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** »), et, en conséquence, ne seront pas offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, 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, s'il n'est pas possible d'obtenir une dispense d'inscription. Voir la rubrique « Mode de placement » du présent prospectus simplifié. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis d'Amérique.*

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 les présentes sur demande adressée au secrétaire du Fonds de placement immobilier Cominar, Complexe Jules-Dallaire, 2820, boul. Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.*

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission Le 9 septembre 2014

COMINAR

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
250 002 000 $
13 158 000 parts

Le présent prospectus simplifié porte sur le placement de 13 158 000 parts (les « **parts** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») au prix de 19,00 $ par part (le « **prix de souscription** »). 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 et administratif est situé au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boul. Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1. **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.**

Le FPI affectera le produit de la vente des parts, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (au sens attribué à ce terme dans les présentes) payable à l'égard des parts, au paiement d'une partie du prix d'achat de l'acquisition (l'« **acquisition** ») des immeubles acquis (au sens attribué à ce terme dans les présentes) auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. (« **Ivanhoé Cambridge** »), filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, et de certains membres du même groupe qu'elle. À l'heure actuelle, le FPI s'attend à ce que la clôture de l'acquisition ait lieu vers le 1er octobre 2014, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014 (la « **date de clôture de l'acquisition** »). **Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée, et la clôture du présent placement n'est pas subordonnée à la clôture de l'acquisition.** Voir les rubriques « Faits récents », « L'acquisition » et « Emploi du produit » du présent prospectus simplifié.

Le FPI a conclu, relativement à l'acquisition, une convention d'achat (au sens attribué à ce terme dans les présentes) qui prévoit, entre autres, qu'une partie du prix d'achat des immeubles acquis sera financée au moyen de la souscription, par Ivanhoé Cambridge, de 13 158 000 parts (les « **parts du placement privé** ») au prix de souscription, pour un total d'environ 250,0 millions de dollars (le « **placement privé simultané** »). La clôture du placement privé simultané est subordonnée à la clôture de l'acquisition et aura lieu simultanément avec celle-ci. Les parts du placement privé seront assujetties à une période de conservation légale et, sauf avec l'approbation du FPI, Ivanhoé Cambridge a convenu de s'abstenir de vendre des parts du placement privé pendant une période de neuf mois suivant la date de clôture de l'acquisition, et a également convenu de s'abstenir de vendre la moitié des parts du placement privé pendant une période supplémentaire de trois mois après la fin de cette période de neuf mois. Voir la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané » du présent prospectus simplifié.

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 dans l'avenir le niveau actuel des distributions de liquidités, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujetti 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 assujettis 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.

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 devant être émises et vendues aux termes du présent prospectus simplifié et des parts du placement privé, sous réserve que le FPI remplisse toutes les conditions de la TSX au plus tard le 24 novembre 2014. Le 25 août 2014, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, de l'acquisition et du placement privé simultané, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,54 $. Le 8 septembre 2014, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,25 $.

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 : 19,00 $ la part

	Prix d'offre[1)]	Rémunération des preneurs fermes[2)]	Produit net revenant au FPI[3)]
Par part	19,00 $	0,76 $	18,24 $
Total[4)]	250 002 000 $	10 000 080 $	240 001 920 $

Notes :

1) Les modalités du présent placement et le prix des parts ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les co-chefs de file (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes).
2) La rémunération des preneurs fermes est payable à la clôture du présent placement. Les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération à l'égard du placement privé simultané.
3) Avant déduction des frais du présent placement, estimés à environ 300 000 $.
4) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») leur permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 1 973 700 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues dans le cadre du présent placement) au prix de souscription, 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 30e 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 287 502 300 $, 11 500 092 $ et 276 002 208 $. Le présent prospectus simplifié permet l'attribution de l'option de surallocation. Voir la rubrique « Mode de placement » du présent prospectus simplifié. À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié supposent que 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.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximums de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation.....	Option permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 1 973 700 parts (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues)	La période d'exercice de l'option de surallocation est indiquée ci-dessus	19,00 $ la part

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale (« **FBN** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** » et, collectivement avec FBN, les « **co-chefs de file** »), Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity et Valeurs mobilières Dundee Ltée (collectivement avec les co-chefs de file, 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. Le présent placement sera réalisé au moyen du système d'inscription en compte. Aucun certificat ne sera délivré aux souscripteurs ou aux acquéreurs de parts, sauf dans des cas restreints, et l'inscription sera faite au service de dépôt des Services de dépôt et de compensation CDS inc. à la clôture du présent, qui devrait avoir lieu vers le 16 septembre 2014 ou à une date ultérieure dont le FPI et les co-chefs de file (pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes) peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 23 septembre 2014. Voir la rubrique « Mode de placement » du présent prospectus simplifié.

FBN, BMO, **Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont chacune des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens de la législation en valeurs mobilières applicables. Au 8 septembre 2014, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 723,3 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les preneurs fermes » du présent prospectus simplifié.**

TABLE DES MATIÈRES

	Page
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	4
SOMMAIRE	5
GLOSSAIRE	7
LE FPI	11
FAITS RÉCENTS	11
L'ACQUISITION	12
FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	17
EMPLOI DU PRODUIT	19
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS	20
NOTATION	23
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS	24
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	25
MODE DE PLACEMENT	25
RELATION ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES	27
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	27
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	28
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	29
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	30
FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	33
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	42
INTÉRÊTS D'AUTRES EXPERTS	42
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	43
DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	43
TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS	F-1
ATTESTATION DU FPI	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

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

Dans le présent prospectus simplifié, à moins d'indication contraire, le terme « **dollars** » et le symbole « **$** » désignent des dollars canadiens et le terme « **FPI** » désigne le FPI (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et ses filiales, selon le contexte.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus simplifié et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. 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. Ces facteurs comprennent la conjoncture économique générale au Canada et à l'étranger, les effets de la concurrence dans les marchés où le FPI exerce ses activités, l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales, la mise en œuvre réussie de la stratégie du FPI, la capacité du FPI de réaliser des acquisitions, y compris l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous), et d'intégrer avec succès les biens acquis, la capacité du FPI d'attirer et de maintenir en poste des employés et des cadres clés, la situation financière des clients, la capacité du FPI de refinancer ses dettes à l'échéance et de louer des locaux vacants, la capacité du FPI de respecter ses plans de développement et de réunir les capitaux nécessaires pour financer sa croissance, ainsi que la fluctuation des taux d'intérêt. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus simplifié.

Sans prétendre en faire la liste complète, le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le rendement du capital investi dans les projets d'aménagement et dans des projets d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut fiscal du FPI, l'accès du FPI aux marchés financiers et aux marchés des titres d'emprunt, y compris la capacité de refinancer la facilité de crédit renouvelable non garantie (au sens attribué à ce terme ci-dessous), la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et la facilité de crédit-relais non garantie (au sens attribué à ce terme ci-dessous) ou de les refinancer selon des modalités favorables au FPI, la capacité du FPI de réaliser l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous), ou de la réaliser en totalité ou en partie, et d'intégrer efficacement les immeubles acquis (au sens attribué à ce terme ci-dessous) dans son portefeuille actuel et l'intention du FPI d'atteindre le ratio dette/valeur comptable brute (au sens attribué à ce terme ci-dessous) cible qu'il s'est fixé, soit environ 50 %. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Sauf indication contraire dans le présent prospectus simplifié, ces énoncés sont valables uniquement à la date du présent prospectus simplifié ou à la date indiquée dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre à jour ces énoncés prospectifs, à moins que la législation applicable ne l'y oblige.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le FPI a recours à certaines mesures non conformes aux IFRS (telles qu'elles sont définies ci-après), notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », le « bénéfice distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents » et les « ajustements selon la consolidation proportionnelle », pour évaluer sa performance et sur lesquelles il publie des prévisions et de l'information. Comme les mesures non conformes aux IFRS n'ont pas de signification normalisée et qu'elles peuvent différer des mesures similaires présentées par d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que les mesures non conformes aux IFRS soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS 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, notamment les rubriques « L'acquisition » et « Emploi du produit » ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

« **IFRS** » désigne les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board, et qui sont appliqués par le Conseil des normes comptables des Comptables professionnels agréés du Canada comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public, dans leur version modifiée à l'occasion.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire du FPI, Complexe Jules-Dallaire, 2820, boul. Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151) ou sous le profil du FPI sur le site Internet de SEDAR (au sens attribué à ce terme ci-dessous) au www.sedar.com.

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

(i) la notice annuelle du FPI datée du 28 mars 2014 (la « **notice annuelle de 2013** »);

(ii) les états financiers consolidés audités comparatifs du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ces états (les « **états financiers de 2013** »);

(iii) le rapport de gestion (le « **rapport de gestion** ») du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (le « **rapport de gestion de 2013** »);

(iv) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2014, ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de juin 2014** »);

(v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2014 (le « **rapport de gestion de juin 2014** »);

(vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 26 mars 2014 (la « **circulaire** ») relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-dessous) tenue le 13 mai 2014;

(vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 15 janvier 2014 portant sur la vente de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 (les « **débentures de série 4** ») d'un capital de 100,0 millions de dollars;

(viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 6 mars 2014 portant sur la vente de ses débentures de série 4 d'un capital de 100,0 millions de dollars;

(ix) le sommaire des modalités daté du 26 août 2014 déposé sur SEDAR dans le cadre du présent placement (le « **sommaire des modalités** »);

(x) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2014 portant sur le présent placement, l'acquisition et le placement privé simultané.

Les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels, le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci et le rapport de gestion connexe, les états financiers intermédiaires et les rapports de gestion connexes, les circulaires de sollicitation de procurations, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents devant être intégrés par renvoi dans les présentes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable et qui sont déposés par le FPI auprès d'une commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue au Canada après la date du présent prospectus simplifié sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Toute déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus simplifié est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités ne fait pas partie du présent prospectus simplifié pour autant que son contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent prospectus simplifié. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens attribué à ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui est déposé auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent prospectus simplifié, mais avant la fin du placement des parts sera réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

SOMMAIRE

Le sommaire qui suit est donné sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans le présent prospectus simplifié ou qui y sont intégrés par renvoi. Veuillez vous reporter à la rubrique « Glossaire » qui commence à la page 7 du présent prospectus simplifié pour obtenir le sens des termes utilisés dans le présent sommaire sans y être définis. Sauf indication contraire, le présent sommaire tient compte de l'acquisition par le FPI de la propriété exclusive des immeubles acquis. Voir la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».

Émetteur : Fonds de placement immobiliers Cominar

Placement : 13 158 000 parts (15 131 700 parts si l'option de surallocation est exercée intégralement)

Prix de souscription : 19,00 $ par part

Montant du placement et 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. Le produit net tiré de la vente des parts sera affecté au financement d'une partie de l'acquisition. Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée, et la clôture du présent placement n'est pas assujettie à la clôture de l'acquisition. Si l'acquisition n'est pas réalisée, le FPI affectera le produit net du présent placement à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et aux besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

L'acquisition : Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certaines sociétés du même groupe que celle-ci ont convenu de vendre, de céder, de transférer et de transporter au FPI les immeubles acquis, moyennant un prix d'achat global d'environ 1,527 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le prix d'achat de l'acquisition augmenterait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements. Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition ainsi que les frais liés à l'opération seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie de 100,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie d'un montant maximal de 850,0 millions de dollars et de la facilité de crédit renouvelable non garantie à concurrence d'environ 73,0 millions de dollars, ainsi qu'au moyen du placement privé simultané. La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu vers le 1er octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées à la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014, après la satisfaction de toutes les conditions de clôture usuelles. Voir les rubriques « L'acquisition » et « Financement de l'acquisition ».

Placement privé simultané : Le FPI a conclu la convention d'achat à l'égard de l'acquisition, laquelle prévoit, entre autres choses, qu'une tranche du prix d'achat des immeubles acquis sera financée au moyen de la souscription par Ivanhoé Cambridge de 13 158 000 parts du placement privé au prix de souscription, pour un montant total d'environ 250,0 millions de dollars. La clôture du placement privé simultané est assujettie à la clôture de l'acquisition et aura lieu en même temps que celle-ci. Les parts du placement privé seront assujetties à une période de conservation légale et, sauf avec l'approbation du FPI, Ivanhoé Cambridge a convenu de s'abstenir de vendre des parts du placement privé pendant une période de neuf mois suivant la date de clôture de l'acquisition, et a également convenu de s'abstenir de vendre

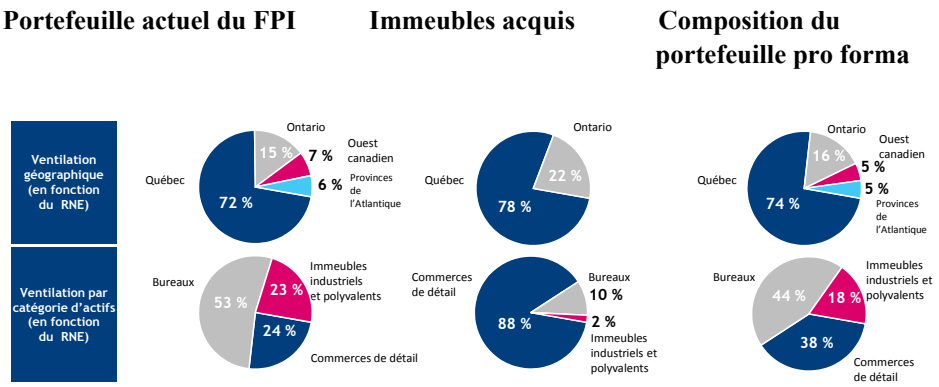
la moitié des parts du placement privé pendant une période supplémentaire de trois mois après la fin de cette période de neuf mois. Voir la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

Composition du portefeuille :

Les immeubles acquis comprennent 15 immeubles dans les provinces de Québec et d'Ontario ayant une SLB totale d'environ 5,7 millions de pieds carrés. Les immeubles acquis comprennent 11 immeubles commerciaux (représentant environ 4,9 millions de pieds carrés), trois immeubles de bureaux (représentant environ 660 000 pieds carrés), dont un immeuble en voie d'aménagement, et un immeuble industriel et polyvalent (représentant environ 99 000 pieds carrés), avec un taux d'occupation d'environ 96,7 %. Voir la rubrique « L'acquisition – Les immeubles acquis ».

