

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 territoires, 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, à moins qu'ils ne soient inscrits aux termes de la Loi de 1933 ou qu'une dispense des exigences d'inscription aux termes de cette loi et de la législation en valeurs mobilières applicable d'un État ne soit disponible. Voir la rubrique « Mode de placement » du présent prospectus simplifié.

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 Fonds de placement immobilier Cominar, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 13 août 2012



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

250 013 400 \$

10 122 000 parts

Le présent prospectus simplifié porte sur le placement de 10 122 000 parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») au prix de 24,70 \$ 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 placées au moyen du présent prospectus simplifié (y compris les parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation, au sens attribué à ce terme ci-après), pourvu que toutes les conditions de la TSX soient remplies au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2012. Le 30 juillet 2012, dernier jour de bourse avant la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts à la TSX était de 25,17 \$. Le 10 août 2012, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des parts à la TSX était de 24,53 \$.

**Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts (les « 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 dans l'avenir, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques et de considérations d'investissement que tout souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus simplifié.

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. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » du présent prospectus simplifié.

De l'avis des conseillers juridiques, les parts seront des placements admissibles comme il est prévu sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » du présent prospectus simplifié.

#### Prix : 24,70 \$ la part

	Prix d'offre <sup>1)</sup>	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI <sup>2)</sup>
Par part .....	24,70 \$	0,988 \$	23,712 \$
Total <sup>3)</sup> .....	250 013 400 \$	10 000 536 \$	240 012 864 \$

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.

(suite à la page suivante)

(suite de la page couverture)

- 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 1 518 300 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<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) totaliseront respectivement 287 515 410 \$, 11 500 616,40 \$ et 276 014 793,60 \$. Le présent prospectus simplifié permet le placement des parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert subséquent. Voir la rubrique « Mode de placement » du présent prospectus simplifié. À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié reflètent l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation n'a pas été exercée.

La personne qui acquiert des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts 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.

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Valeur ou nombre maximums de titres disponibles</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Option de surallocation.....	Option permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 1 518 300 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues)	Au plus tard le 30 <sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement	24,70 \$ la part

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale Inc. (la « **FBN** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Dundee Ltée 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 » du présent prospectus simplifié, 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 » du présent prospectus simplifié.

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 21 août 2012 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 25 septembre 2012.

**La FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont chacune des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI et de ses filiales. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens du Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs (Québec). Au 10 août 2012, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 500,9 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre l'émetteur et les preneurs fermes » du présent prospectus simplifié.**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Page</b>	<b>Page</b>		
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS.....	2	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	19
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	20
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		ADMISSIBILITÉ AUX FINS	
AUX PCGR.....	3	DE PLACEMENT .....	22
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
GLOSSAIRE .....	5	CANADIENNES .....	22
LE FPI .....	8	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS	
FAITS RÉCENTS .....	8	D'INVESTISSEMENT.....	29
L'ACQUISITION.....	9	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	41
EMPLOI DU PRODUIT .....	10	INTÉRÊT DES EXPERTS .....	41
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET	
DES PARTS .....	11	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
NOTATION.....	14	REGISTRES DES PARTS .....	41
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		CIVILES .....	42
EMPRUNTÉS .....	15	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR .....	C-1
FACILITÉ DE CRÉDIT-RELAIS D'ACQUISITION .....	16	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR DE	
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	16	CANMARC .....	C-2
MODE DE PLACEMENT .....	17	ATTESTATION DU FPI.....	A-1
RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES		ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2
PRENEURS FERMES .....	18		

### À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus (au sens attribué à ce terme ci-dessous) reflètent l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation (au sens attribué à ce terme ci-dessous) n'a pas été exercée.

Dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent des dollars canadiens et le terme « FPI » désigne le FPI et ses filiales, selon le contexte.

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus 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. Tous les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent 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 statut du FPI pour les besoins de l'impôt, l'accès du FPI aux capitaux et aux marchés des titres d'emprunt, le caractère exécutoire des baux principaux conclus dans le cadre du PAPE de Canmarc (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et du bail principal conclu dans le cadre de l'acquisition du Centron Park Complex (au sens attribué à ce terme ci-dessous), le recouvrement des sommes versées à l'égard des obligations au titre des coûts de réparation contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et des obligations d'indemnisation fiscale contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc (au sens attribué à ce terme ci-dessous), le caractère exécutoire des hypothèques et des gages sous-jacents, les résultats et les avantages attendus relativement à l'intégration et à la réorganisation de Canmarc (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et la capacité du FPI de réaliser l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et d'intégrer efficacement les immeubles visés par l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous) dans son portefeuille

actuel. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, selon le cas, y compris en raison des risques liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme d'aménagement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés, à la réglementation gouvernementale et aux restrictions relatives aux activités. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus 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 et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés sont valables uniquement à la date du présent prospectus ou à 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. Comme les mesures non conformes aux PCGR n'ont pas de signification normalisée et qu'elles peuvent différer des mesures utilisées par d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que les mesures non conformes aux PCGR 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'à ces dernières. L'information nécessaire est présentée dans les rubriques traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes. Le terme « PCGR » est défini ci-dessous.

### DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités 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](http://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 et de chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle du FPI datée du 30 mars 2012 (la « **notice annuelle de 2011** »);
- b) les états financiers consolidés audités comparatifs du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi que les notes annexes et le rapport des auditeurs sur ces états (les « **états financiers de 2011** »);
- c) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (le « **rapport de gestion de 2011** »);
- d) les états financiers intermédiaires consolidés non audités comparatifs du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2012, ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de juin 2012** »);
- e) le rapport de gestion du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2012 (le « **rapport de gestion de juin 2012** »);
- f) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 29 mars 2012 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 16 mai 2012 (la « **circulaire** »);

- g) la déclaration d'acquisition d'entreprise du FPI datée du 23 avril 2012 (la « **déclaration d'acquisition d'entreprise** »);
- h) la déclaration de changement important du FPI datée du 18 janvier 2012 et portant sur la conclusion d'une convention de soutien avec Canmarc ainsi que sur la majoration de la contrepartie payable aux termes de l'offre publique d'achat du FPI visant Canmarc et la prolongation de cette offre;
- i) la déclaration de changement important du FPI datée du 3 février 2012 et portant sur la prise de livraison initiale dans le cadre de l'offre publique d'achat du FPI visant Canmarc et sur la prolongation de cette offre;
- j) la déclaration de changement important du FPI datée du 9 février 2012 et portant sur la réussite de l'offre publique d'achat du FPI visant Canmarc;
- k) la déclaration de changement important du FPI datée du 10 février 2012 et portant sur le placement du FPI de 7 973 000 parts pour un produit brut d'environ 175,0 millions de dollars;
- l) la déclaration de changement important du FPI datée du 7 mars 2012 et portant sur la réalisation de l'acquisition de parts de fiducie de Canmarc aux termes du droit d'acquisition forcée prévu par la déclaration de fiducie de Canmarc;
- m) la déclaration de changement important du FPI datée du 16 mai 2012 et portant sur le placement du FPI de 6 330 000 parts pour un produit brut d'environ 150,0 millions de dollars;
- n) la déclaration de changement important du FPI datée du 28 mai 2012 et portant sur le remboursement anticipé par le FPI de ses débentures convertibles de série A (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et sur le dépôt du prospectus préalable de base simplifié provisoire du FPI daté du 23 mai 2012 et du prospectus simplifié définitif du FPI daté du 23 mai 2012 auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières;
- o) la déclaration de changement important du FPI datée du 14 juin 2012 et portant sur le placement du FPI de débentures de premier rang de série 1 (au sens attribué à ce terme ci-dessous) d'un capital de 125 millions de dollars;
- p) la déclaration de changement important du FPI datée du 1<sup>er</sup> août 2012 et portant sur le présent placement et sur l'acquisition.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exclusion 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 et de chacun des territoires du Canada après la date du présent prospectus mais avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

**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, 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.**

## GLOSSAIRE

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

« **acompte relatif à l'acquisition** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « L'acquisition ».

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

« **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 de 2011.

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **Canmarc** » : le Fonds de placement immobilier Canmarc et les membres du même groupe que lui, s'il y a lieu.

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

« **contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie conclu en date du 31 mars 1998 et régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **convention d'achat** » : la convention d'achat et de vente intervenue en date du 30 juillet 2012 entre le FPI et la Société immobilière GE relativement à l'acquisition directe et/ou indirecte par le FPI, auprès de la Société immobilière GE et des membres du même groupe qu'elle, de la totalité des immeubles visés par l'acquisition, dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion, et dont il est question dans les présentes sous la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».

« **convention de prise ferme** » : la convention datée du 3 août 2012 intervenue entre le FPI et les preneurs fermes.

« **date de distribution** » : le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile.

« **date limite relative à l'acquisition** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à l'acquisition ».

« **débtentures convertibles** » : collectivement, les débtentures suivantes du FPI : (i) les débtentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,70 % de série B échéant le 30 juin 2014, (ii) les débtentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,80 % de série C échéant le 30 septembre 2014, (iii) les débtentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D échéant le 30 septembre 2016 et (iv) les débtentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,75 % de série E échéant le 30 juin 2017 émises aux termes de l'acte de fiducie intervenu le 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Natcan (ultérieurement remplacée par la Société de fiducie Computershare du Canada), à titre de fiduciaire (le « **fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débtentures convertibles** »), dans sa version complétée par des suppléments.

« **débtentures convertibles de série A** » : les débtentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A échéant le 30 juin 2014 que le FPI a remboursées par anticipation le 29 juin 2012.

« **débtentures de premier rang de série 1** » : les débtentures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % échéant le 15 juin 2017 du FPI émises aux termes de l'acte de fiducie intervenu le 15 juin 2012 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada.

« **direction** » : la direction 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 de crédit** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 550,0 millions de dollars, aux termes de laquelle certains des prêteurs sont les institutions financières dont sept des preneurs fermes, soit la FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont des filiales.

« **facilité de crédit-relais d'acquisition** » : la facilité de crédit du FPI d'un montant stipulé maximal de 265 millions de dollars établie dans le cadre, notamment, de l'acquisition et à l'égard de laquelle les prêteurs sont des institutions financières dont la FBN et BMO sont des filiales.

« **facilité de crédit-relais relative à l'acquisition d'une participation par Canmarc** » : la facilité de crédit-relais relative à l'acquisition par Canmarc, en janvier 2012, de la participation de 50 % dont il n'était pas déjà propriétaire dans le Centre Scotia, immeuble situé à Calgary, en Alberta, au montant stipulé de 84 millions de dollars, et qui a été accordée par une institution financière dont un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières TD Inc., est une filiale.

« **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 les fiducies connexes.

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

« **FERR** » : un fonds enregistré de revenu de retraite, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

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

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

« **HII** » : Investissement Homburg Inc.

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont publiées 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<sup>er</sup> janvier 2011, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **immeubles visés par l'acquisition** » : collectivement, les 68 immeubles devant être acquis aux termes de la convention d'achat dans le cadre de l'acquisition.

« **LACC** » : la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada), dans sa version modifiée.

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

« **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.

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

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

« **Ouest canadien** » : les provinces d'Alberta et de la Colombie-Britannique.

« **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, ces parts en prime correspondant à 5 % de chaque distribution que le porteur de parts a réinvestie aux termes du PRD.

« **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 toute détermination ou tout calcul est fait sur la base des PCGR, et qui, pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, sont les IFRS.

« **plan de réinvestissement des distributions** » ou « **PRD** » : le plan de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Plan de réinvestissement des distributions » de la notice annuelle de 2011.

« **plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Partie 5 – Autres points à l'ordre du jour – Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres » de la circulaire.

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

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

« **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.

« **prospectus** » : le présent prospectus simplifié du FPI daté du 13 août 2012.

« **provinces de l'Atlantique** » : les provinces du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador.

« **REER** » : un régime enregistré d'épargne-retraite, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

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

« **région de Montréal** » : la région généralement connue comme étant le Grand Montréal, qui comprend la ville de Laval, la Rive-Nord de Montréal et la Rive-Sud de Montréal.

« **région de Québec** » : la région généralement connue comme étant la Communauté métropolitaine de Québec.

« **règle 144A** » : la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933.

« **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.

« **Société immobilière GE** » : la Société immobilière GE Canada.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.



## LE FPI

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

Étant le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec, le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans ce marché. Il est également le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada. À la date des présentes, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 415 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 313 sont situés dans la province de Québec, 17 dans la province d'Ontario, 64 dans les provinces de l'Atlantique et 21 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 10,1 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 7,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 12,9 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente et 485 logements situés dans des immeubles multirésidentiels, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 30,7 millions de pieds carrés. Les immeubles du FPI occupent pour la plupart des emplacements de choix et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

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, polyvalents et multirésidentiels productifs de revenu situés dans la province de Québec, principalement dans la région de Québec et dans la région de Montréal, dans la province d'Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien, 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. Dans le but d'atteindre ses objectifs de croissance dans l'avenir, le FPI continuera de tenter de réaliser des acquisitions ailleurs que dans la région de Québec et la région de Montréal.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne, et le FPI est une entreprise de placement immobilier entièrement intégrée et autogérée, sauf en ce qui a trait à certains immeubles situés à l'Île-du-Prince-Édouard et au centre commercial Woodside Square, qui est situé à Toronto, en Ontario, qui ont été acquis par le FPI dans le cadre de l'acquisition de Canmarc. Cette structure de gestion immobilière réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI et permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés du FPI avec ceux des porteurs de parts et ainsi d'améliorer la performance opérationnelle et financière du FPI.

Le FPI estime que la mise en œuvre d'une stratégie de gestion immobilière globale et proactive visant à améliorer sa performance opérationnelle et financière est la meilleure façon d'atteindre ce dernier objectif.

Le FPI a l'intention de continuer à 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.

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

## FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un résumé des faits importants qui se sont produits dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le 30 juin 2012, dernier jour de la période sur laquelle portent les états financiers de juin 2012 et le rapport de gestion de juin 2012 déposés par le FPI.

Le 30 juillet 2012, le FPI a annoncé qu'il a conclu une convention d'achat et de vente en vue d'acquérir, auprès de la Société immobilière GE, un portefeuille de 68 immeubles de bureaux et industriels situés principalement dans les régions de Montréal et d'Ottawa et représentant une superficie locative globale d'environ 4,3 millions de pieds carrés, moyennant un prix d'achat de 697 millions de dollars, sous réserve de certains rajustements de clôture (l'« **acquisition** »). Voir la rubrique « L'acquisition » du présent prospectus. La clôture de

l'acquisition est assujettie à l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation et à d'autres conditions de clôture usuelles pour des acquisitions de cette nature et devrait avoir lieu vers la mi-septembre 2012. Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée ni, si elle l'est, qu'elle le sera dans le délai susmentionné. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus.

## L'ACQUISITION

### Convention d'achat

*Prix d'achat et contrepartie* : Aux termes de la convention d'achat, la Société immobilière GE a accepté de vendre, de céder, de transférer et de transporter au FPI, dans l'état où ils sont, les immeubles visés par l'acquisition, que le FPI a convenu d'acheter, ainsi que, entre autres choses, l'ensemble des baux, des offres de bail et des contrats y afférents, ainsi que tout le matériel, l'outillage et les biens meubles dont la Société immobilière GE est propriétaire et qui sont utilisés exclusivement pour l'entretien, la réfection ou l'exploitation des immeubles visés par l'acquisition, moyennant un prix d'achat global de 697 millions de dollars, sous réserve de certains rajustements de clôture. Le prix d'achat doit être payé au moyen de la prise en charge par le FPI du solde du capital impayé aux termes des modalités des financements hypothécaires existants à l'égard des immeubles visés par l'acquisition, soit environ 30 millions de dollars, et du versement d'une somme en espèces d'environ 667 millions de dollars pour la différence. Le FPI a versé la somme de 25 millions de dollars (l'« **acompte relatif à l'acquisition** ») à la Société immobilière GE à titre d'acompte sur le prix d'achat. Si l'acquisition n'est pas réalisée en raison uniquement d'un défaut du FPI, l'acompte relatif à l'acquisition et tout intérêt couru sur celui-ci seront versés à la Société immobilière GE à titre de dommages-intérêts extrajudiciaires.