Composition du portefeuille pro forma :

À la suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 541 immeubles d'une SLB totale d'environ 45,2 millions de pieds carrés. Le portefeuille du FPI sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition, continuera d'être bien diversifié du point de vue des catégories d'actifs et des emplacements en fonction du RNE. L'acquisition améliore l'apport du secteur du détail au RNE, le faisant passer de 24 % à 38 %, l'apport des immeubles de bureaux s'établissant à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %, comme l'illustre le tableau suivant :



Voir la rubrique « L'acquisition – Composition du portefeuille pro forma ».

Endettement pro forma :

Compte tenu du présent placement, du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute du FPI (y compris l'ajustement de consolidation proportionnel), devrait s'établir, selon les estimations de la direction, à environ 57,1 % (environ 54,9 % compte non tenu des débentures convertibles). Le niveau cible de l'endettement à long terme du FPI demeure fixé à environ 50 % de sa dette par rapport à sa valeur comptable brute. Voir les rubriques « L'acquisition – Convention d'achat », « Emploi du produit » et « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».

GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent au présent prospectus simplifié.

« **acquisition** » : acquisition directe et/ou indirecte, par le FPI auprès d'Ivanhoé Cambridge et de certains membres du même groupe que celle-ci, de l'ensemble des immeubles acquis conformément aux modalités de la convention d'achat.

« **agent des transferts** » : Service aux investisseurs Computershare Inc., en sa qualité d'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts.

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

« **bénéfice distribuable** » : la somme en espèces disponible aux fins de distribution par le FPI, calculée de la manière énoncée sous la rubrique « Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution » à la page 62 de la notice annuelle de 2013.

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **Bureau de la concurrence** » : l'organisme responsable de l'administration et de l'application de la Loi sur la concurrence.

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

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

« **circulaire** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **clause accordéon de la facilité de crédit** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Faits récents ».

« **co-chefs de file** » : FBN et BMO.

« **contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie intervenu en date du 31 mars 1998 sous le régime des lois de la province de Québec aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, complétée ou reformulée à l'occasion.

« **convention d'achat** » : la convention d'achat et de vente intervenue en date du 26 août 2014 entre le FPI, Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci relativement à la vente des immeubles acquis par Ivanhoé Cambridge et les membres de son groupe au FPI, dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion.

« **convention de droits d'enregistrement** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

« **convention de prise ferme** » : la convention de prise ferme intervenue en date du 2 septembre 2014 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **convention de souscription** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

« **date de clôture de l'acquisition** » : vers le 1er octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées à la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014.

« **date de distribution** » : vers le 15 de chaque mois civil (sauf janvier) et le 31 décembre de chaque mois civil.

« **DBRS** » : DBRS Limited.

« **débentures convertibles** » : collectivement, (i) les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D échéant le 30 septembre 2016, et (ii) les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,75 % de série E échéant le 30 juin 2017 du FPI, et comprend, lorsque le contexte le commande, les débentures convertibles subordonnées et non garanties que le FPI pourra émettre en vertu de l'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Natcan (ultérieurement remplacée par la Société de fiducie Computershare du Canada), en qualité de fiduciaire (le « **fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures convertibles** »), sous réserve des modalités et des conditions précises de ces débentures établies au moment de leur émission.

« **débentures non garanties** » : collectivement, les débentures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % du FPI échéant le 15 juin 2017, les débentures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % du FPI échéant le 4 décembre 2019, les débentures non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % du FPI échéant le 2 novembre 2020, les débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % du FPI échéant le 27 juillet 2020 et les débentures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 du FPI échéant le 9 octobre 2015.

« **direction** » : la direction du FPI.

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

« **états financiers de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **états financiers de juin 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **facilité de crédit-relais-accordéon non garantie** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Facilité de crédit-relais-accordéon non garantie ».

« **facilité de crédit-relais non garantie** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Facilité de crédit-relais non garantie ».

« **facilité de crédit renouvelable non garantie** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition du FPI, renouvelée le 4 août 2014, d'un montant stipulé de 350,0 millions de dollars. Voir la rubrique « Faits récents ».

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

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

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

« **fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures non garanties** » : la Société de fiducie Computershare du Canada.

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

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

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière définies 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, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **immeubles acquis** » : collectivement, les immeubles décrits sous la rubrique « L'acquisition – Description des immeubles acquis ».

« **Ivanhoé Cambridge** » : Ivanhoé Cambridge Inc., filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

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

« **liens** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la LCSA, sauf sous la rubrique « Questions d'ordre juridique ».

« **locataire fictif** » : une personne qui occupe un immeuble situé à proximité du centre commercial, mais ne faisant pas partie du centre commercial, et qui partage certains frais d'exploitation du centre commercial ou qui contribue aux revenus du centre commercial et a le potentiel d'attirer de l'achalandage pour le centre.

« **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.

« **Loi sur la concurrence** » : la *Loi sur la concurrence* (Canada) et les règlements pris en application de celle-ci, dans sa version modifiée au moment en cause.

« **notice annuelle** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **notice annuelle de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **Otéra** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Prêt hypothécaire d'Otéra ».

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

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

« **parts du placement privé** » : les parts devant être émises dans le cadre du placement privé simultané.

« **parts en prime** » : les parts additionelles auxquelles un porteur de parts a droit en paiement d'une distribution égle à 5 % de chaque distribution que le porteur de parts a réinvestie en vertu du RRD.

« **placement privé simultané** » : a le sens qui est attribué à ce terme à la page couverture du présent prospectus simplifié.

« **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 reformulée, décrit à la pièce 1 de l'annexe A de la circulaire.

« **porteur** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et ne s'applique qu'à cette rubrique et à la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de parts – Régime fiscal ».

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

« **preneurs fermes** » : collectivement, FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity et Valeurs mobilières Dundee Ltée.

« **prêt hypothécaire d'Otéra** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Prêt hypothécaire d'Otéra ».

« **prêteurs du crédit-relais** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Facilité de crédit-relais non garantie ».

« **prix de souscription** » : 19,00 $ par part.

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

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

« **rapport de gestion** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion de juin 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **régimes de revenu différé** » : collectivement, les fiducies régies par des REER, des FERR, des régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-études et des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt, ainsi que les CELI.

« **région de Montréal** » : la région connue sous l'appellation Grand Montréal, ce qui comprend la ville de Laval, la Rive-Nord de Montréal et la Rive-Sud de Montréal.

« **région de Québec** » : la région connue sous l'appellation Communauté métropolitaine de Québec.

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

« **RNE** » : résultat net d'exploitation.

« **RRD** » : le régime de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et reformulée, décrit sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » à la page 65 de la notice annuelle de 2013.

« **SEDAR** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **SLB** » : la superficie locative brute.

« **sommaire des modalités** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » : à un moment donné, la valeur comptable des actifs du FPI figurant dans son bilan le plus récent, plus le montant du cumul des amortissements figurant dans ce bilan.

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 l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada. Au 30 juin 2014, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 526 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 402 sont situés dans la province de Québec, 50 dans la province d'Ontario (ce qui inclut la région de Gatineau), 60 dans les Provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 14,2 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 8,0 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 17,3 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 39,5 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 et polyvalents productifs de revenu situés dans la province de Québec, principalement dans la région de Montréal et dans la région de Québec, 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.

La gestion des actifs et des immeubles est effectuée à l'interne et le FPI est un fonds de placement immobilier pleinement intégré et autogéré, sauf en ce qui a trait à certains immeubles acquis récemment qui sont gérés à l'externe en attendant leur intégration complète à court ou moyen terme. La structure de gestion immobilière du FPI 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 a l'intention de continuer à tirer parti d'occasions d'acquisition, comme l'acquisition dont il est question dans les présentes, 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 et administratif du FPI est situé au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1.

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 2014, dernier jour de la période sur laquelle portent les états financiers de juin 2014 et le rapport de gestion de juin 2014 déposés par le FPI.

1. Le 4 août 2014, le FPI a remplacé sa facilité de crédit garantie d'un montant maximal de 300,0 millions de dollars par la facilité de crédit renouvelable non garantie de 350,0 millions de dollars définie aux présentes. Le montant des emprunts contractés aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie peut être porté à au plus 550,0 millions de dollars, sous réserve du consentement des prêteurs (la « **clause accordéon de la facilité de crédit** »). La facilité de crédit renouvelable non garantie remplace la facilité de crédit garantie antérieure de 300,0 millions de dollars du FPI et procure un crédit disponible en fonction, entre autres, du maintien par le FPI d'un actif global non grevé correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie de premier rang impayée. La valeur de l'actif global non grevé du FPI établie aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie s'élève actuellement à 2,3 milliards de dollars, ce qui représente 149 % du capital global de sa dette non garantie de premier rang. Le coût des emprunts contractés aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie est établi en fonction

d'une grille de notes, et le FPI bénéficie d'une réduction de 30 points de base par rapport aux coûts de sa facilité de prêt garantie antérieure. Les emprunts contractés aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie sont de rang égal aux débentures non garanties du FPI. La facilité de crédit renouvelable non garantie arrivera à échéance en août 2017.

2. Le 7 août 2014, le FPI a annoncé une augmentation de ses distributions mensuelles, qui passeront de 0,12 $ à 0,1225 $ par part, à compter de la distribution devant être faite aux porteurs de parts inscrits au 29 août 2014, distribution qui sera versée le 15 septembre 2014. Voir la rubrique « Politique de distribution ».

3. Le 26 août 2014, le FPI a annoncé qu'il avait conclu une convention d'achat en vue d'acquérir, auprès d'Ivanhoé Cambridge et de certaines sociétés du même groupe que celle-ci, les immeubles acquis, qui composent un portefeuille de 15 immeubles, à savoir 11 immeubles commerciaux, 3 immeubles de bureaux, dont un immeuble en voie d'aménagement, et 1 immeuble industriel et polyvalent situés au Québec et en Ontario, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 5,7 millions de pieds carrés, avec un taux d'occupation d'environ 96,7 %, moyennant un prix d'achat d'environ 1,527 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de droits similaires et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Le même jour, le FPI a annoncé le présent placement et le placement privé simultané. Voir la rubrique « L'acquisition ».

4. Le 9 septembre 2014, le FPI a conclu avec le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures non garanties un sixième acte de fiducie supplémentaire se rapportant à l'acte de fiducie intervenu en date du 15 juin 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures non garanties, dans sa version modifiée et complétée, régissant les débentures non garanties. Ce sixième acte de fiducie supplémentaire prévoit un engagement additionnel du FPI de maintenir un actif global non grevé d'une valeur correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie de premier rang en cours.

Conformément à ses pratiques antérieures et dans le cours normal de ses activités, tout en cherchant activement à réaliser l'acquisition, le FPI peut avoir des lettres d'intention non contraignantes et/ou des conventions conditionnelles en cours, ou peut par ailleurs avoir entamé des discussions concernant l'acquisition possible de nouveaux immeubles, et ces opérations pourraient être importantes ou non. Toutefois, rien ne garantit que ces lettres, ces conventions et/ou ces discussions mèneront à une acquisition et, le cas échéant, aucune assurance ne peut être donnée quant à la teneur des modalités définitives et au moment de la réalisation d'une telle acquisition.

L'ACQUISITION

L'acquisition constitue pour le FPI une acquisition significative aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. Voir la rubrique « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 » du présent prospectus simplifié. Sauf indication contraire, le présent prospectus simplifié tient compte de l'acquisition par le FPI de la propriété exclusive des immeubles acquis. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».

Convention d'achat

Le 26 août 2014 le FPI, Ivanhoé Cambridge et certaines sociétés du même groupe que celle-ci ont conclu la convention d'achat visant l'achat et la vente des immeubles acquis.

Prix d'achat : Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certaines sociétés du même groupe que celle-ci ont convenu de vendre, de céder, de transférer et de transporter au FPI les immeubles acquis, 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, les biens meubles et les noms commerciaux dont Ivanhoé Cambridge et certaines sociétés du même groupe que celle-ci sont propriétaires et qui sont utilisés principalement pour l'entretien, la réfection ou l'exploitation des immeubles acquis, moyennant un prix d'achat global d'environ 1,527 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé,

le prix d'achat de l'acquisition augmenterait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements.