*Conditions de l'acquisition* : La clôture de l'acquisition est assujettie à certaines conditions, comme l'obtention de l'ensemble des consentements, des approbations ou des renoncations importants requis de la part de tiers, y compris toutes les approbations requises des organismes de réglementation, la confirmation de certaines déclarations et garanties énoncées dans la convention d'achat en date de la clôture et l'obtention de certificats de préclusion des locataires des immeubles visés par l'acquisition occupant au moins 70 % de la superficie locative totale occupée. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à l'acquisition » du présent prospectus.

*Retenues de garantie et employés* : Un maximum de cinq (5) immeubles faisant partie des immeubles visés par l'acquisition peuvent être exclus de l'acquisition : (i) afin de permettre l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation à l'égard de l'acquisition; ou (ii) en ce qui concerne les immeubles faisant partie des immeubles visés par l'acquisition qui sont situés dans la province de Québec, si la Société immobilière GE avise le FPI d'un manquement à une déclaration, à une garantie ou à un engagement de la Société immobilière GE et/ou de l'existence de toute autre question qui permettrait au FPI de ne pas réaliser l'acquisition de ces immeubles. En plus de ce qui précède, les locataires de cinq (5) immeubles faisant partie des immeubles visés par l'acquisition qui sont situés dans la province de Québec bénéficient d'un droit de préemption ou, selon le cas, d'une option d'acquisition sur ces immeubles. Si ces locataires ne renoncent pas à leurs droits ou exercent leur option pour acquérir ces immeubles avant la clôture de l'acquisition, les immeubles en cause seront exclus de l'acquisition. Si des immeubles visés par l'acquisition sont exclus de l'acquisition dans les circonstances précitées, le prix d'achat sera réduit en conséquence. Le FPI a accepté d'offrir à chacun des employés de la Société immobilière GE qui était affecté aux immeubles visés par l'acquisition, pour une période d'au moins deux (2) ans à compter de la clôture de l'acquisition, un poste équivalent et une rémunération et des avantages sociaux semblables.

### Composition du portefeuille acquis

Le portefeuille devant être acquis auprès de la Société immobilière GE comprend 14 immeubles de bureaux (d'une superficie d'environ 1,5 million de pieds carrés) et une parcelle de terrain non bâti (de 3,4 acres) situés à Ottawa, 23 immeubles de bureaux (d'une superficie d'environ 1,2 million de pieds carrés) et 23 immeubles industriels (d'une superficie d'environ 1,3 million de pieds carrés) situés à Montréal, ainsi que 4 immeubles de bureaux (d'une superficie d'environ 200 000 pieds carrés) et 3 immeubles industriels (d'une superficie d'environ 53 000 pieds carrés) situés à Québec.

<b>Portefeuille</b>	<b>Nombre d'immeubles</b>	<b>SLB (pi<sup>2</sup>)</b>
Ottawa – Bureaux	15	1 549 886
Montréal – Bureaux	23	1 235 889
Montréal – Industriel	23	1 277 361
Québec – Bureaux	4	201 188
Québec – Industriel	3	53 479
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>4 317 803</b>

Le taux d'occupation moyen pondéré des immeubles situés à Ottawa s'établit à 98,5 % et la durée moyenne pondérée des baux visant ces immeubles est de 4,1 ans.

Le taux d'occupation moyen pondéré des immeubles situés à Montréal s'établit à 86,6 % et la durée moyenne pondérée des baux visant ces immeubles est de 3,5 ans.

Le taux d'occupation moyen pondéré des immeubles situés à Québec s'établit à 89,8 % et la durée moyenne pondérée des baux visant ces immeubles est de 3,8 ans.

Le taux d'occupation moyen pondéré de l'ensemble du portefeuille s'établit à 91,1 %.

La direction du FPI est d'avis que l'acquisition constitue une étape logique pour le FPI car, en intégrant la plateforme qui assurait la gestion et l'exploitation d'actifs à Ottawa, il jette les bases de la réalisation d'une croissance future significative en Ontario, et les connaissances et l'expérience de cette équipe aideront le FPI dans sa stratégie et son intention de poursuivre sa croissance à Ottawa et ailleurs en Ontario.

### **Composition du portefeuille pro forma**

Par suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 482 immeubles, dont 123 immeubles de bureaux, 158 immeubles commerciaux et 201 immeubles industriels et polyvalents. L'acquisition se traduira par une augmentation d'environ 14 % des actifs du FPI, dont la superficie atteindra quelque 35 millions de pieds carrés, et aura une incidence significative sur la diversification géographique du FPI, faisant passer, sur une base pro forma, d'environ 5 % à 11 % l'apport de l'Ontario à son bénéfice d'exploitation net.

### **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net total estimatif que le FPI doit tirer du présent placement s'élèvera à environ 239,7 millions de dollars (environ 275,7 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. La totalité du produit net tiré de la vente des parts sera affecté au financement d'une partie de l'acquisition. Toutefois, si l'acquisition n'est pas réalisée, le produit net tiré de la vente des parts sera affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit et aux besoins généraux de l'entreprise.

Le coût total que devra payer le FPI pour réaliser l'acquisition s'élève à environ 697 millions de dollars, plus les frais d'acquisition estimatifs d'environ 16,5 millions de dollars.

Le FPI financera le reste du coût d'acquisition global au moyen de fonds prélevés sur la facilité de crédit (à hauteur d'environ 223,8 millions de dollars) et sur la facilité de crédit-relais d'acquisition (à hauteur d'environ 250 millions de dollars), et de la prise en charge du solde d'environ 30 millions de dollars du capital impayé aux termes des financements hypothécaires existants relatifs aux immeubles visés par l'acquisition.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré, de l'acquisition ainsi que des prélèvements de fonds sur la facilité de crédit et la facilité de crédit-relais d'acquisition en vue de financer l'acquisition, la dette pro forma du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable pro

forma du FPI au 10 août 2012, augmentera et passera d'environ 51,0 % à environ 52,9 %, compte tenu des débetures convertibles et compte non tenu de ce qui précède. Voir les rubriques « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés » et « Mode de placement » du présent prospectus.

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

### **Généralités**

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. On peut consulter gratuitement le contrat de fiducie pendant les heures normales d'ouverture 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; on peut également le consulter par voie électronique au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

### **Parts**

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Au 10 août 2012, il y avait 111 778 507 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 du reliquat de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de parts acceptent d'être liés par le contrat 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 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**

Le contrat 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 le contrat de fiducie.

### **Assemblées des porteurs de parts**

Le contrat 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, pour la nomination ou la destitution des auditeurs

du FPI, pour l'approbation de modifications devant être apportées au contrat de fiducie (comme il est indiqué ci-après sous la rubrique « Modifications apportées au contrat 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 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 inscrits 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 l'entremise d'un fondé de pouvoir, 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 convertibles et des parts devant être émises au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures convertibles en règlement de l'intérêt sur les débentures convertibles. 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 plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, du plan de réinvestissement des dividendes ou d'autres plans de distribution ou d'émission, 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 au contrat de fiducie**

Le contrat de fiducie peut être modifié 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 :

- a) 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;
- b) toute modification apportée à la durée du FPI;
- c) 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) ou 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 le contrat de fiducie;
- d) toute modification apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;
- e) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

D'autres modifications devant être apportées au contrat 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 au contrat de fiducie, y compris des modifications :

- a) 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;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;

- c) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles du contrat 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;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- e) 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;
- f) 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.

### **Décisions des fiduciaires**

Le contrat 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 du contrat 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.

### **NOTATION**

Le 15 mai 2012, DBRS Limited (« **DBRS** ») a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable. Le 13 juin 2012, elle attribuait la même note aux débentures de premier rang de série 1. La demande d'attribution de ces notes de crédit provenait du FPI et il s'agit des premières notes que reçoit le FPI.

DBRS fournit des notes pour les titres d'emprunt d'entités commerciales, et la description qui suit est tirée de renseignements publiés par DBRS. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la capacité et la volonté d'un émetteur à régler en temps opportun ses obligations impayées (que ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par celle-ci. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont propres. Pour cette raison, deux émetteurs qui se sont fait attribuer la même note ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

L'échelle de notation à long terme de DBRS permet à celle-ci de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures de premier rang de série 1 est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

Le 31 juillet 2012, DBRS a fait savoir au FPI qu'elle comptait maintenir la note actuelle de BBB (faible) qu'elle a attribuée aux débetures de premier rang de série 1 compte tenu, entre autres, des prévisions de modestes améliorations pour ce qui est de la taille et de l'étendue du portefeuille du FPI, de la diversification géographique et de l'ajout de quelques immeubles de bureaux de grande qualité loués par le gouvernement dans la région d'Ottawa après la clôture de l'acquisition.

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures de premier rang de série 1 par DBRS ne vaut pas recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le FPI a effectué des paiements à DBRS pour les notes qu'elle a attribuées au FPI et aux débetures de premier rang de série 1, et il effectuera d'autres paiements à celle-ci de temps à autre pour la confirmation de ces notes et dans le cadre de placements futurs d'autres titres d'emprunt du FPI, les cas échéant. Le FPI n'a pas fait de paiement à DBRS à l'égard d'autres services que DBRS aurait fournis au FPI au cours des deux (2) derniers exercices.

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

Au 30 juin 2012, il y avait 111 490 670 parts en circulation. Au 10 août 2012, il y avait 111 778 507 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2012 ont découlé de l'émission de 161 841 parts dans le cadre du plan de réinvestissement des distributions, de l'émission de 123 900 parts par suite de l'exercice d'options dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de l'émission de 2 096 parts à la conversion de débetures convertibles.

Au 30 juin 2012 et au 10 août 2012, la dette consolidée du FPI était d'environ 2 405,0 millions de dollars et d'environ 2 427,0 millions de dollars, respectivement, à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts. Depuis le 30 juin 2012, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé principalement de prélèvements effectués sur la facilité de crédit afin de satisfaire aux besoins généraux de l'entreprise. Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2011 et le rapport de gestion de 2011 ainsi que dans les états financiers de juin 2012 et le rapport de gestion de juin 2012.



Compte tenu de l'émission des parts dans le cadre du présent placement, de l'emploi du produit qui en sera tiré et des événements survenus après le 30 juin 2012, y compris l'acquisition ainsi que les prélèvements de fonds sur la facilité de crédit et la facilité de crédit-relais d'acquisition en vue de financer l'acquisition, 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 2 875,5 millions de dollars. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement » du présent prospectus.

### **FACILITÉ DE CRÉDIT-RELAIS D'ACQUISITION**

Le FPI a conclu une lettre d'engagement avec des banques canadiennes (les « **prêteurs** »), dont la FBN et BMO sont des filiales, en vue de l'établissement d'une facilité de crédit de un an non renouvelable garantie de premier rang d'un montant maximal de 265 millions de dollars.

L'obligation des prêteurs de consentir des avances aux termes de la facilité de crédit-relais d'acquisition est assujettie aux conditions préalables usuelles pour les facilités de crédit de cette nature, notamment fournir la preuve que les fonds sont suffisants pour réaliser l'acquisition.

La tranche du produit net tiré des titres de capitaux propres et d'obligations à long terme en excédent de 225 millions de dollars, y compris dans le cadre du présent placement, devra obligatoirement être affectée au remboursement anticipé de la facilité de crédit-relais d'acquisition.

La facilité de crédit-relais d'acquisition sera garantie par une sûreté de premier rang sur les immeubles visés par l'acquisition et l'ensemble des biens mobiliers qui y sont rattachés (ou, dans le cas des immeubles déjà grevés par des prêts hypothécaires, par une sûreté de deuxième rang mais uniquement sur les immeubles admissibles à une sûreté de deuxième rang, sans que le consentement des créanciers de la sûreté de premier rang ne soit nécessaire et sans aucune autre mesure de leur part), étant prévu, dans certains cas, que des biens faisant partie des immeubles visés par l'acquisition peuvent être libérés de la sûreté servant de garantie. La facilité de crédit-relais d'acquisition sera assortie de clauses restrictives, de cas de défaut et d'autres modalités usuelles pour les facilités de crédit de cette nature, notamment certaines restrictions applicables à l'aliénation d'immeubles du FPI, à la constitution de charges sur ses biens, ses actifs et ses entreprises et à la constitution de dettes supplémentaires.

La facilité de crédit-relais d'acquisition prévoira des conditions préalables à l'engagement de financement qui sont d'usage dans le secteur du financement immobilier, comme la production des avis juridiques habituels et l'obtention de tous les consentements requis.

### **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 plan de réinvestissement des dividendes, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tout autre plan de réinvestissement des distributions, plan d'achat de parts ou plan incitatif, selon le cas, 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 au contrat 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 la date du présent prospectus, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 \$ par part.

### **Report de l'impôt sur les distributions de 2011**

Une proportion de 73 % des distributions faites par le FPI aux porteurs de parts en 2011 ont fait l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI peut 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 21 août 2012 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 25 septembre 2012, 10 122 000 parts au prix de 24,70 \$ chacune, pour un produit net total de 240 012 864 \$ revenant au FPI, exclusion faite des frais du présent placement, payables en espèces 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 la rémunération de 0,988 \$ par part, pour une rémunération totale de 10 000 536 \$ 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 1 518 300 parts supplémentaires selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de parts; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Le présent prospectus permet le placement des parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert subséquent.

La personne qui acquiert des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit ou non couverte en définitive 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 placées au moyen du présent prospectus (y compris les parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation), pourvu que toutes les conditions de la TSX soient remplies au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2012.

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 un client et en son nom, 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 au moyen du présent prospectus 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, à

moins qu'elles ne soient inscrites aux termes de la Loi de 1933 ou qu'une dispense des exigences d'inscription aux termes de cette loi ou de la législation en valeurs mobilières applicable d'un État ne soit disponible. 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) qui est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A pourrait violer les exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.

Conformément à la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs dirigeants, 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, Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont chacune des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI et de ses filiales. M. Gérard Coulombe, un fiduciaire, est administrateur de l'institution financière dont la FBN est une filiale. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs* (Québec).

Au 10 août 2012, le montant réel de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 500,9 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 132,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 28,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 91,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 4,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 19,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale et un encours d'environ 225,1 millions de dollars sur la facilité de crédit et la facilité de crédit-relais relative à l'acquisition d'une participation par Canmarc, à l'égard desquelles les prêteurs sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 31,8 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 31,2 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 25,0 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 15,6 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 57,6 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 9,4 millions de dollars) et Valeurs Mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 54,5 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Compte tenu du présent placement et de l'emploi du produit qui en sera tiré, ainsi que des fonds prélevés sur la facilité de crédit et la facilité de crédit-relais d'acquisition en vue de financer l'acquisition, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma consolidée, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 897,9 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 132,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 28,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 91,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 4,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 22,7 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale et un encours d'environ 619,0 millions de dollars sur la facilité de crédit, la facilité de crédit-relais relative à l'acquisition d'une participation par Canmarc et la facilité de crédit-relais d'acquisition, à l'égard desquelles les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont

la FBN (à hauteur d'environ 213,4 millions de dollars, dont 125,0 millions de dollars aux termes de la facilité de crédit-relais d'acquisition), BMO (à hauteur d'environ 181,3 millions de dollars, dont 125,0 millions de dollars aux termes de la facilité de crédit-relais d'acquisition), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 44,8 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 28,0 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 70,0 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 16,9 millions de dollars) et Valeurs Mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 64,6 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas. Le FPI n'a manqué à aucun égard important aux modalités des conventions régissant ces dettes; par conséquent, aucun recours découlant d'un manquement n'a fait l'objet d'une renonciation. Des renseignements supplémentaires au sujet de ces sûretés sont fournis dans la notice annuelle 2011, qui peut être consultée par voie électronique au [www.sedar.com](http://www.sedar.com). 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 et non à la demande de celles-ci. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur associé », soit Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Dundee Ltée et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée, ont pris part au processus de contrôle diligent et à la décision de procéder au présent placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autres avantages du présent placement que sa part de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit » du présent prospectus.