Contrepartie et provenance des fonds : Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition ainsi que les frais liés à l'opération seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie de 100,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie d'un montant maximal de 850,0 millions de dollars et de la facilité de crédit renouvelable non garantie à concurrence d'environ 73,0 millions de dollars, ainsi qu'au moyen du placement privé simultané. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

Droits de préemption et autres droits : Le Mail Champlain, Rockland et Les Galeries de Hull font l'objet de droits de préemption ou de droits similaires en faveur de tiers, dont deux sont des copropriétaires. Les tiers qui détiennent un intérêt de 50 % dans le Mail Champlain et un intérêt de 15 % dans Les Galeries de Hull, respectivement, ont informé Ivanhoé Cambridge qu'ils seraient respectivement intéressés à vendre au FPI leur participation dans le Mail Champlain et dans Les Galeries de Hull et, par le fait même, qu'ils n'avaient pas l'intention d'exercer leur droit de préemption. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le prix d'achat de l'acquisition augmenterait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements. Le FPI a présenté une offre distincte à Ivanhoé Cambridge à l'égard de Rockland. Si les tiers qui bénéficient de ces droits de préemption les exercent, les immeubles acquis en question ne seront pas vendus au FPI et le prix d'achat sera réduit du montant dont conviendront le FPI et Ivanhoé Cambridge. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers ».

Clôture et conditions de clôture : La clôture de l'acquisition aura lieu à la date de clôture de l'acquisition (vers le 1er octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées dans la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014). La clôture de l'acquisition est assujettie à certaines conditions, comme l'obtention de l'ensemble des consentements, des approbations ou des renonciations importants requis de la part de tiers, y compris toutes les approbations requises des organismes de réglementation (notamment que, aux termes de la Loi sur la concurrence, le délai d'attente applicable ait expiré, ait été abrégé ou ait fait l'objet d'une renonciation sans qu'aucune restriction réglementaire n'empêche la clôture, ou qu'un certificat de décision préalable ou une lettre de non-intervention ait été obtenue du Bureau de la concurrence), la confirmation de certaines déclarations et garanties énoncées dans la convention d'achat à la date de clôture de l'acquisition et l'obtention de certificats de préclusion de certains locataires des immeubles acquis. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers ».

Rajustements : Aux termes de la convention d'achat, le prix d'achat de l'acquisition peut être rajusté 36 mois après la date de clôture de l'acquisition afin de tenir compte (i) de 75 % de toute augmentation de la juste valeur marchande de Rockland, dans l'amélioration duquel Ivanhoé Cambridge a investi des sommes importantes, et (ii) de 50 % de toute augmentation de la juste valeur marchande du 3055, boul. Saint-Martin Ouest, immeuble en voie d'aménagement, dans chaque cas, déduction faite des incitatifs offerts aux locataires, de certaines commissions, des coûts de construction de l'immeuble de base et d'autres frais de location, à la condition que, à l'égard de Rockland, la juste valeur marchande maximale utilisée pour ce rajustement soit de 306,0 millions de dollars. En outre, le prix d'achat de l'acquisition peut être rajusté après l'exercice des droits de préemption, des clauses d'achat-vente et de droits similaires. Si un tel droit est exercé, le prix d'achat de l'acquisition sera rajusté à la hausse ou à la baisse, selon le cas, d'un montant correspondant à la valeur des immeubles acquis concernés.

Bail principal : Ivanhoé Cambridge a conclu un bail principal couvrant une superficie locative de détail d'environ 56 000 pieds carrés pour une période de trois ans moyennant un loyer de 1,6 million de dollars par année. De plus, Ivanhoé Cambridge a également convenu de combler toute insuffisance de loyer à l'égard de certains locataires qui bénéficient d'une assistance-loyer ou de concessions de location, ainsi que de devancer certaines augmentations de loyer.

Questions relatives au personnel : Après l'acquisition, environ 120 employés d'Ivanhoé Cambridge et de certaines sociétés du même groupe que celle-ci, affectés principalement à l'exploitation, à la gestion, à la location et au développement des immeubles acquis, deviendront des employés du FPI.

Les immeubles acquis

Le tableau suivant présente une brève description des immeubles acquis :

	Immeuble	Emplacement	Superficie locative brute (SLB)[1]
Immeubles commerciaux	Mail Champlain	Brossard (Québec)	717 990
	Centropolis	Laval (Québec)	673 762
	Rockland	Ville Mont-Royal (Québec)	649 174
	Galeries Rive-Nord	Repentigny (Québec)	569 341
	Les Rivières	Trois-Rivières (Québec)	421 920
	Dixie Outlet Mall	Mississauga (Ontario)	419 054
	Carrefour Rimouski	Rimouski (Québec)	345 398
	Centre commercial Rivière-du-Loup	Rivière-du-Loup (Québec)	311 590
	Carrefour St-Georges	St-Georges (Québec)	310 543
	Les Galeries de Hull	Gatineau (Québec)	305 703
	Carrefour Frontenac	Thetford Mines (Québec)	180 052
Total des immeubles commerciaux			**4 904 527**
Immeubles de bureaux	Édifice de la Haute-Ville	Québec (Québec)	284 005
	55, University Ave.	Toronto (Ontario)	258 093
	3055, Boul. St-Martin Ouest	Laval (Québec)	118 000
Total des immeubles de bureaux			**660 098**
Immeubles industriels	505, Parc Technologique	Québec (Québec)	99 344
	Total		**5 663 969**

[1] En pieds carrés.

Motifs de l'acquisition

La direction estime que l'acquisition :

- représente une occasion unique d'acquérir un important portefeuille d'actifs phares à un prix intéressant;
- constitue une adéquation naturelle et complémentaire compte tenu du portefeuille existant du FPI et de la connaissance approfondie que le FPI possède du marché immobilier du Québec;

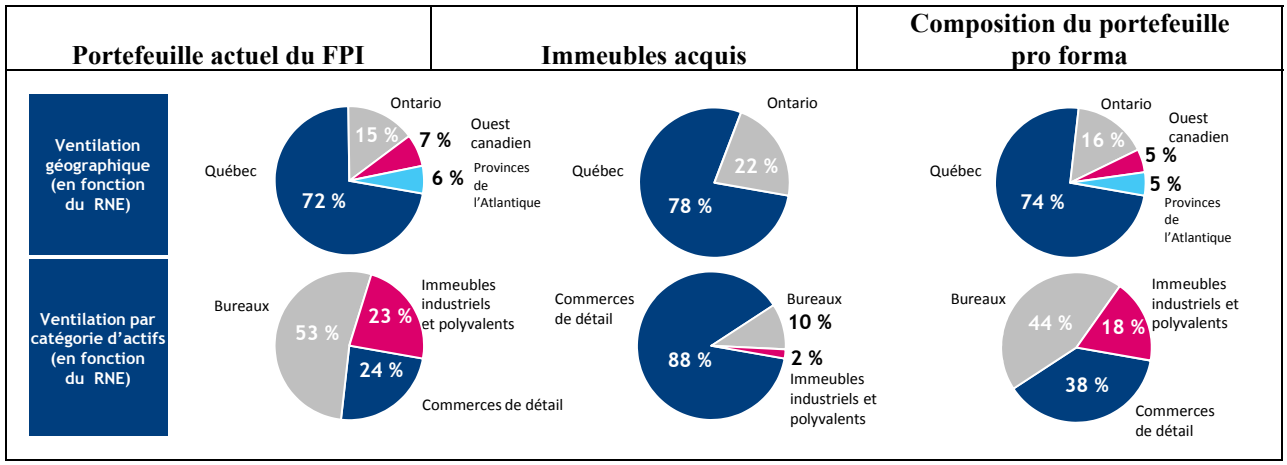
- renforcera la position du FPI à titre de principal fournisseur de superficie commerciale dans la province de Québec, en faisant passer son portefeuille d'immeubles commerciaux de 8,0 millions de pieds carrés de SLB à 12,9 millions de pieds carrés de SLB;

- fera augmenter immédiatement les fonds provenant de l'exploitation ajustés (les « FPEA ») sans que cela ait une incidence sur l'effet de levier;

- aura pour effet d'intensifier la présence du FPI dans la région métropolitaine de Toronto grâce aux immeubles acquis, qui comprennent un immeuble de bureaux de catégorie A au centre-ville et un immeuble commercial de banlieue.

Composition du portefeuille pro forma

À la suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 541 immeubles d'une SLB totale d'environ 45,2 millions de pieds carrés. Le portefeuille du FPI sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition, continuera d'être bien diversifié du point de vue des catégories d'immeubles et des emplacements en fonction du RNE. L'acquisition améliore l'apport du secteur du détail au RNE, le faisant passer de 24 % à 38 %, l'apport des immeubles de bureaux s'établissant à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %, comme l'illustre le tableau suivant :



Description des immeubles acquis

La direction croit que les vendeurs, à savoir Ivanhoé Cambridge et certaines sociétés du même groupe que celle-ci, ont entretenu les immeubles acquis selon des normes élevées. Les immeubles acquis ont un taux d'occupation d'environ 96,7 %.

Le texte qui suit est une description détaillée des immeubles acquis. Le FPI n'étant pas actuellement propritéaire des immeubles acquis, les renseignements qui suivent sont fondés sur ceux qui lui ont été fournis par Ivanhoé Cambridge, auxquels le FPI s'est entièrement fié. Les renseignements sommaires sur la location sont en date du présent prospectus simplifié.

Immeubles commerciaux

Mail Champlain, Brossard (Québec)

Le Mail Champlain est un centre commercial intérieur de 717 990 pieds carrés occupé par 134 locataires et loué à 96 %. Les locataires importants comprennent La Baie et Sears. Cet immeuble appartient à 50 % à un membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge et à 50 % à un tiers. La vente de cet immeuble est assujettie à un droit de préemption en faveur du copropriétaire. La convention régissant cet immeuble contient également une clause d'achat-vente. Le copropriétaire a informé Ivanhoé Cambridge qu'il était intéressé à vendre sa participation dans cet immeuble au FPI. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».

Centropolis, Laval (Québec)

Centropolis est un complexe commercial de 673 762 pieds carrés occupé par 64 locataires et loué à 95,5 %. Les locataires importants comprennent Colossus et Fruiterie 440.

Rockland, Ville Mont-Royal (Québec)

Rockland est un centre commercial intérieur de 649 174 pieds carrés occupé par 150 locataires et loué à 95,3 %. Les locataires importants comprennent La Baie. Cet immeuble fait l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers. Voir la rubrique « – Convention d'achat ». Le FPI a présenté une offre distincte à Ivanhoé Cambridge à l'égard de Rockland.

Galeries Rive-Nord, Repentigny (Québec)

Les Galeries Rive-Nord est un centre commercial intérieur de 569 341 pieds carrés occupé par 116 locataires et loué à 98,5 %. Les locataires importants comprennent Wal-Mart et Sears.

Les Rivières, Trois-Rivières (Québec)

Les Rivières sont un centre commercial intérieur de 421 920 pieds carrés occupé par 140 locataires et loué à 99,2 %. Les locataires importants comprennent Sears (locataire fictif)/Target et IGA.

Dixie Outlet Mall, Mississauga (Ontario)

Le Dixie Outlet Mall est un centre commercial de 419 054 pieds carrés occupé par 120 locataires et loué à 96,2 %. Les locataires importants comprennent No Frills (locataire fictif) et Sears (locataire fictif).

Carrefour Rimouski, Rimouski (Québec)

Le Carrefour Rimouski est un centre commercial intérieur de 345 398 pieds carrés occupé par 73 locataires et loué à 98,4 %. Les locataires importants comprennent Target, Canadian Tire et Maxi.

Centre commercial Rivière-du-Loup, Rivière-du-Loup (Québec)

Le Centre commercial Rivière-du-Loup est un centre commercial intérieur de 311 590 pieds carrés occupé par 86 locataires et loué à 89,4 %.

Carrefour St-Georges, St-Georges (Québec)

Le Carrefour St-Georges est un centre commercial intérieur de 310 543 pieds carrés occupé par 69 locataires et loué à 98,5 %. Les locataires importants comprennent Target et Sears.

Les Galeries de Hull, Gatineau (Québec)

Les Galeries de Hull sont un centre commercial intérieur de 305 703 pieds carrés occupé par 77 locataires et loué à 94,9 %. Les locataires importants comprennent Sears. Cet immeuble appartient à 85 % à un membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge et à 15 % à un tiers. La vente de cet immeuble est assujettie à un droit de préemption en faveur du copropriétaire. La convention régissant cet immeuble contient également une clause d'achat-vente. Le copropriétaire a informé Ivanhoé Cambridge qu'il était intéressé à vendre sa participation dans cet immeuble au FPI. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».

Carrefour Frontenac, Thetford Mines (Québec)

Le Carrefour Frontenac est un centre commercial intérieur de 180 052 pieds carrés occupé par 34 locataires et loué à 97,4 %. Les locataires importants comprennent Rona et Maxi.

Immeubles de bureaux

Édifice de la Haute-Ville, Québec (Québec)

L'Édifice de la Haute-Ville est un immeuble de bureaux de 284 005 pieds carrés construit en 1976. Il compte environ 395 places de stationnement intérieur. Il est entièrement loué par un seul locataire, soit la Société immobilière du Québec.

55 University Ave., Toronto (Ontario)

Le 55 University Ave. est un immeuble de bureaux de 258 093 pieds carrés construit en 1977 et rénové en 1995. Il compte environ 188 places de stationnement intérieur. L'immeuble, qui comprend des bureaux et des locaux commerciaux, est occupé par 67 locataires et loué à 98,5 %.

3055, Boul. St-Martin Ouest (Centropolis), Laval (Québec)

Le 3055, Boul. St–Martin Ouest est un immeuble de bureaux de 118 000 pieds carrés construit en 2014. L'immeuble est actuellement en voie d'aménagement et des négociations avec d'éventuels locataires sont en cours.

Immeuble industriel

505, Parc Technologique, Québec (Québec)

Le 505, Parc Technologique est un immeuble industriel de 99 344 pieds carrés. Il est entièrement loué par un seul locataire, soit Olympus. Cet immeuble ne peut être vendu sans le consentement préalable du vendeur initial, consentement qui a été obtenu par Ivanhoé Cambridge.