## 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 la date du présent prospectus, soit la date d'émission, le nombre de parts émises et le prix d'émission.

Date	Type d'émission	Nombre total de parts émises	Prix par part
<b>Année civile 2011</b>			
Août.....	Exercice d'options	10 900	18,46 \$
	PRD	85 437	21,99 \$
Septembre.....	Exercice d'options	35 400	17,78 \$
	PRD	87 162	21,76 \$
Octobre.....	Conversion de débetures convertibles	1 781	17,40 \$
	Exercice d'options	5 000	15,14 \$
	PRD	85 871	21,45 \$
	Conversion de débetures convertibles	515 597	21,50 \$
Novembre.....	Appel public à l'épargne	5 207 000	21,50 \$
	Exercice d'options	21 600	18,25 \$
	PRD	92 756	22,01 \$
Décembre.....	Conversion de débetures convertibles	193 778	20,41 \$
	Exercice d'options	46 000	18,35 \$
	PRD	182 450	21,97 \$
	Conversion de débetures convertibles	536	20,50 \$
	Appel public à l'épargne	6 594 100	21,80 \$
<b>Année civile 2012</b>			
Janvier.....	Exercice d'options	64 100	17,90 \$
	Acquisition de Canmarc (offre)	12 953 556	21,69 \$
	Conversion de débetures convertibles	3 793	17,40 \$
Février.....	Exercice d'options	172 300	17,73 \$
	Acquisition de Canmarc (offre)	2 099 287	21,69 \$
	PRD	107 419	21,99 \$
	Conversion de débetures convertibles	17 585	17,40 \$
Mars.....	Appel public à l'épargne	9 168 950	21,95 \$
	Exercice d'options	421 350	17,57 \$
	Acquisition de Canmarc (offre)	947 156	21,69 \$
	PRD	120 537	23,47 \$
	Conversion de débetures convertibles	28 538	18,12 \$

Date	Type d'émission	Nombre total de parts émises	Prix par part
Avril .....	Exercice d'options	94 900	18,67 \$
	PRD	78 574	23,66 \$
Mai .....	Conversion de débetures convertibles	11 560	18,68 \$
	Exercice d'options	43 900	18,49 \$
	PRD	150 060	24,06 \$
	Conversion de débetures convertibles	19 308	17,40 \$
Juin .....	Appel public à l'épargne	7 279 500	23,70 \$
	Exercice d'options	36 600	19,06 \$
	PRD	145 689	23,84 \$
Juillet .....	Conversion de débetures convertibles	474 748	17,42 \$
	Exercice d'options	111 900	18,95 \$
	PRD	161 841	23,93 \$
Août (jusqu'au 10 août) .....	Conversion de débetures convertibles	2 096	20,50 \$
	Exercice d'options	12 000	19,74 \$

### Options

Le 15 décembre 2011, le FPI a attribué 1 394 700 options d'achat de parts dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres (antérieurement appelé le « régime d'options d'achat de parts »), au prix d'exercice de 21,80 \$. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant la date du présent prospectus.

### 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.

Période	TSX		Volume
	Haut (\$)	Bas (\$)	
Année civile 2011			
Août .....	22,85	20,00	1 906 121
Septembre .....	22,28	21,00	2 631 203
Octobre .....	22,82	20,14	1 713 076
Novembre .....	22,72	21,61	1 881 981
Décembre .....	22,60	21,74	3 652 985
Année civile 2012			
Janvier .....	22,52	21,41	9 582 920
Février .....	23,45	21,68	11 667 737
Mars .....	24,25	22,90	11 790 209
Avril .....	24,25	23,17	2 809 341
Mai .....	24,35	23,42	4 614 967
Juin .....	24,19	23,11	4 470 370
Juillet .....	25,46	23,97	4 429 960
Août (jusqu'au 10 août) .....	24,70	24,40	1 737 691

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

**CUF.DB.B :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2011			
Août.....	103,95	101,50	205
Septembre.....	102,52	101,25	59
Octobre.....	102,50	100,50	195
Novembre.....	103,00	101,42	174
Décembre.....	104,45	101,00	263
Année civile 2012			
Janvier.....	104,00	102,60	345
Février.....	104,00	103,00	141
Mars.....	104,00	102,87	112
Avril.....	103,75	101,75	666
Mai.....	104,20	101,90	422
Juin.....	103,25	102,00	632
Juillet.....	104,00	102,45	111
Août (jusqu'au 10 août).....	104,00	103,00	26

**CUF.DB.C :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2011			
Août.....	103,50	101,25	5 222
Septembre.....	103,00	101,25	936
Octobre.....	103,00	98,00	2 491
Novembre.....	103,00	102,00	1 324
Décembre.....	104,00	103,00	877
Année civile 2012			
Janvier.....	104,91	103,55	643
Février.....	105,00	102,50	491
Mars.....	105,02	103,00	561
Avril.....	104,00	100,60	1 119
Mai.....	104,50	102,51	687
Juin.....	105,00	101,41	3 376
Juillet.....	104,61	102,70	1 717
Août (jusqu'au 10 août).....	103,76	102,76	291

**CUF.DB.D :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2011			
Août.....	113,75	105,00	3 142
Septembre.....	111,00	106,76	2 576
Octobre.....	111,65	103,00	663
Novembre.....	112,00	107,87	1 539
Décembre.....	112,00	107,16	1 069
Année civile 2012			
Janvier.....	111,00	107,50	578
Février.....	115,92	108,00	932
Mars.....	119,19	112,98	10 476
Avril.....	119,99	115,00	3 769
Mai.....	119,49	116,50	6 332
Juin.....	118,99	115,00	3 656
Juillet.....	123,65	118,50	8 680
Août (jusqu'au 10 août).....	120,50	119,60	500

**CUF.DB.E :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2011			
Août .....	104,00	101,20	464
Septembre .....	103,50	100,00	811
Octobre .....	103,00	99,50	774
Novembre .....	103,56	101,50	569
Décembre .....	103,50	102,00	602
Année civile 2012			
Janvier .....	112,75	103,50	381
Février .....	105,80	103,42	770
Mars .....	108,00	105,00	344
Avril .....	107,15	105,25	1 272
Mai .....	108,00	105,00	776
Juin .....	106,25	104,25	884
Juillet .....	108,85	105,90	1 112
Août (jusqu'au 10 août) .....	108,50	107,12	305

**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 à cette date 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, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI, ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, devra payer une pénalité fiscale à l'égard des parts si celles-ci constituent des « placements interdits », et le fait que les parts constituent des « placements interdits » pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. Les parts constitueront généralement des « placements interdits » si le titulaire du CELI, ou le rentier du REER ou du FERR, 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. 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, aux termes 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. Le présent résumé s'applique au 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 au 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. 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, y compris sur l'opinion de la direction selon laquelle, 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 dirigeants), 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 que font les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques administratives ou des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC, le tout en date du présent prospectus. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement du 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 au contrat 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, concernant notamment 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 n'est pas censé 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 PRD.

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.

Le contrat de fiducie exige de façon générale 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, la somme distribuée 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 revenu 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 % conformément au PRD, 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 imposables nets 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 l'application 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 PRD 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 PRD. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du PRD 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 PRD 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 dont il a la propriété à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment de l'acquisition.