Information financière et états financiers pro forma

L'acquisition représente une acquisition importante pour le FPI en vertu de la réglementation des valeurs mobilières au Canada. Se reporter à la rubrique « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 » du présent prospectus simplifié.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition, ainsi que les frais liés à l'opération, seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie de 100,00 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie d'un montant maximal de 850,0 millions de dollars et de la facilité de crédit renouvelable non garantie à concurrence d'environ 73,0 millions de dollars, ainsi qu'au moyen du placement privé simultané.

Placement privé simultané

À la clôture de l'acquisition, le FPI émettra les parts du placement privé à Ivanhoé Cambridge au prix de souscription pour un montant total d'environ 250,0 millions de dollars. La clôture du placement privé simultané est assujettie à la clôture de l'acquisition et aura lieu en même temps que celle-ci.

Dans l'hypothèse de la réalisation de l'acquisition, du placement privé simultané et du présent placement, Ivanhoé Cambridge sera propriétaire véritable, directement ou indirectement, de 13 158 000 parts, représentant environ 8,5 % des parts émises et en circulation, ou exercera une emprise sur ces parts. Aucune rémunération ne sera versée aux preneurs fermes ou à d'autres preneurs fermes ou placeurs à l'égard du placement privé simultané. Le présent prospectus n'autorise pas le placement des parts du placement privé. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts du placement privé, sous réserve que le FPI remplisse toutes les conditions de la TSX au plus tard le 24 novembre 2014. L'inscription sera subordonnée à l'obligation pour le FPI de remplir toutes les exigences d'inscription de la TSX. Les parts du placement privé seront assujetties à une période de conservation légale aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne.

Dans le cadre du placement privé simultané, le FPI et Ivanhoé Cambridge ont conclu une convention de souscription (la « **convention de souscription** »), aux termes de laquelle, sauf avec l'approbation du FPI, Ivanhoé Cambridge a convenu de s'abstenir de faire ce qui suit : (i) vendre, offrir de vendre ou octroyer une option ou un droit de vendre ou d'aliéner autrement les parts du placement privé qu'elle acquiert dans le cadre du placement privé simultané, ou s'engager par contrat à les vendre (sauf à un membre du même groupe qu'elle détient à 90 %), (ii) conclure un swap ou une autre entente en vue de transférer les incidences économiques de la propriété des parts du placement privé (sauf à un membre du même groupe qu'elle détient à 90 %), (iii) annoncer publiquement son intention de procéder à l'une ou l'autre des opérations susmentionnées, ou (iv) agir de concert avec un tiers qui effectue l'une ou l'autre des opérations susmentionnées pendant la période de neuf mois suivant la date de clôture de l'acquisition, à l'égard de la totalité des parts du placement privé et, pendant une période supplémentaire de trois mois à compter de la fin de cette période de neuf mois, à l'égard de la moitié des parts du placement privé.

De plus, dans le cadre du placement privé simultané, le FPI et Ivanhoé Cambridge concluront une convention de droits d'inscription (la « **convention de droits d'inscription** »). Aux termes de la convention de droits d'inscription, Ivanhoé Cambridge se verra attribuer des droits de distribution « sur demande ». L'exercice des droits de distribution sur demande obligera le FPI à déposer un prospectus pour autoriser le placement au Canada, aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable, de parts qu'Ivanhoé Cambridge ou un membre du même groupe que celle-ci détient. Les droits de distribution sur demande sont assujettis à certaines conditions et restrictions prévues dans la convention de droits d'inscription.

Enfin, Ivanhoé Cambridge a obtenu le droit de présenter, sous réserve de l'approbation du comité des candidatures et de la gouvernance du FPI, un candidat à l'élection annuelle au conseil des fiduciaires du FPI, tant qu'Ivanhoé Cambridge ou un membre du même groupe qu'elle détient au moins 5 % des parts en circulation.

Prêt hypothécaire d'Otéra

Le FPI a conclu des lettres d'offre avec Otéra Capital Inc. (« **Otéra** »), membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge, concernant des prêts garantis d'un montant total de 250,0 millions de dollars (collectivement, le « **prêt hypothécaire d'Otéra** ») devant servir au financement d'une tranche de la contrepartie en espèces payable pour les immeubles acquis et des frais liés à l'opération.

L'obligation d'Otéra de consentir des avances aux termes du prêt hypothécaire d'Otéra est assujettie aux conditions préalables habituelles pour les financements hypothécaires de ce type. Le prêt hypothécaire d'Otéra contient des engagements et prévoit des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour les financements hypothécaires de ce type.

Facilité de crédit-relais-accordéon non garantie

Le FPI a conclu une convention de crédit avec deux banques canadiennes (les « **prêteurs du crédit-relais** »), dont les co-chefs de file sont des filiales, concernant un prêt non garanti de 100,00 millions de dollars (la « **facilité de crédit-relais-accordéon non garantie** ») devant servir à financer une partie de la contrepartie en espèces payable pour les immeubles acquis et des frais liés à l'opération.

Au 8 septembre 2014, l'encours de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie s'élevait à 100,0 millions de dollars à la suite du versement d'un dépôt sur le prix d'achat de l'acquisition. Le FPI a demandé à l'agent administratif de la facilité de crédit renouvelable non garantie la possibilité d'utiliser la clause accordéon de la facilité de crédit qui permettrait au FPI, si elle produit les effets voulus, de contracter des emprunts supplémentaires de 200,0 millions de dollars. Rien ne garantit que l'utilisation de la clause accordéon de la facilité de crédit produira les effets voulus. La facilité de crédit-relais-accordéon non garantie est assortie d'une charge surgissante, exigeant que certains immeubles du FPI soient grevés d'une sûreté si le prêt n'est pas remboursé dans les deux mois suivant la date de clôture de l'acquisition. Si la clause accordéon de la facilité de crédit produit les effets voulus, la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie doit être remboursée au moyen des fonds prélevés à l'exercice de la clause accordéon de la facilité de crédit.

La facilité de crédit-relais-accordéon non garantie contient des engagements et prévoit des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour les facilités de crédit de ce type, y compris certaines restrictions relatives à l'aliénation d'immeubles du FPI, à la constitution de charges, notamment la création de privilèges, de priorités,

d'hypothèques légales et de droits de rétention sur ses biens, ses actifs et ses entreprises, et à la création d'autres dettes.

Facilité de crédit-relais non garantie

Le FPI a conclu une lettre d'engagement avec les prêteurs du crédit-relais concernant une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 850,0 millions de dollars (la « **facilité de crédit-relais non garantie** ») devant servir à financer une partie de la contrepartie en espèces de l'acquisition et des frais liés à l'opération. Le FPI n'a pas actuellement l'intention de prélever le plein montant de la facilité de crédit-relais non garantie à la clôture de l'acquisition, à moins qu'il ne soit tenu de le faire.

L'obligation qu'ont les prêteurs du crédit-relais de consentir des avances aux termes de la facilité de crédit-relais non garantie est assujettie aux conditions préalables habituelles pour les facilités de crédit de ce type. L'encours de la facilité de crédit-relais non garantie portera intérêt à des taux variant, notamment, selon la facilité utilisée et le moment du prélèvement. L'encours de la facilité de crédit-relais non garantie peut être remboursé ou remboursé par anticipation à tout moment sans pénalité ni indemnité, sous réserve de frais de dédit habituels.

La facilité de crédit-relais non garantie ne sera pas garantie et comportera des engagements et prévoira des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour les facilités de crédit de ce type, y compris certaines restrictions relatives à l'aliénation d'immeubles du FPI, à la constitution de charges, notamment la création de privilèges, de priorités, d'hypothèques légales et de droits de rétention sur ses biens, ses actifs et ses entreprises, et à la création d'autres dettes. Toutefois, la facilité de crédit-relais non garantie sera assortie d'une charge surgissante exigeant que certains immeubles du FPI soient grevés d'une sûreté si (i) l'encours de la facilité de crédit-relais non garantie est supérieur à 400,0 millions de dollars quatre mois après la date de clôture de l'acquisition ou (ii) la facilité n'est pas remboursée intégralement dans les six mois suivant la date de clôture de l'acquisition. La facilité de crédit-relais non garantie arrive à échéance 12 mois après la date de clôture de l'acquisition.

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. Le produit net tiré de la vente des parts sera affecté au financement d'une partie de l'acquisition. Voir la rubrique « Financement de l'acquisition ».

Le coût total que devra payer le FPI pour réaliser l'acquisition des immeubles acquis s'élève à environ 1,527 milliard de dollars, plus des frais d'acquisition estimatifs de 46,1 millions de dollars. Si le FPI acquiert les intérêts de tiers dans deux des immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le coût total que devra payer le PFI est d'environ 1,63 milliard de dollars, plus les frais d'acquisition estimatifs de 46,1 millions de dollars. Outre le produit net du présent placement (dans l'hypothèse où aucun droit de préemption ou autre droit similaire n'est exercé), le prix d'achat de l'acquisition, ainsi que les frais liés à l'opération, seront financés au moyen de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie de 100,0 millions de dollars, du prêt hypothécaire d'Otéra de 250,0 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie d'un montant maximal de 850,0 millions de dollars et de la facilité de crédit renouvelable non garantie à concurrence d'environ 73,0 millions de dollars, ainsi qu'au moyen du placement privé simultané.

Compte tenu du présent placement, du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute du FPI (y compris l'ajustement de consolidation proportionnel), devrait s'établir, selon les estimations de la direction, à environ 57,1 % (environ 54,9 % compte non tenu des débentures convertibles). Le niveau cible de l'endettement à long terme du FPI demeure fixé à environ 50 % de sa dette par rapport à sa valeur comptable brute.

Compte tenu du présent placement, du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma du FPI au 30 juin 2014, devrait augmenter, selon les estimations de la direction, pour passer d'environ 53,4 % à environ 57,0 %, compte tenu des

débentures non garanties et des débentures convertibles (d'environ 50,6 % à 54,7 %, compte non tenu des débentures convertibles), d'après les états financiers consolidés pro forma non audités du FPI au 30 juin 2014. Voir les rubriques « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés » et « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 ».

Si l'acquisition n'est pas réalisée, le FPI affectera le produit net du présent placement à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et aux besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie.

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 Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1, pendant le placement des parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié; on peut également le consulter sous le profil du FPI sur SEDAR au www.sedar.com.

Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Au 8 septembre 2014, il y avait 128 850 257 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 compétentes. 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 RRD 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. des placements auprès de certains investisseurs 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 des courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts. Le FPI émet des parts à l'occasion dans le cours normal des activités, ce qu'il a fait au cours de la période de 24 mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

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 propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts de cette restriction. L'agent des transferts peut exiger des déclarations concernant les territoires où résident les propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts constate, après avoir obtenu de telles déclarations relatives à la propriété véritable, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, 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 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 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 une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada dans ce délai, l'agent des transferts 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 convocation à l'assemblée) des renseignements similaires à ceux qui doivent être fournis 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 causent 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 REER, un FERR, 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 a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable. DBRS a également attribué la note BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures non garanties, note qui a été confirmée le 26 août 2014 par DBRS dans un communiqué. Les demandes d'attribution de ces notes de crédit provenaient du 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 auxquels la même note a été attribuée 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 BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débentures non garanties 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.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue, entre autres, aux entreprises du secteur des fiducies de placement immobilier. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction vers laquelle la note se dirige, selon DBRS, si les tendances se maintiennent ou, dans certains cas, si des difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Une tendance « positive » ou « négative » que DBRS attribue à une note, ne signifie pas nécessairement que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée

La note de crédit attribuée au FPI et aux débentures non garanties par DBRS ne constitue 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 les mêmes 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. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de parts – Note de crédit ».

Le FPI a versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle a attribuées au FPI et aux débentures non garanties et continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes ou pour l'attribution de notes à des titres d'emprunt du FPI, le cas échéant, qui pourraient être offerts en vente à l'occasion dans l'avenir. Le FPI n'a pas versé d'honoraires à DBRS à l'égard d'autres services fournis au FPI au cours des deux derniers exercices.

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

Au 30 juin 2014, il y avait 128 236 857 parts émises et en circulation. Au 8 septembre 2014, il y avait 128 850 257 parts émises et en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts émises et en circulation depuis le 30 juin 2014 ont découlé de l'émission de 531 577 parts dans le cadre du RRD, de 8 323 parts en règlement de parts différées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de 73 500 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Compte tenu du présent placement et du placement privé simultané, la direction s'attend à ce que le nombre de parts émises et en circulation s'établisse à 155 166 257 (et à 157 139 957 si l'option de surallocation est exercée intégralement).

Au 30 juin 2014, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 440,2 millions de dollars, à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer ainsi que des passifs d'impôts reportés et des distributions devant être faites aux porteurs de parts. Au 8 septembre 2014, la dette réelle du FPI était d'environ 3 553,0 millions de dollars, à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer ainsi que des passifs d'impôts reportés et des distributions devant être faites aux porteurs de parts. Depuis le 30 juin 2014, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé principalement du versement d'un dépôt de 100,0 millions de dollars sur le prix d'achat de l'acquisition et de la réception de sommes prélevées sur la facilité de crédit renouvelable non garantie afin de satisfaire aux besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie. Des renseignements supplémentaires

au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2013, le rapport de gestion de 2013, les états financiers de juin 2014 et le rapport de gestion de juin 2014.

Compte tenu du présent placement, de l'acquisition et du placement privé simultané, l'encours de la dette du FPI, à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, des passifs d'impôts reportés et des distributions devant être faites aux porteurs de parts, sera d'environ 4 614,1 millions de dollars. Voir les rubriques « L'acquisition » et « Emploi du produit ».

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 RRD, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tout autre régime 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 décidé de faire, le cas échéant, puissent être effectuées.

Pour chacun des 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus simplifié, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 $ par part. Le 7 août 2014, le FPI a annoncé une augmentation de ses distributions mensuelles, qui passeront de 0,12 $ à 0,1225 $ par part, à compter de la distribution devant être faite aux porteurs de parts inscrits le 29 août 2014, qui sera versée le 15 septembre 2014.

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 16 septembre 2014 ou à une date ultérieure dont le FPI et les co-chefs de file (pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes) peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 23 septembre 2014, 13 158 000 parts, pour un produit net de 239 701 920 $ (déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement) revenant au FPI, payable en espèces sur livraison. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées, à l'appréciation des preneurs fermes, s'il survient un événement majeur sur les marchés financiers ayant des incidences sur le plan national ou international, et peuvent également être résiliées advenant la réalisation de certaines conditions. Selon les modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes pourraient avoir le droit d'être indemnisés par le FPI à l'égard de certaines obligations, y compris les obligations découlant de toute information fausse ou trompeuse que contiendrait le présent prospectus simplifié. Si un preneur ferme n'achète pas les parts qu'il a convenu d'acheter, les autres preneurs fermes ont la faculté, mais non l'obligation, de souscrire ces parts. 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 de souscription ont été déterminés par voie de négociations entre le FPI et les co-chefs de file (pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes).

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes la rémunération de 0,76 $ par part, pour une rémunération de 10 000 080 $ 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. Les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération à l'égard du placement privé simultané.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») leur permettant de souscrire ou d'acheter jusqu'à concurrence de 1 973 700 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues dans le cadre du présent placement), au prix de souscription de 19,00 $ par part, 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 30e jour suivant la clôture du présent placement, afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Le présent prospectus simplifié permet l'attribution de l'option de surallocation.

Dans le cadre du présent placement, certains des preneurs fermes ou d'autres courtiers inscrits pourraient diffuser le présent prospectus simplifié par voie électronique.

Les souscriptions de parts seront reçues 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.

Le présent placement sera réalisé au moyen du système d'inscription en compte de la CDS. Les porteurs de parts recevront seulement un avis d'exécution du courtier inscrit auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel ils achètent les parts et qui est un adhérent du service de dépôt de la CDS. Aucun certificat ne sera délivré aux souscripteurs ou aux acquéreurs de parts, sauf dans des cas restreints, et l'inscription sera faite aux services de dépôt de la CDS à la date de clôture du présent placement.

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts devant être émises et vendues aux termes du présent prospectus simplifié, sous réserve que le FPI remplisse toutes les conditions de la TSX au plus tard le 24 novembre 2014. Le 25 août 2014, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, de l'acquisition et du placement privé simultané, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,54 $. Le 8 septembre 2014, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,25 $.

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 universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières 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 à n'importe quel moment.

Suivant la première des deux exceptions susmentionnées, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du présent placement, réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui pourraient par ailleurs exister sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment.

Les parts offertes au moyen du présent prospectus simplifié n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la Loi de 1933, ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « *U.S. person* » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933), 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 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 à la législation en 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.

RELATION ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES

FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc. sont chacune des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI et de ses filiales. Gérard Coulombe, un fiduciaire, est administrateur de l'institution financière dont FBN est une filiale. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs*.

Au 8 septembre 2014, le montant de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 723,3 millions de dollars au total, soit (i) des emprunts hypothécaires d'environ 165,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 9,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 113,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale et des emprunts hypothécaires d'environ 107,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale; et (ii) un encours d'environ 227,2 millions de dollars sur la facilité de crédit renouvelable non garantie à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont FBN (à hauteur d'environ 53,0 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 53,0 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 37,9 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 30,3 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 30,3 millions de dollars) et Valeurs Mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 22,7 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas. Le FPI ne manque 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 2013, qui peut être consultée par voie électronique sous le profil du FPI sur le site Internet de SEDAR au www.sedar.com. En outre, les institutions financières dont les co-chefs de file sont des filiales ont conclu avec le FPI des lettres d'engagement relativement à la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie et à la facilité de crédit-relais non garantie devant servir à financer une partie importante du prix d'achat de l'acquisition. Au 8 septembre 2014, il y avait un encours de 100,0 millions de dollars sur la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie, à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont FBN et BMO (à hauteur de 50,0 millions de dollars chacune) sont des filiales. Voir les rubriques « Financement de l'acquisition » et « Emploi du produit ».

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 cette institution financière. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur associé », soit Corporation Canaccord Genuity et Valeurs mobilières Dundee 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'autre avantage du présent placement que sa part de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Mode de placement ».

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
Année civile 2013			
Septembre	Exercice d'options	2 500	15,14 $
	RRD	229 624	18,75 $
Octobre	Exercice d'options	2 000	15,14 $
	RRD	173 917	19,00 $
Novembre	Exercice d'options	6 700	15,14 $
	RRD	264 486	18,68 $
Décembre	Exercice d'options	59 700	15,14 $
	RRD	461 836	17,92 $

Date	Type d'émission	Nombre total de parts émises	Prix par part
Année civile 2014			
Janvier	—	—	—
Février	RRD	260 366	18,43 $
Mars	Exercice d'options	4 500	15,14 $
	RRD	250 139	18,23 $
Avril	RRD	235 905	18,45 $
Mai	RRD	214 125	19,12 $
Juin	RRD	220 239	18,95 $
	Règlement de parts différées	488	—
Juillet	RRD	261 740	18,78 $
	Règlement de parts différées	8 323	—
Août	RRD	269 837	18,99 $
Septembre (jusqu'au 8 septembre)	Exercice d'options	73 500	15,14 $

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Le 17 décembre 2013, le FPI a attribué 2 634 900 options d'achat de parts dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, au prix d'exercice de 17,55 $. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

Le 26 février 2014, le FPI a attribué 45 261 parts différées et 535 parts de négociation restreinte dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Aucune autre part différée ou part de négociation restreinte n'a été attribuée par le FPI au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

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

	TSX		
Période	**Haut ($)**	**Bas ($)**	**Volume**
Année civile 2013			
Septembre	19,70	18,35	6 489 335
Octobre	19,38	18,39	5 774 651
Novembre	19,14	17,81	7 091 398
Décembre	18,56	17,46	7 197 841
Année civile 2014			
Janvier	18,91	18,16	6 053 130
Février	18,69	17,92	6 723 666
Mars	18,53	17,96	6 011 831
Avril	19,21	18,34	7 036 711
Mai	19,42	18,77	3 346 520
Juin	19,18	18,38	4 547 822
Juillet	19,30	18,51	5 834 902
Août	19,75	18,74	6 810 521
Septembre (jusqu'au 8 septembre)	19,42	19,18	1 381 997

Source : TMX Datalinx

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

CUF.DB.D :

Période	TSX Haut ($)	TSX Bas ($)	TSX Volume (en milliers)
Année civile 2013			
Septembre	105,00	103,00	5 285
Octobre	108,00	104,00	10 440
Novembre	105,00	104,00	23 076
Décembre	104,80	104,00	686
Année civile 2014			
Janvier	106,00	104,03	457
Février	104,35	104,00	4 071
Mars	104,30	104,02	1 990
Avril	104,55	104,00	32 787
Mai	104,70	103,65	2 162
Juin	104,00	103,45	465
Juillet	104,00	103,45	401
Août	104,25	102,24	2 209
Septembre (jusqu'au 8 septembre)	103,40	102,78	523

Source : TMX Datalinx

CUF.DB.E :

Période	TSX Haut ($)	TSX Bas ($)	TSX Volume (en milliers)
Année civile 2013			
Septembre	104,00	101,56	633
Octobre	103,69	102,00	852
Novembre	104,85	102,50	655
Décembre	105,00	102,90	485
Année civile 2014			
Janvier	105,00	103,75	492
Février	105,00	103,10	260
Mars	105,25	103,61	299
Avril	105,04	104,00	238
Mai	104,50	104,01	438
Juin	104,50	104,02	592
Juillet	104,25	104,10	2 332
Août	104,50	102,00	610
Septembre (jusqu'au 8 septembre)	104,75	104,50	88

Source : TMX Datalinx

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, sous réserve des restrictions, des limites et des hypothèses énoncées sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », pourvu que, à la date de clôture du présent placement, 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 au Canada (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 un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI, ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, 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 » (au sens de la Loi de l'impôt) 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, selon le cas, a (i) un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ou (ii) 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.

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

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, 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 simplifié. 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, n'est pas affilié au FPI et détient les parts à titre d'immobilisations (un « **porteur** »). 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 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 devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur qui (i) 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, (ii) est une « institution financière déterminée », (iii) déclare ses « résultats fiscaux canadiens » dans une monnaie autre que la monnaie canadienne, (iv) conclut relativement aux parts un « contrat dérivé à terme » ou (v) a une participation qui constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts acquises aux termes du présent prospectus simplifié. En outre, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les parts.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus simplifié, y compris sur 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 simplifié. 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. 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 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

Distributions du FPI

Le porteur 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 RRD.

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

Les distributions qui excèdent le revenu net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année, y compris les parts supplémentaires distribuées au titre de la prime additionnelle de 5 % acquise conformément au RRD, ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Toutefois, cette somme sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur, 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 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 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 ou qu'il est réputé avoir 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. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour l'application de la Loi de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs 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, au mécanisme normal (ou, dans le cas des dividendes admissibles, bonifié) de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs 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 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 qui sont des sociétés. Le porteur 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 6⅔ % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs 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 RRD 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 RRD. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du RRD entraînera une réduction par part du prix de base rajusté pour le porteur.

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 qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la Loi de l'impôt.

Disposition de parts

En règle générale, à la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition revenant au porteur 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.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprend toutes les sommes payées ou payables par le porteur à l'égard de la part, plus certains rajustements. Aux fins du calcul du prix de base rajusté d'une part pour lui, lorsqu'il acquiert une part, dans le cadre du RRD ou autrement, le porteur établit 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.

La moitié du montant de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition doit en règle générale être inclus dans le calcul du revenu du porteur pour l'année en cause et la moitié du montant de toute perte en capital (une « **perte en capital admissible** ») subie par un porteur au cours de l'année d'imposition doit en général être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de la même année. L'excédent des pertes en capital admissibles sur les gains en capital imposables pour une année d'imposition donnée peut être reporté rétrospectivement et déduit dans l'une des trois années d'imposition précédentes ou reportées prospectivement et déduit dans toute année d'imposition ultérieure des gains en capital imposables réalisés au cours de ces années, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Lorsqu'un porteur 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, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes.

Un porteur 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 6⅔ % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris les gains en capital imposables.

En général, les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur au titre de l'impôt minimum de remplacement.

Imposition du FPI

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Sous réserve des règles relatives aux EIPD décrites ci-après, pour chaque année d'imposition, le FPI est assujetti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur au cours d'une année d'imposition si elle lui est payée dans l'année par le FPI ou si le porteur 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 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 au cours d'une année peuvent être déduites du revenu du FPI, le FPI ne devrait généralement pas être assujetti 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, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt.

Application des règles relatives aux EIPD

S'il devenait assujetti aux règles relatives aux EIPD, le FPI serait généralement assujetti à un impôt, similaire à celui auquel les société sont assujetties, sur le bénéfice provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le bénéfice (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'imppôt), à un taux fédéral/provincial global similaire à celui des sociétés. Les attributions ou les distributions de bénéfice et de gains en capital qui sont assujetties aux règles relatives aux EIPD ne seront pas déductibles par le FPI dans le calcul de son bénéfice net et seront imposables pour les bénéficiaires du FPI à titre de dividende provenant d'une société canadienne imposable. Aux termes des règles relatives aux EIPD, ces dividendes seront des « dividendes admissibles » (au sens de la Loi de l'impôt) et le particulier qui est un résident du Canada devrait par conséquent bénéficier du mécanisme bonifié de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes prévu dans la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions qui sont versées à titre de remboursements de capital ne sont pas assujetties aux règles relatives aux EIPD mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts du porteur.

À l'égard d'une année d'imposition donnée, le FPI ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujetti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une « fiducie de placement immobilier » (l'« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** »). Cette exception, selon laquelle les fiducies de placement immobilier sont dispensées des règles relatives aux EIPD, prévoit un certain nombre de critères techniques, et le droit du FPI à l'exception pour une année d'imposition donnée ne peut être établi avec certitude qu'à la fin de l'année en question. La direction du FPI estime que le FPI remplit les exigences de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier et qu'il sera en mesure de les remplir tout au long de 2014, et la direction veillera à ce que le FPI ait en tout temps droit à l'exception à l'avenir. Toutefois, rien ne garantit que les activités ou les placements futurs du FPI n'empêcheront pas le FPI d'avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier.

Si le FPI devient assujetti aux règles relatives aux EIPD, certaines incidences fiscales seraient à certains égards sensiblement différentes et défavorables, et les règles relatives aux EIPD peuvent, selon la nature des distributions versées par le FPI, y compris la proportion de bénéfice et de remboursement de capital qui les composent, avoir un effet défavorable important sur le rendement après impôt de certains porteurs.

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un investissement dans les parts comporte certains risques et certaines considérations d'investissement, en plus de ceux qui sont exposés dans le rapport de gestion de 2013 et dans la notice annuelle de 2013. Les investisseurs devraient examiner attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Risques liés aux activités du FPI

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

Le secteur immobilier est 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) suivant des modalités favorables pour le FPI pour financer l'acquisition ou l'aménagement futur d'immeubles, y compris pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la capacité du FPI de contracter des dettes 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 récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. 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, y compris sur son programme d'acquisition et d'aménagement d'immeubles.