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 assujetti à l'impôt au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit d'impôt pourrait également s'appliquer aux distributions que fait 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 appropriée 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 imposable net 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 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

En général, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou un certain type de fiducie, qui est désigné comme dividendes imposables ou comme gains en capital nets réalisés, et les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

## **Statut du FPI**

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

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

Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit demeurer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres choses, restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens 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 du contrat de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents qui sont stipulées dans le contrat 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<sup>er</sup> janvier 2011, les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies, sauf (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas ici) 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 des 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 détient l'EIPD, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres de l'EIPD.

Le revenu 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 assujéti 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 revenu 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 assujéti au mécanisme bonifié de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes normalement applicable 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 revenu imposable de la société. Certaines sociétés, y compris des sociétés privées ou des sociétés assujétiées (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt) pourraient devoir payer un impôt remboursable de 33½ % 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 revenu imposable. En règle générale, les distributions qui constituent des remboursements de capital ne sont pas assujétiées à cet impôt à l'échelon 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 « **modifications visant les EIPD** ») 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 modifications visant les EIPD, qui constituent de façon générale un assouplissement des règles, prendront effet 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 le budget fédéral du 29 mars 2012, le ministère des Finances du Canada a indiqué son intention de mettre en œuvre les modifications visant les EIPD.

Dans l'hypothèse où les modifications visant les EIPD 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 modifications visant les EIPD 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 ne résidant pas 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 de trésorerie 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 imposables nets réalisés, 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 l'application 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 tout gain en capital imposable ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition d'immeubles par le FPI.

Dans le calcul de son revenu pour l'application 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.

Le contrat de fiducie prévoit que, à la dernière date de distribution d'une année d'imposition, la totalité du revenu du FPI (à l'exception des gains en capital imposables nets et du revenu de récupération net), déduction faite des distributions du revenu du FPI effectuées pour l'année en cause par le FPI, doit être payé aux porteurs de parts et que les gains en capital imposables nets et le revenu de récupération net du FPI doivent être payés à la dernière date de distribution de l'année d'imposition. Le contrat 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 susmentionnées qui sont 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 revenu et de ses gains en capital imposables nets 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 d'avoir le statut de fiducie de fonds commun de placement tout au long de l'année d'imposition, le FPI ne sera pas assujéti à l'impôt spécial au cours d'une année d'imposition donnée.

## **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 de risque et considérations d'investissement exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements, notamment les facteurs de risque et les considérations d'investissement, contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus.*

### **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 le contrat 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 impayée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires et de la dette contractée aux termes de sa facilité de crédit, de la facilité de crédit-relais d'acquisition, d'autres facilités de crédit du FPI et de ses débentures convertibles. 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 de crédit actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 550,0 millions de dollars, est remboursable en deux tranches sur deux et trois ans. La facilité de crédit-relais d'acquisition, d'un montant stipulé maximal de 265 millions de dollars, est remboursable au plus tard un an après la clôture de l'acquisition. Au 10 août 2012, une somme de 172,4 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit. À la clôture de l'acquisition, le FPI entend prélever le montant maximal sur la facilité de crédit-relais d'acquisition.

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.

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 la facilité de crédit et les financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI 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 facilité de crédit et la dette hypothécaire sur ces immeubles doivent être refinancées.

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.

#### *Concentration géographique des activités*

Étant donné que bon nombre des immeubles du FPI sont situés dans la région de Québec et dans la région de Montréal, le FPI s'expose aux changements de la conjoncture économique propres à ces régions et aux événements touchant ces régions en particulier, comme l'apparition de nouveaux immeubles commerciaux. Le FPI peut tarder avant d'augmenter de façon considérable le nombre de territoires sur lesquels il exerce ses activités.



### *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 effectives des immeubles acquis, tout en rehaussant la diversification. 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. Il peut également être difficile pour le FPI de réaliser des économies d'échelle au fur et à mesure qu'il pénètre de nouveaux marchés.

### *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.

### *Dépendance à l'égard du personnel clé*

La direction dépend des services rendus par certains membres du personnel clé du FPI, 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 la famille Dallaire et ses entités liées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs d'activités. La famille Dallaire et ses entités liées pourraient participer à des opérations ou profiter d'occasions d'affaires en

matière de location qui entrent en conflit avec les intérêts du FPI. Un membre du même groupe que la famille Dallaire a entrepris l'aménagement (pour son propre compte) de la phase II du Complexe Jules-Dallaire situé à Québec, au Québec, qui comprend 10 étages d'espaces de bureaux. Il est prévu que dès que ces 10 étages d'espaces de bureaux seront achevés, la famille Dallaire pourrait augmenter sa participation dans le Complexe Jules-Dallaire d'une valeur pouvant aller jusqu'à 50 % de la juste valeur marchande de l'ensemble du Complexe Jules-Dallaire (exclusion faite des unités de condominium résidentielles que la famille Dallaire est en voie d'aménager), sous forme d'apport de trésorerie et de fourniture des espaces de bureaux de la phase II. Il est également prévu que le FPI gèrera alors l'ensemble du Complexe Jules-Dallaire (à l'exclusion des unités de condominium résidentielles).

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.

Le contrat 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.

#### *Sinistres généraux non assurés*

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 une 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. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

#### *Atteinte et mise en œuvre des objectifs stratégiques*

Bien que le FPI se soit donné comme objectif stratégique de revoir son ratio d'endettement afin de le ramener de façon générale à environ 50 % de la valeur comptable brute et de revoir son ratio de distribution pour le porter à environ 90 % de son bénéfice distribuable, rien ne garantit qu'il sera en mesure d'atteindre ces objectifs. Dans le contexte de l'acquisition de Canmarc par le FPI au début de 2012, de l'acquisition dont il est question dans les présentes ou d'acquisitions ultérieures, le FPI pourrait devoir maintenir ou même accroître son ratio d'endettement actuel et maintenir son ratio de distribution actuel. De plus, bien que le FPI ait l'intention d'ajouter la province d'Ontario à ses marchés cibles dans le cadre de son plan stratégique, rien ne garantit qu'il y parviendra ni que cela lui permettra d'obtenir un niveau de rentabilité similaire à celui de son portefeuille d'actifs actuel ou de réaliser des synergies dans son portefeuille d'actifs actuel.

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

#### *Mise en garde concernant les états financiers pro forma*

La déclaration d'acquisition d'entreprise intégrée par renvoi au présent prospectus comprend le bilan consolidé pro forma non audité au 31 décembre 2011 et les états consolidés des résultats pro forma non audités du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, compte tenu l'acquisition de Canmarc selon les modalités indiquées aux présentes. Les états financiers pro forma ont été dressés à l'aide de certains états financiers du FPI et de Canmarc comme il est précisé dans les notes afférentes aux états financiers pro forma. Les états financiers pro forma ne sont pas conçus pour être représentatifs des résultats qui auraient réellement été obtenus ni des résultats prévus pour les périodes futures si les événements mentionnés aux présentes avaient eu lieu aux dates indiquées. Les montants réels comptabilisés à la suite de l'acquisition de Canmarc différeront des montants présentés dans les états financiers pro forma. Les états financiers pro forma ne tiennent pas compte des synergies qui pourraient découler de l'acquisition de Canmarc. Étant donné que les états financiers pro forma ont été élaborés afin de montrer l'effet rétroactif d'une opération qui a eu lieu à une date ultérieure (et même si les principes généralement reconnus ont été suivis et que des hypothèses raisonnables ont été utilisées), les données pro forma qu'ils renferment comportent des limites qui leur sont inhérentes. Les données figurant dans les états financiers pro forma ne représentent qu'une simulation de l'incidence possible de l'acquisition de Canmarc. Il ne faut pas se fier indûment aux états financiers pro forma.

#### *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/revenu 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.

#### *Notes de crédit*

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures de premier rang de série 1 par DBRS ne valait pas recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise un système de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

#### *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.

#### *Liquidités disponibles*

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses d'investissement. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre.

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

#### *Responsabilité des porteurs de parts*

Le contrat 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.

Le contrat 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 dans 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. Bien que le montant des distributions demeure à l'appréciation de ses fiduciaires, le FPI a l'intention de 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 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.

Selon la version actuelle de la Loi de l'impôt, 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 du Canada 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 du Canada a annoncé, dans un communiqué simultané, que d'autres discussions auraient lieu à cet égard avec le secteur privé.

La Loi de l'impôt comprend des règles, soit les règles relatives aux EIPD, qui sont applicables aux EIPD et à leurs investisseurs et qui assujettissent généralement les EIPD à l'impôt à un taux similaire à celui des sociétés canadiennes imposables à l'égard du revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et à l'égard du revenu (sauf les dividendes imposables) ou des gains en capital provenant de biens hors portefeuille (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt); les sommes distribuées au titre de ce revenu aux porteurs de parts de l'EIPD sont généralement traitées comme des dividendes reçus d'une société canadienne imposable. En règle générale, les sommes distribuées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui remplissent les critères de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Le 16 décembre 2010, le ministère des Finances du Canada a annoncé les modifications visant les EIPD et, dans le budget fédéral du 29 mars 2012, le ministère a énoncé son intention de mettre en œuvre les modifications visant les EIPD.

À la date du présent prospectus, compte tenu de son évaluation des règles relatives aux EIPD et des modifications visant les EIPD, la direction 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 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 plan de réinvestissement des distributions, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif du FPI, ou encore à la conversion des débentures convertibles et des parts pouvant être émises au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures convertibles en règlement de l'intérêt sur les débentures convertibles. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

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

Le contrat 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 le contrat 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.

### **Facteurs de risque liés à Canmarc**

#### *Questions relatives à HII dans le contexte des procédures entreprises par celle-ci aux termes de la LACC*

Des entités faisant partie du groupe de Canmarc ont conclu des baux principaux avec HII, à titre de locataire principal, en mai 2010 dans le cadre du premier appel public à l'épargne réalisé par Canmarc, en ce qui concerne le Fitzroy Building et le Centre Court Mall, situés à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, et le

complexe du CN, situé à Montréal, au Québec (les « **baux principaux conclus dans le cadre du PAPE de Canmarc** »), et en juin 2011 dans le cadre de l'acquisition du Centron Park Complex, situé à Calgary, en Alberta (le « **bail principal conclu dans le cadre de l'acquisition du Centron Park Complex** »).

En outre, dans le cadre du premier appel public à l'épargne réalisé par Canmarc, HII s'est engagée à payer certains coûts de réparation des dommages causés à l'environnement (les « **obligations au titre des coûts de réparation contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc** ») et à indemniser Canmarc relativement à certaines questions d'ordre fiscal (les « **obligations d'indemnisation fiscale contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc** »).

Les obligations susmentionnées étaient garanties au profit de Canmarc par des hypothèques et des gages grevant les parts de fiducie de Canmarc alors détenues par HII (y compris le produit tiré de la vente de celles-ci).

Le 9 septembre 2011, HII a demandé d'être placée sous la protection de la LACC.

Les questions précitées sont décrites dans des documents que Canmarc a rendus publics (notamment la notice annuelle de Canmarc datée du 31 mars 2011 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010) et qui peuvent être consultés au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Dans le contexte des procédures qu'elle a entreprises aux termes de la LACC, HII a fait signifier à Canmarc, le 29 mai 2012, des avis de résiliation des baux principaux précités, avec prise d'effet au 28 juin 2012. De plus, au moyen d'une requête datée du 30 mai 2012, le contrôleur dans le cadre des procédures entreprises par HII aux termes de la LACC (le « **contrôleur** ») a contesté les hypothèques et les gages grevant le produit tiré de la vente au FPI des parts de fiducie de Canmarc que détenait HII (produit total de 16 500 000 \$ tiré de la vente de 1 000 000 de parts de fiducie de Canmarc), qui garantissent les baux principaux conclus dans le cadre du PAPE de Canmarc, les obligations au titre des coûts de réparation contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc et les obligations d'indemnisation fiscale contractées dans le cadre du PAPE de Canmarc, selon le cas. Toutefois, le contrôleur n'a pas contesté l'hypothèque et le gage relatifs au bail principal conclu dans le cadre de l'acquisition du Centron Park Complex. Le FPI a déposé une requête pour obtenir une ordonnance interdisant la résiliation des baux principaux ainsi qu'une opposition à la requête du contrôleur susmentionnée. Ces procédures doivent être entendues par la Cour supérieure du Québec les 23 et 24 août 2012, sous réserve de report par la Cour. L'éventualité que les baux principaux précités soient résiliés ou que les hypothèques et les gages ne soient pas pris en compte dans le contexte des procédures entreprises par HII aux termes de la LACC pourrait avoir un effet défavorable sur le bénéfice d'exploitation net du FPI.

*Le regroupement du FPI et de Canmarc pourrait ne pas engendrer les bénéfices escomptés, ou ne pas les engendrer dans les délais prévus, en raison de difficultés ou de retards imprévus dans l'intégration des deux sociétés ou compte tenu d'obligations non communiquées ou inconnues associées à l'acquisition de Canmarc*

Le FPI a entamé son processus d'intégration du FPI et de Canmarc, notamment des systèmes d'exploitation et des systèmes comptables de chaque entité, et a déjà réalisé certaines synergies. Cela dit, les bénéfices et les synergies escomptés par suite du regroupement du FPI et de Canmarc pourraient ne pas être obtenus en totalité et dépendront en partie de l'efficacité et de l'efficience à moyen terme et à long terme de l'intégration des activités, des systèmes, de la direction et de la culture d'entreprise de Canmarc et du FPI, de même que de la mesure dans laquelle les sources ou les fondements prévus des synergies produiront les avantages escomptés. Certaines décisions opérationnelles et stratégiques importantes, ainsi que d'autres décisions touchant la dotation en personnel, relatives à l'entité issue du regroupement n'ont pas encore été prises et les points nécessitant une décision n'ont peut-être pas tous été cernés. Ces décisions ainsi que l'intégration des deux entités continueront à poser des défis importants à la direction, et elles présenteront notamment des risques particuliers, comme d'éventuelles obligations ou charges imprévues, d'importantes radiations ou charges de réorganisation non récurrentes et la perte d'employés clés. En outre, le FPI examine actuellement le portefeuille de Canmarc et pourrait, par suite de cet examen, réaliser des aliénations ou des acquisitions complémentaires. Rien ne garantit que l'entité issue du regroupement réalisera des synergies opérationnelles ou autres, ni que l'intégration des activités, des systèmes, de la direction, du personnel et de la culture d'entreprise des deux entités sera accomplie efficacement ou en temps opportun ou qu'elle engendrera en définitive les bénéfices escomptés. Le processus d'intégration pourrait entraîner des coûts d'exploitation plus



élevés que prévus, provoquer la perte de clients et perturber les activités (notamment en rendant difficile le maintien des relations avec les employés, les clients ou les fournisseurs), ce qui pourrait nuire à la capacité de l'entité issue du regroupement de réaliser les synergies et de tirer les bénéfices escomptés du regroupement ou avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et/ou la situation financière du FPI.

En outre, par suite de l'acquisition de Canmarc, le FPI pourrait engager sa responsabilité et faire l'objet de recouvrements éventuels concernant des obligations non déclarées ou inconnues ou des questions liées aux immeubles faisant partie du portefeuille de Canmarc, notamment ceux associés au Holman Grand Hotel situé à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, et dont HII est le propriétaire et l'exploitant, ainsi qu'à la dette de Dyne Holdings Limited, filiale de Canmarc. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Obligations et recouvrements potentiels relativement au Holman Grand Hotel » des états financiers de juin 2012.