Financement par emprunt

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit-relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. 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. Les activités du FPI sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. 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 des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés 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 renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 350,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2017. Le FPI a demandé à l'agent administratif de la facilité de crédit renouvelable non garantie la possibilité d'utiliser la clause accordéon de la facilité de crédit qui permettrait au FPI, si elle produit les effets voulus, de contracter des emprunts supplémentaires de 200,0 millions de dollars. Rien ne garantit que l'utilisation de la clause accordéon de la facilité de crédit produira les effets voulus. La facilité de crédit-relais-accordéon non garantie est assortie d'une charge surgissante, exigeant que certains immeubles du FPI soient grevés d'une sûreté si le prêt n'est pas remboursé dans les deux mois suivant la date de clôture de l'acquisition. Au 8 septembre 2014, une somme de 265,0 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie et l'encours de la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie s'élevait à 100,0 millions de dollars.

La facilité de crédit-relais non garantie de 850,0 millions de dollars arrive à échéance 12 mois après la date de clôture de l'acquisition.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles, la facilité de crédit renouvelable non garantie, la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie et la facilité de crédit-relais non garantie ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes. Afin de réduire ce risque au

minimum en ce qui a trait aux emprunts hypothécaires, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport aux moments où les emprunts hypothécaires sur ces immeubles doivent être refinancés.

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 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 du FPI 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 équivalents ou supérieurs aux loyers actuels aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

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.

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.

Questions environnementales

Les règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. Aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, le FPI pourrait, en tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ou de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait nuire à la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

Conformément aux principes d'exploitation du FPI, le FPI obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » aux pages 14 à 16 de la notice annuelle de 2013.

Risque d'ordre juridique

Les activités du FPI sont assujetties à diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et le FPI doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

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 applicables au 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 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 en partie la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, comme l'acquisition dont il est question aux présentes, de la matérialisation de telles occasions, de la réalisation d'acquisitions ainsi que de l'exploitation et de la location effectives des immeubles dont le FPI fait l'acquisition. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

Programme d'aménagement 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, et ce de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement; ces 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. 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 le programme d'aménagement, la valeur des actifs et les résultats financiers du FPI.

Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants

La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'éventualité que le FPI soit incapable d'attirer et de maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

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 influer 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 beaucoup 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 FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

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.

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 la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Le FPI a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et le FPI pourrait 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.

Facteurs de risque liés à la propriété de parts

Cours

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du FPI 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, mais sans limitation, le rendement financier du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien 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 de distribution 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.

Note de crédit

Les notes de crédit attribuées par DBRS au FPI et aux débentures non garanties ne constituent pas une 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. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. 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. DBRS utilise une échelle de notes pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise. 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 (y compris 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 créant 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 déploie 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 ou les porteurs de parts.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des 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.

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 RRD, 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, ainsi qu'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 d'investissement. 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 ne détiennent pas des actions d'une personne morale. À titre de porteurs de parts, 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.

Régime fiscal

Le FPI est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par le FPI aux porteurs et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt.

Certaines des filiales de FPI sont assujetties à l'impôt sur leur revenu imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la *Loi sur les impôts* (Québec).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à moins que (entre autres exceptions qui ne sont pas applicables dans ce cas) l'exception relative aux fiducies de placement immobilier s'applique. S'il ne répond pas aux critères donnant droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujetti au régime fiscal introduit par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur actuellement. Par conséquent, la direction estime que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter ces conditions dans l'avenir en permanence. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2014 et les exercices suivants.

Facteurs de risque liés à l'acquisition

Mise en garde concernant les états financiers pro forma non audités

Le présent prospectus simplifié contient un bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014, un état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et des états consolidés pro forma non audités du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, tenant compte de l'acquisition des immeubles commerciaux et de bureaux faisant partie des immeubles acquis, qui comprennent la quasi-totalité des immeubles acquis, de la manière indiquée aux présentes. Ces états financiers pro forma non audités ont été dressés à l'aide de certains états financiers du FPI et d'Ivanhoé Cambridge respectivement comme il est précisé dans les notes afférentes aux états financiers pro forma non audités. Ces états financiers pro forma non audités ne sont pas conçus pour être représentatifs des résultats qui auraient réellement été obtenus, ou des résultats prévus pour les périodes futures, si les événements qui y sont mentionnés aux présentes avaient eu lieu aux dates indiquées. Les montants réels comptabilisés à la suite de l'acquisition différeront des montants présentés dans ces états financiers pro forma non audités. Ces états financiers pro forma non audités ne tiennent pas compte des synergies, le cas échéant, qui pourraient découler de l'acquisition. Étant donné que les états financiers pro forma non audités ont été élaborés afin de montrer l'effet rétroactif d'une opération réalisée à une date ultérieure (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 non audités ne représentent qu'une simulation de l'incidence possible de l'acquisition des immeubles commerciaux et de bureaux faisant partie des immeubles acquis, qui comprennent la quasi-totalité des immeubles acquis. Il ne faut pas se fier indûment aux états financiers pro forma non audités.

Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers

Le Mail Champlain, Rockland et Les Galeries de Hull font l'objet de droits de préemption ou de droits similaires en faveur de tiers, dont deux sont des copropriétaires. Les tiers, qui détiennent un intérêt de 50 % dans le Mail Champlain et un intérêt de 15 % dans Les Galeries de Hull, respectivement, ont informé Ivanhoé Cambridge qu'ils seraient respectivement intéressés à vendre au FPI leur participation dans le Mail Champlain et dans Les Galeries de Hull et, par le fait même, qu'ils n'avaient pas l'intention d'exercer leur droit de préemption. Si les tiers qui bénéficient de droits de préemption exercent ces droits, les immeubles acquis susmentionnés ne seront pas vendus au FPI et le prix d'achat sera réduit d'un montant dont conviendront le FPI et Ivanhoé Cambridge. Voir la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ». Rien ne garantit que les immeubles acquis qui font l'objet de droits de préemption seront acquis par le FPI dans le cadre de l'acquisition. En outre, rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir les intérêts des tiers qui sont les copropriétaires du Mail Champlain et des Galeries de Hull ou de les acquérir à des conditions qui lui sont favorables. Si le FPI ne réussit pas à acquérir les intérêts de ces tiers, le Mail Champlain et Les Galeries de Hull demeureront assujettis aux droits de copropriété de ces tiers.

La clôture de l'acquisition est également assujettie à l'obtention de l'ensemble des consentements, des approbations ou des renonciations 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 de l'acquisition et l'obtention de certificats de préclusion de certains locataires des immeubles acquis. Un retard dans l'obtention de ces consentements, approbations ou certificats, le défaut de les obtenir 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 remplies. Toutefois, le fait que ces conditions de clôture de l'acquisition soient ou non remplies échappe à la volonté du FPI et rien ne garantit que ces conditions, y compris l'obtention de toutes les autorisations requises des organismes de réglementation (notamment que, aux termes de la Loi sur la concurrence, le délai d'attente applicable

ait expiré, ait été abrégé ou ait fait l'objet d'une renonciation sans qu'aucune restriction réglementaire n'empêche la clôture, ou qu'un certificat de décision préalable ou une lettre de non-intervention ait été obtenu du Bureau de la concurrence), seront remplies. La convention d'achat oblige le FPI à accepter toutes les mesures nécessaires exigées par le Bureau de la concurrence, y compris le dessaisissement de certains actifs. En conséquence, rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée, et la clôture du présent placement n'est pas subordonnée à la clôture de l'acquisition. Si l'acquisition n'était pas réalisée, notamment en raison de l'incapacité d'obtenir toutes les autorisations requises des organismes de réglementation, le produit net que le FPI tirera du présent placement serait affecté intégralement au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et des besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie.

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 acquis. Après l'acquisition, le FPI pourrait découvrir qu'il a fait l'acquisition d'obligations non déclarées. Le FPI ne sera pas en mesure de réclamer d'indemnisation de la part d'Ivanhoé Cambridge, étant donné qu'il a convenu d'acheter les immeubles acquis dans l'état où ils sont. L'existence d'obligations non déclarées et l'incapacité du FPI de réclamer une indemnisation de la part d'Ivanhoé Cambridge pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI.

Risques liés à l'intégration

Afin d'intégrer efficacement les immeubles acquis 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 la direction. 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 suivant la clôture de l'acquisition pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI. Rien ne garantit que le FPI réussira à intégrer les immeubles acquis ou que les bénéfices attendus de l'acquisition se matérialiseront.

Propriété d'immeubles commerciaux

Les centres commerciaux ont de tout temps compté sur la présence de locataires piliers, comme les grands magasins, les magasins de vente à rabais et les marchés d'alimentation. Par suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 11 immeubles commerciaux supplémentaires, y compris 10 centres commerciaux intérieurs et un complexe commercial, dont certains comptent sur la présence de locataires piliers. Au cours des dernières années, certains grands détaillants ont annoncé leur intention de redimensionner leurs locaux, y compris RONA et Best Buy en 2012. Une détérioration marquée du marché des centres commerciaux en général ou de la santé financière des locataires piliers du FPI pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts placées 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 simplifié, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts ou d'autres titres en circulation du FPI ou des titres en circulation de personnes ayant des liens avec le FPI ou de membres du même groupe que le FPI.

INTÉRÊTS D'AUTRES EXPERTS

Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, sont les auditeurs externes qui ont établi le rapport de l'auditeur à la direction et au conseil d'administration d'Ivanhoé Cambridge daté du 29 août 2014 à l'égard des immeubles acquis pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui est inclus dans le présent prospectus simplifié. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés,

sont indépendants d'Ivanhoé Cambridge au sens du Code d'éthique de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

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

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

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est la société Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, et de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉSOLUTION 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.

TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

Page

États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 ..... **F-2**

Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2014 ..... F-3

État consolidé pro forma du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 ..... F-4

État consolidé pro forma du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ..... F-5

Notes annexes aux états financiers consolidés pro forma au 30 juin 2014..... F-6

États financiers cumulés audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur indépendant..... **F-12**

États financiers cumulés intermédiaires résumés non audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour la période de six mois terminée le 30 juin 2014, ainsi que les notes annexes **F-41**

Fonds de placement immobilier Cominar

États financiers consolidés pro forma
30 juin 2014
(non audité)

Fonds de placement immobilier Cominar

Bilan consolidé pro forma

Au 30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar $	Portefeuille acquis $	Note	Ajustement pro forma $	Bilan consolidé pro forma $
Actif					
Immeubles de placement					
Immeubles productifs de revenu	5 993 500	1 450 595	2 a)	149 305	7 593 400
Immeubles en développement	77 375	17 083	2 a)	11 117	105 575
Terrains détenus pour développement futur	58 886	-		-	58 886
	6 129 761	1 467 678		160 422	7 757 861
Participation dans une coentreprise	25 622	93 630	2 a)	(93 630)	25 622
Goodwill	166 971	-		-	166 971
Créance hypothécaire	8 250	-		-	8 250
Actif d'impôts différés	-	518		-	518
Frais payés d'avance et autres actifs	38 552	8 605	2 a)	1 282	48 439
Débiteurs	58 516	674		-	59 190
Placements en obligations	4 975	-		-	4 975
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 100	70 267	2 a)	(70 267)	7 100
	6 439 747	1 641 372		(2 193)	8 078 926
Passif					
Emprunts hypothécaires	1 862 767	64 402	2 a)	(64 402)	2 111 892
			2 d)	250 000	
			2 d)	(875)	
Débentures	1 198 059	-		-	1 198 059
Débentures convertibles	182 413	-		-	182 413
Emprunts bancaires	196 951	-	2 c)	72 970	269 561
			2 c)	(360)	
Facilité de crédit-relais	-	-	2 b)	850 000	839 375
			2 b)	(10 625)	
Avances du propriétaire	-	67 032	2 a)	(67 032)	-
Créditeurs et charges à payer	103 437	11 303	2 a)	1 022	115 762
Passif d'impôts différés	10 857	-		-	10 857
Distributions payables aux porteurs de parts	15 388	-		-	15 388
	3 569 872	142 737		1 030 698	4 743 307
Avoir des porteurs de parts/des propriétaires	2 869 875	1 498 635	2 e)	250 002	3 335 619
			2 e)	250 002	
			2 e)	(1 498 635)	
			2 e)	(23 960)	
			2 e)	(10 300)	
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires	6 439 747	1 641 372		(2 193)	8 078 926

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar daté du 9 septembre 2014 (le « prospectus »).

Fonds de placement immobilier Cominar

État consolidé pro forma du résultat net

Pour le semestre clos le 30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar $	Portefeuille acquis $	Note	Ajustement pro forma $	État consolidé pro forma du résultat net $
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	351 130	71 883	3 a)	10 560	437 831
			3 a)	713	
			3 d)	3 545	
	351 130	71 883		14 818	437 831
Charges d'exploitation	163 078	37 471	3 a)	5 502	206 421
			3 a)	370	
	163 078	37 471		5 872	206 421
Bénéfice d'exploitation net	188 052	34 412		8 946	231 410
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	1 288	(8 993)	3 a)	8 993	1 288
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	-	4 919	3 a)	(23 044)	(21 613)
			3 a)	57	
			3 d)	(3 545)	
Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur	-	(238)	3 c)	238	-
Charge financière	(68 034)	(1 699)	3 b)	1 699	(94 489)
			3 b)	(26 351)	
			3 b)	(104)	
Frais d'administration du Fonds	(6 366)	-		-	(6 366)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	114 940	28 401		(33 111)	110 230
Impôt sur les bénéfices	(311)	-		-	(311)
Bénéfice net	114 629	28 401		(33 111)	109 919
Bénéfice net par part (note 4)					
De base	0,90				0,71
Dilué	0,88				0,71

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus.

Fonds de placement immobilier Cominar

État consolidé pro forma du résultat net

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar $	Portefeuille acquis $	Note	Ajustement pro forma $	État consolidé pro forma du résultat net $
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	662 053	154 331	3 a)	21 950	846 488
			3 a)	1 481	
			3 d)	6 673	
	662 053	154 331		30 104	846 488
Charges d'exploitation	293 843	75 230	3 a)	10 972	380 853
			3 a)	808	
	293 843	75 230		11 780	380 853
Bénéfice d'exploitation net	368 210	79 101		18 324	465 635
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	-	12 001	3 a)	(12 001)	-
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	17 150	58 221	3 a)	13 024	80 231
			3 a)	(1 491)	
			3 d)	(6 673)	
Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur	-	2 437	3 c)	(2 437)	-
Charge financière	(131 811)	(8 847)	3 b)	8 847	(188 971)
			3 b)	(46 327)	
			3 b)	(10 833)	
Frais d'administration du Fonds	(12 063)	-		-	(12 063)
Frais de réorganisation	(1 062)	-		-	(1 062)
Gain sur disposition d'une filiale	8 010	-		-	8 010
Gains sur disposition d'immeubles de placement	3 370	-		-	3 370
Autres revenus	4 906	-		-	4 906
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	256 710	142 913		(39 567)	360 056
Impôt sur les bénéfices	(1 741)	175	3 a)	1	(1 565)
Bénéfice net	254 969	143 088		(39 566)	358 491
Bénéfice net par part (note 4)					
De base	2,03				2,36
Dilué	1,98				2,30

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus.

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

1 Mode de présentation

Le bilan consolidé pro forma non audité du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») au 30 juin 2014 ainsi que les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été établis par la direction de Cominar dans le but de rendre compte de l'acquisition proposée (l'« acquisition »), par Cominar, du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge Inc. (« Ivanhoé Cambridge »), filiale immobilière détenue par la Caisse de dépôt et placement du Québec, et de certaines de ses sociétés liées, à partir des hypothèses et des ajustements décrits ci-après.

Le centre commercial Mail Champlain est détenu à hauteur de 50 % par une tierce partie, qui détient à l'égard de celui-ci un droit de premier refus. Le centre commercial Mail Champlain est comptabilisé à titre de coentreprise par Ivanhoé Cambridge. Le centre commercial Les Galeries de Hull est détenu à hauteur de 15 % par une autre tierce partie, qui détient à l'égard de celui-ci un droit de préemption. Le centre commercial Les Galeries de Hull est comptabilisé à titre d'entreprise commune par Ivanhoé Cambridge. Les deux tierces parties en question ont confirmé leur intention de vendre leur participation respective dans les centres commerciaux à Ivanhoé Cambridge et de ne pas exercer leur droit de premier refus.

Par conséquent, le bilan consolidé pro forma non audité de Cominar au 30 juin 2014 et les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 rendent également compte de l'acquisition des participations de ces tierces parties dans le Mail Champlain et Les Galeries de Hull.

Rockland est visé par un droit de premier refus détenu par une tierce partie, et le 505 Parc Technologique ne peut être vendu sans le consentement préalable du vendeur initial de l'immeuble. Les états financiers consolidés pro forma non audités supposent que ce droit ne sera pas exercé et que le consentement préalable sera obtenu.

De l'avis de la direction, le bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014 et les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 comprennent tous les ajustements nécessaires pour assurer une présentation fidèle des transactions décrites dans les notes annexes des états financiers consolidés pro forma non audités conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et selon les mêmes méthodes comptables qui ont été appliquées par Cominar lors de l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du trimestre clos le 30 juin 2014.

Les états financiers consolidés pro forma non audités ne reflètent pas nécessairement la situation financière qui aurait eu cours ni les résultats d'exploitation qui auraient été obtenus si les transactions avaient réellement eu lieu aux dates indiquées, et ils ne sont pas forcément représentatifs non plus de la situation financière et des résultats d'exploitation pour les périodes à venir. Les états financiers consolidés pro forma non audités ne constituent pas des prévisions ni des projections de résultats futurs. La situation financière et les résultats d'exploitation réels du Fonds pour toute période postérieure à la clôture de l'acquisition différeront probablement des montants présentés dans les états financiers consolidés pro forma non audités, et les écarts pourraient être importants.

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Les états financiers consolidés pro forma non audités doivent être lus en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar au 30 juin 2014 et pour les trimestres et semestres clos à cette date et les états financiers cumulés intermédiaires résumés non audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 30 juin 2014 et pour le semestre clos à cette date (ces deux jeux d'états financiers ayant été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*), ainsi qu'en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Cominar au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date et les états financiers cumulés audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date (ces deux jeux d'états financiers ayant été établis conformément aux IFRS).

Le bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014 a été dressé à partir d'informations tirées du bilan consolidé intermédiaire non audité de Cominar au 30 juin 2014, du bilan cumulé intermédiaire non audité du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 30 juin 2014, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. Le bilan consolidé pro forma non audité rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 30 juin 2014.

L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 a été dressé à partir d'informations tirées de l'état consolidé intermédiaire non audité du résultat global de Cominar pour le semestre clos le 30 juin 2014, de l'état cumulé intermédiaire non audité du résultat net et du résultat global du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge pour le semestre clos le 30 juin 2014, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 1er janvier 2013.

L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 a été dressé à partir d'informations tirées de l'état consolidé audité du résultat global de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, de l'état cumulé audité du résultat net et du résultat global du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 1er janvier 2013.

2 Hypothèses pro forma et ajustements du bilan consolidé

a) Acquisition du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certaines de ses sociétés liées ont accepté de vendre et de transférer à Cominar un portefeuille constitué d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour un prix d'achat d'environ 1 526 000 $. Le prix d'achat global de 1 628 100 $ dans ces états financiers consolidés pro forma non audités comprend le montant qui sera versé à une tierce partie qui détient 50 % du Mail Champlain et le montant qui sera versé à une autre tierce partie qui détient 15 % du centre commercial Les Galeries de Hull, en présumant que ces transactions seront réalisées dans des conditions semblables, et ne tient pas compte de l'exercice possible des droits de premier refus ou d'autres droits semblables.

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Le bilan consolidé pro forma non audité a été ajusté pour tenir compte de la participation exclusive de Cominar dans ces deux immeubles. De plus, la participation de 50 % dans le Mail Champlain, qui était comptabilisée à titre de participation dans une coentreprise et dont la valeur s'élevait à 93 630 $, a été supprimée et des frais payés d'avance et autres actifs de 1 282 $ ainsi que des créditeurs et charges à payer de 1 022 $ ont été ajoutés.

Il est présumé que le prix d'achat versé pour l'acquisition sera réglé en partie au moyen de l'émission de parts de Cominar (les « parts de Cominar »), qui sera réalisée aux termes du prospectus, et de l'émission de parts de Cominar à Ivanhoé Cambridge, qui sera réalisée dans le cadre du placement privé concomitant, ainsi qu'au moyen du produit d'autres emprunts et facilités de crédit, comme il est précisé ci-après.

Les coûts de transactions, qui se chiffrent à 23 960 $, ont été imputés directement à l'avoir des porteurs de parts et radiés par le biais du bénéfice net, ce qui n'a toutefois donné lieu à aucun ajustement pro forma des états consolidés pro forma non audités du résultat net, puisque ces coûts constituent des charges non récurrentes directement attribuables à l'acquisition.

Les rentrées et sorties de fonds de Cominar après la conclusion de l'acquisition sont présentées ci-dessous :

	Note	**$**
Facilité de crédit-relais non garantie	2 b)	850 000
Facilité de crédit-relais accordéon non garantie (compte tenu de l'ajustement du fonds de roulement)	2 c)	72 970
Emprunt hypothécaire de Otéra	2 d)	250 000
Parts de Cominar émises aux termes du prospectus	2 e)	250 002
Parts de Cominar émises dans le cadre du placement privé concomitant	2 e)	250 002
Contrepartie versée, compte tenu des frais d'acquisition		1 672 974

La trésorerie et équivalents de trésorerie de 70 267 $, l'emprunt hypothécaire de 64 402 $ et les avances du propriétaire de 67 032 $ représentent des actifs et des passifs qui ne sont pas inclus dans l'acquisition.

Cominar a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acquérir des parts de Cominar d'un nombre correspondant à 15 % du nombre de parts de Cominar vendues aux termes du prospectus, au prix de souscription et selon les mêmes modalités et conditions que celles prévues par le présent prospectus. Aucun ajustement pro forma n'a été apporté aux états financiers consolidés pro forma non audités pour tenir compte de l'option de surallocation, puisque la pleine incidence financière de celle-ci ne peut être établie de manière objective.

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

b) Facilité de crédit-relais non garantie

Des banques à charte canadiennes se sont engagées à mettre à la disposition de Cominar une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 850 000 $, remboursable dans un délai de un an et portant intérêt à un taux variable croissant sur la durée de la facilité. Il est présumé que Cominar a prélevé un montant de 850 000 $ sur cette facilité.

Les coûts de financement liés à la facilité de crédit-relais non garantie s'élèvent à 10 625 $ et sont portés en déduction du montant prélevé.

c) Facilité de crédit-relais accordéon non garantie

Cominar a conclu, avec les prêteurs de la facilité de crédit-relais, un accord de crédit prévoyant l'octroi d'un prêt non garanti de 100 000 $, venant à échéance en août 2017 et portant intérêt à un taux variable. Il est présumé que Cominar a prélevé un montant de 72 970 $ sur cet emprunt additionnel.

Les frais de financement liés à la facilité de crédit-relais accordéon non garantie totalisent 360 $ et sont portés en déduction des emprunts bancaires.

d) Emprunt hypothécaire de Otéra

Otéra Capital Inc., filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a offert de mettre à la disposition de Cominar des emprunts hypothécaires garantis d'un montant global de 250 000 $. L'emprunt hypothécaire de Otéra a une durée de 10 ans et porte intérêt au taux fixe de 4 %.

Les frais de financement relatifs à l'emprunt hypothécaire de Otéra s'élèvent à 875 $ et sont portés en déduction des emprunts hypothécaires.

e) Avoir des porteurs de parts/des propriétaires

Le tableau qui suit présente un rapprochement de l'ajustement pro forma de l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires découlant de l'acquisition :

	Note	$
Parts de Cominar émises aux termes du prospectus (13 158 000 x 19,00 $)		250 002
Parts de Cominar émises dans le cadre du placement privé concomitant (13 158 000 x 19,00 $)		250 002
Élimination des capitaux propres du portefeuille acquis		(1 498 635)
Frais de transactions	2 a)	(23 960)
Frais d'émission de parts de Cominar		(10 300)
		(1 032 891)

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3 Hypothèses pro forma et ajustements apportés à l'état consolidé du résultat net du semestre clos le 30 juin 2014 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013

a) Droits des tierces parties

Les états consolidés pro forma du résultat net ont été ajustés pour tenir compte de la participation exclusive de Cominar dans le Mail Champlain et Les Galeries de Hull. De plus, la quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise inscrite au titre du Mail Champlain, qui s'est établie à (8 993) $ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et à 12 001 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, a été supprimée.

Les autres ajustements apportés à l'égard de chaque immeuble pour le semestre clos le 30 juin 2014 se présentent comme suit :

	Mail Champlain $	Les Galeries de Hull $
Revenus tirés des immeubles de placement	10 560	713
Charges d'exploitation	5 502	370
Bénéfice d'exploitation net	5 058	343
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(23 044)	57
Bénéfice net (perte nette)	(17 986)	400

Les autres ajustements apportés à l'égard de chaque immeuble pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 se présentent comme suit :

	Mail Champlain $	Les Galeries de Hull $
Revenus tirés des immeubles de placement	21 950	1 481
Charges d'exploitation	10 972	808
Bénéfice d'exploitation net	10 978	673
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	13 024	(1 491)
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	24 002	(818)
Impôt sur les bénéfices	-	1
Bénéfice net (perte nette)	24 002	(817)

b) Charge financière

La charge financière a été ajustée pour tenir compte des charges d'intérêts liées au financement obtenu par le Fonds aux fins de l'acquisition, des charges liées à la durée du financement et de l'amortissement des coûts de financement.

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Des charges financières de 1 699 $ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et de 8 847 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été supprimées, puisqu'elles se rapportent à des passifs qui ne sont pas repris dans le cadre de l'acquisition, comme il est précisé à la note 2 a).

Les charges d'intérêts relatives à la facilité de crédit-relais non garantie, à la facilité de crédit-relais accordéon non garantie et à l'emprunt hypothécaire de Otéra s'élèveraient à 26 351 $ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et à 46 327 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

La charge d'amortissement des coûts de financement connexes représente un montant de 104 $ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et un montant de 10 833 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

c) Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur

L'ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur a été supprimé conformément aux méthodes comptables appliquées par Cominar.

d) Reclassement

Des ajustements de reclassement ont été apportés à la présentation des résultats d'Ivanhoé Cambridge afin de rendre cette présentation conforme à celle adoptée par Cominar.