DEGI Homburg Harris Limited Partnership (dont le FPI est l'un des commanditaires en raison de l'acquisition de Canmarc), propriétaire de la Penn West Plaza située à Calgary, en Alberta (la « **société en commandite DEGI** »), a également avisé le FPI qu'il pourrait faire valoir contre lui certaines réclamations pouvant atteindre environ 7,3 millions de dollars au total. Ces réclamations ont pour cause des sommes qui seraient dues par HII et/ou un membre du même groupe qu'elle relativement à la construction du projet Penn West Centre en Alberta. La société en commandite DEGI a informé le FPI qu'elle croit avoir le droit d'opérer compensation à l'encontre de HII et des membres de son groupe à l'égard de différentes sommes, ce qui réduirait le montant de ses réclamations contre le FPI. Rien ne garantit qu'un droit de compensation est ouvert dans les circonstances.

Le 18 juillet 2012, le FPI a reçu de la ville de Laval un avis de cotisation foncière d'un montant global d'environ 1,3 million de dollars relativement à la cession du Centre Laval en janvier 2010, avant le premier appel public à l'épargne de Canmarc. Selon son évaluation préliminaire, le FPI estime qu'aucuns droits de mutation ne s'appliquent dans le cadre de cette opération et a l'intention de contester les avis de cotisation reçus. Si des droits de mutation sont payables en conséquence de l'opération susmentionnée, HII aurait une obligation d'indemnisation à l'égard de la somme payable. Cette obligation d'indemnisation a été garantie par des hypothèques et des gages grevant les parts de fiducie de Canmarc alors détenues par HII (y compris le produit de la vente de celles-ci). Dans une requête déposée le 30 mai 2012, le contrôleur a contesté les hypothèques et les gages grevant le produit de la vente de parts de fiducie de Canmarc au FPI, qui garantissent les obligations d'indemnisation susmentionnées à l'égard des taxes et des droits de mutation et d'autres obligations. Le FPI s'oppose à cette requête. À l'heure actuelle, il est prévu que ces procédures seront entendues par la Cour supérieure du Québec les 23 et 24 août 2012, sous réserve de report.

## **Facteurs de risque liés à l'acquisition**

### *Clôture de l'acquisition*

La clôture de l'acquisition est assujettie au respect de certaines conditions ou à la renonciation à ces conditions, notamment à la réception de toutes les approbations requises des organismes de réglementation au plus tard le 16 novembre 2012 (la « **date limite relative à l'acquisition** »).

Des consentements de créanciers hypothécaires et de créanciers garantis doivent également être obtenus à l'égard du transfert au FPI de certains immeubles visés par l'acquisition. Rien ne garantit que ces consentements seront obtenus. Certains des immeubles visés par l'acquisition sont assujettis à des droits de préemption ou à des droits similaires en faveur de tiers. Si ces tiers exercent ces droits, les immeubles visés par l'acquisition qui sont assujettis à ces droits ne seront pas vendus au FPI et le prix d'achat des immeubles visés par l'acquisition sera réduit d'un montant dont conviendront le FPI et la Société immobilière GE. Voir la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat » du présent prospectus. Rien ne garantit que les immeubles visés par l'acquisition qui sont assujettis à des droits de préemption seront acquis par le FPI dans le cadre de l'acquisition. La clôture de l'acquisition est également assujettie à l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation. Un retard dans l'obtention de ces approbations, le défaut d'obtenir ces approbations ou l'imposition de modalités ou conditions défavorables dans ces approbations pourrait avoir un effet défavorable important sur l'acquisition.

Le FPI a l'intention de réaliser l'acquisition aussitôt que possible après que ces conditions auront été réunies et, dans tous les cas, au plus tard à la date limite relative à l'acquisition. Toutefois, le fait que ces conditions soient ou non réunies échappe à la volonté du FPI et rien ne garantit que ces conditions préalables à la clôture de l'acquisition, y compris l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation, seront réunies ni, si elles le sont, qu'elles le seront à la date limite relative à l'acquisition.

#### *Obligations et coûts imprévus liés à l'acquisition*

Bien que le FPI ait effectué un contrôle diligent relativement à l'acquisition, il demeure néanmoins un niveau de risque inévitable lié à des obligations non déclarées ou inconnues ou à des problèmes liés aux immeubles visés par l'acquisition. Après l'acquisition, le FPI pourrait découvrir qu'il a fait l'acquisition d'importantes obligations non déclarées. Le FPI ne sera pas en mesure de réclamer d'indemnisation de la part de la Société immobilière GE, étant donné qu'il achète les immeubles visés par l'acquisition dans l'état où ils sont. L'existence d'obligations non déclarées et l'incapacité du FPI de réclamer une indemnisation de la part de la Société immobilière GE pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI.

#### *Risques liés à l'intégration*

Afin d'intégrer efficacement les immeubles visés par l'acquisition dans son portefeuille actuel, le FPI doit établir à leur égard des systèmes et des contrôles opérationnels, administratifs, financiers et de gestion appropriés ainsi que des fonctions de commercialisation. Ce processus nécessitera beaucoup d'attention de la part de l'équipe de direction du FPI, et ce, à un moment où il doit également se concentrer sur l'intégration de Canmarc. Ce détournement de l'attention de la direction ainsi que d'autres difficultés auxquelles le FPI pourrait être confronté au cours du processus de transition et d'intégration pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI. Rien ne garantit que le FPI réussira à intégrer les immeubles visés par l'acquisition ou que les bénéfices attendus de l'acquisition se matérialiseront.

### **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts offertes au moyen des 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, 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 et des autres titres en circulation du FPI ou des titres en circulation de personnes liées au FPI ou membres du même groupe que le FPI.

### **INTÉRÊT DES EXPERTS**

RSM Richter Chamberland S.E.N.C.R.L. sont les auditeurs externes qui ont établi le rapport des auditeurs à l'intention des porteurs de parts de Canmarc en date du 9 avril 2012 concernant les états financiers consolidés de Canmarc pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 qui sont inclus dans la déclaration d'acquisition d'entreprise. RSM Richter Chamberland S.E.N.C.R.L. sont indépendants à l'égard de Canmarc et du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

### **AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES DES PARTS**

Les auditeurs du FPI sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés.

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, au Québec, et de Toronto, en Ontario.

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

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus 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 13 août 2012 relatif à l'émission et à la vente de 10 122 000 parts de fiducie 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 les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2011 et 2010 et au 1<sup>er</sup> janvier 2010, et sur les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, du résultat global et des flux de trésorerie des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 2 mars 2012.

(signé) *PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*  
Comptables professionnels agréés  
Québec, Canada  
Le 13 août 2012

## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR DE CANMARC

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») daté du 13 août 2012 relatif à l'émission et à la vente de 10 122 000 parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des auditeurs 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 Fonds de placement immobilier Canmarc portant sur les états de la situation financière consolidés du Fonds de placement immobilier Canmarc aux 31 décembre 2011, 31 décembre 2010 et 25 mai 2010 ainsi que les comptes de résultat consolidés, les états du résultat global consolidés, les états des variations des capitaux propres consolidés et les tableaux des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 et la période du 25 mai au 31 décembre 2010. Notre rapport est daté du 9 avril 2012.

(signé) *RSM Richter Chamberland S.E.N.C.R.L.*<sup>1</sup>  
Comptables professionnels agréés  
Montréal, Canada  
Le 13 août 2012

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A106063

## ATTESTATION DU FPI

Le 13 août 2012

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 et territoire 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) ALBAN D'AMOURS  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 13 août 2012

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 et territoire du Canada.

FINANCIÈRE BANQUE  
NATIONALE INC.

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) LOUIS GENDRON

Par : (signé) GRÉGOIRE BAILLARGEON

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) FRANÇOIS CARRIER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

RBC DOMINION  
VALEURS MOBILIÈRES INC.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) JEAN-CHARLES ANGERS

Par : (signé) LOUIS G. VÉRONNEAU

CORPORATION  
CANACCORD GENUITY

VALEURS MOBILIÈRES  
DUNDEE LTÉE

MARCHÉS FINANCIERS MACQUARIE  
CANADA LTÉE

Par : (signé) JUSTIN BOSA

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

Par : (signé) JOHN BARTKIW