4 Parts de Cominar pro forma en circulation

Le nombre moyen de parts de Cominar utilisé dans le calcul du bénéfice net de base et dilué par part pro forma a été établi comme suit :

	De base		Dilué	
	2014 (6 mois)	**2013 (12 mois)**	**2014 (6 mois)**	**2013 (12 mois)**
Nombre moyen pondéré de parts de Cominar émises et en circulation	127 476 701	125 369 581	138 026 611	136 015 866
Parts de Cominar émises à la suite de l'acquisition*	26 316 000	26 316 000	26 316 000	26 316 000
Nombre moyen pondéré pro forma de parts de Cominar en circulation	153 792 701	151 685 581	164 342 611	162 331 866

* En présumant l'émission de 26 316 000 parts de Cominar le 1er janvier 2013 suite à l'acquisition [note 2 a)].

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

États financiers cumulés au 31 décembre 2013

Rapport de l'auditeur indépendant	F-13 et F-14
États financiers cumulés	
Bilans cumulés	F-15
États cumulés du résultat net et du résultat global	F-16
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire	F-17
Tableaux cumulés des flux de trésorerie	F-18
Notes complémentaires aux états financiers cumulés	F-19 à F-40

Raymond Chabot Grant Thornton

Rapport de l'auditeur indépendant

Raymond Chabot Grant Thornton
S.E.N.C.R.L.
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

À la direction et conseil d'administration de
Ivanhoé Cambridge Inc.

Nous avons effectué l'audit des états financiers cumulés ci-joints du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux (tel que défini à la note 1), qui comprennent le bilan cumulé au 31 décembre 2013 et l'état cumulé du résultat net et du résultat global, l'état cumulé des variations de l'avoir du propriétaire et le tableau cumulé des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers cumulés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers cumulés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers cumulés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers cumulés, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers cumulés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers cumulés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers cumulés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers cumulés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du

Membre de Grant Thornton International Ltd

caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers cumulés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers cumulés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux au 31 décembre 2013, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Autre point

Les états financiers cumulés du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 n'ont pas été audités.

Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L.[1]

Montréal
Le 29 août 2014

[1] CPA auditeur, CA permis de comptabilité publique n° A121855

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Bilans cumulés
au 31 décembre 2013
(en milliers de dollars)

	2013	non audités 2012
	$	$
ACTIF		
Actif non courant		
Immeubles de placement (note 3)	**1 456 249**	1 379 993
Participations dans une coentreprise (note 17)	**105 056**	98 330
Actifs d'impôts différés (note 4)	**518**	343
	1 561 823	1 478 666
Actif courant		
Débiteurs	**577**	–
Avances au propriétaire, sans intérêt ni modalités de remboursement	**–**	16 751
Encaisse	**57 004**	68 889
Frais payés d'avance	**1 880**	1 538
	59 461	87 178
Total de l'actif	**1 621 284**	1 565 844
PASSIF		
Passif non courant		
Emprunts à terme (note 5)	**63 295**	65 746
Passif courant		
Emprunts à terme (note 5)	**1 717**	161 852
Avances du propriétaire (note 6)	**68 119**	–
Comptes fournisseurs et charges à payer (note 7)	**17 919**	11 100
	87 755	172 952
Total du passif	**151 050**	238 698
AVOIR DU PROPRIÉTAIRE	**1 470 234**	1 327 146
Total du passif et de l'avoir du propriétaire	**1 621 284**	1 565 844

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
États cumulés du résultat net et du résultat global

Exercice terminé le 31 décembre 2013
(en milliers de dollars)

		non audités
	2013	2012
	$	$
Produits de location (note 9)	**154 331**	152 280
Charges (note 10)		
Frais d'exploitation	**44 567**	44 755
Impôts fonciers	**30 663**	29 010
	75 230	73 765
Résultat opérationnel	**79 101**	78 515
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	**58 221**	106 098
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	**2 437**	6 710
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise (note 17)	**12 001**	14 915
Résultat avant les postes énumérés ci-dessous et impôts sur le résultat	**151 760**	206 238
Produits financiers	**108**	88
Charges financières (note 11)	**(8 955)**	(15 956)
	142 913	190 370
Impôts sur le résultat (note 12)	**175**	(36)
Résultat net et résultat global	**143 088**	190 334

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire

Exercice terminé le 31 décembre 2013
(en milliers de dollars)

		non audités
	2013	2012
	$	$
Solde, au début	**1 327 146**	1 136 812
Résultat net	**143 088**	190 334
Solde, à la fin	**1 470 234**	1 327 146

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Tableaux cumulés des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2013
(en milliers de dollars)

	2013	non audités 2012
	$	$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Résultat net	**143 088**	190 334
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	**(58 221)**	(106 098)
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	**(2 437)**	(6 710)
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	**6 673**	6 429
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	**929**	1 524
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise	**(12 001)**	(14 915)
Impôts différés	**(175)**	36
	77 856	70 600
Variation des éléments d'actif et de passif liés aux activités d'exploitation	**(1 529)**	(143)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**76 327**	70 457
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements affectées aux immeubles de placement	**(18 208)**	(91 089)
Distributions provenant de la coentreprise	**5 275**	1 250
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	**(12 933)**	(89 839)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts à terme	**(160 149)**	(5 411)
Avances du propriétaire	**84 870**	34 791
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	**(75 279)**	29 380
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	**(11 885)**	9 998
Encaisse, au début	**68 889**	58 891
Encaisse, à la fin	**57 004**	68 889
Information supplémentaire		
Intérêts payés	**9 905**	15 932

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

1 - ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS

Les présents états financiers cumulés ont été établis aux fins de la présentation des résultats historiques des entités juridiques, des immeubles et d'une participation dans une coentreprise qui seront cédés (la « transaction ») par Ivanhoé Cambridge Inc. (le « propriétaire »).

Les états financiers cumulés incluent les comptes de six entités sous contrôle commun, y compris Ivanhoé Rive-Nord Inc., Centres commerciaux régionaux du Québec limitée, Ivanhoé Champlain Inc., Centre commercial Les Rivières limitée, 9130-1168 Québec inc. et 9130-1093 Québec inc., ainsi que de quinze immeubles, soit Centropolis, Rockland, Carrefour Rimouski, Centre commercial Rivière-du-Loup, Carrefour St-Georges, Carrefour Frontenac, Les Rivières, Dixie Outlet Mall, Galeries Rive-Nord, Mail Champlain, Les Galeries de Hull, Place Haute Ville, 505 Parc Technologique, 55 avenue University et 3055 boul. St-Martin Ouest (collectivement le « portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux » ou les « propriétés »). Ces entités et immeubles sont entièrement détenus par le propriétaire à la date de la transaction, sauf l'immeuble des Galeries de Hull qui est détenu à 85 % par le propriétaire, ainsi que Ivanhoé Champlain Inc. qui est détenu à 50% par le propriétaire et représente la participation dans une coentreprise.

Ces états financiers cumulés comprennent les actifs, les passifs, les produits et les charges qui sont directement liés aux propriétés, selon le pourcentage de la participation détenu par le propriétaire au moment de la transaction.

La publication des présents états financiers cumulés a été autorisée le 29 août 2014 par la direction des propriétés.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les états financiers cumulés sont établis selon les Normes internationales d'information financière (ci-après « IFRS »). Les présents états financiers cumulés sont établis pour la première fois et sont donc préparés conformément aux IFRS en vigueur au 31 décembre 2013, et ce pour tous les exercices comparatifs présentés.

Mode de présentation

Les états financiers cumulés sont exprimés en dollars canadiens, monnaie de présentation des propriétés, et les montants dans les tableaux sont arrondis au millier le plus proche. Les états financiers cumulés sont préparés selon les principales méthodes comptables et bases d'évaluation décrites ci-après.

Principes de consolidation

Les états financiers cumulés comprennent les comptes cumulés des sociétés et des immeubles décrits en note 1. Tous les soldes, transactions, produits et charges intersociétés ainsi que les gains et pertes afférents sont éliminés.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Principes de consolidation (suite)

Partenariats

Les partenariats sont des entreprises sur lesquelles les propriétés et d'autres parties exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité émettrice, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats peuvent prendre la forme d'entreprise commune ou de coentreprise.

Les propriétés détiennent des participations importantes dans deux immeubles par le biais de partenariats. Ces participations sont classées et comptabilisées comme suit :

– Entreprise commune, lorsque les propriétés ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs dans le cadre d'une entente de partenariat. Les propriétés comptabilisent chacun de leurs actifs, passifs, produits et charges ainsi que leur quote-part des transactions engagées conjointement dans le cadre de l'entreprise commune dans les postes respectifs des états financiers cumulés.

– Coentreprise, lorsque les propriétés ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les participations dans des coentreprises sont comptabilisées au coût et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

Les états financiers cumulés des propriétés comprennent la quote-part des propriétés dans le résultat net et les autres éléments du résultat global selon les états financiers de la coentreprise.

Lorsque la quote-part des propriétés dans les pertes d'une coentreprise est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, les propriétés cessent de comptabiliser leur quote-part dans les pertes ultérieures. Lorsque la quote-part des propriétés est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé seulement dans la mesure où les propriétés ont contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de la coentreprise.

Les dates de fin d'exercice de tous les sociétés, propriétés et partenariats inclus dans les présents états financiers cumulés sont le 31 décembre. Au besoin, les montants présentés dans les états financiers des entités émettrices ont été ajustés de manière à ce qu'ils respectent les méthodes comptables adoptées par les propriétés.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus et les immeubles en voie de construction.

Immeubles productifs de revenus

Les immeubles productifs de revenus comprennent les terrains, les immeubles et les biens destinés à l'aménagement détenus pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital. Les immeubles productifs de revenus sont évalués initialement au coût d'acquisition incluant les coûts de transaction. Les propriétés capitalisent aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité et les améliorer après leur acquisition. Les propriétés capitalisent également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages au-delà de la période de présentation. Les immeubles productifs de revenus sont subséquemment évalués à la juste valeur, fondée sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants à la date du bilan. Les gains ou les pertes résultant des variations de la juste valeur ou de la vente des immeubles productifs de revenus sont comptabilisés dans l'état cumulé du résultat net et résultat global de la période au cours de laquelle ils se produisent. Lors de la disposition d'un immeuble productif de revenus, le gain ou la perte est calculé par rapport à la dernière juste valeur disponible. Le gain ou la perte est comptabilisé en résultat net cumulé sous la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

Immeubles en voie de construction

Les immeubles en voie de construction sont détenus par les propriétés en vue d'une utilisation ultérieure à titre d'immeubles productifs de revenus. Ils sont comptabilisés au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être établie de manière fiable ou que la construction soit achevée, selon le premier de ces événements à survenir. Le cas échéant, la juste valeur est établie selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, telles que décrites à la note 3. Les propriétés capitalisent tous les frais directs engagés pour la construction de ces immeubles. Ces frais comprennent le coût d'acquisition initial, les coûts directs, les coûts d'emprunt et les coûts des avantages incitatifs. Les coûts d'emprunt capitalisés sont calculés selon le coût d'emprunt moyen pondéré des immeubles après ajustements pour tenir compte des emprunts spécifiques à des projets. Lorsqu'un emprunt est lié à des projets spécifiques, le montant capitalisé correspond aux coûts bruts engagés sur cet emprunt, diminués de tout produit obtenu du placement temporaire de ces fonds empruntés. La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue si les activités de construction sont suspendues pendant une période prolongée. La capitalisation débute lorsque des dépenses sont engagées et que les propriétés poursuivent les activités nécessaires à la préparation aux fins prévues et cesse lorsque l'actif est prêt aux fins prévues.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont comptabilisés lorsque les propriétés deviennent une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration, ou lorsque l'actif financier et tous les risques et avantages importants sont transférés. Un passif financier est décomptabilisé en cas d'extinction, de résiliation, d'annulation ou d'expiration.

Lors de la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Dans le cas d'un instrument financier qui n'est pas à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à son acquisition ou à son émission sont inclus dans leur valeur comptable. Les coûts de transaction relatifs aux instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global. Aux fins de l'évaluation ultérieure, les instruments financiers sont classés dans les catégories suivantes au moment de la comptabilisation initiale : juste valeur par le biais du résultat net, prêts et créances, disponibles à la vente et passifs financiers.

Lors de la comptabilisation initiale, les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont classés comme étant détenus à des fins de transaction ou désignés à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les instruments financiers, selon leur classement initial respectif, sont ultérieurement évalués à la juste valeur ou au coût amorti, les profits ou les pertes en découlant étant présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global.

Les propriétés classent leurs instruments financiers de la façon suivante :

- L'encaisse est classé comme des prêts et créances et, après la comptabilisation initiale est évalué au coût;

- Les débiteurs et les avances au propriétaire sont classés comme des prêts et créances et, après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti, moins une provision pour créances douteuses. Les débiteurs font l'objet d'un test de dépréciation au moins à chaque date du bilan et ils sont dépréciés lorsqu'il existe des indications objectives de perte de valeur;

- Les emprunts à terme sont classés comme des passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net. Les profits ou pertes résultant de leur réévaluation sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global;

- Les avances du propriétaire et les comptes fournisseurs et charges à payer sont classés comme d'autres passifs financiers au coût amorti. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers (suite)

Hiérarchie de la juste valeur des éléments financiers et non financiers

La hiérarchie qui s'applique dans le cadre de la détermination de la juste valeur exige l'utilisation de données observables sur le marché chaque fois que de telles données existent. Un actif ou un passif est classé au niveau le plus bas de la hiérarchie lorsqu'une donnée importante non observable sur le marché a été prise en compte dans l'évaluation de la juste valeur.

Les propriétés ont recours à la hiérarchie qui suit pour établir la juste valeur des éléments financiers et non financiers :

– Niveau 1 : la juste valeur est obtenue directement par référence aux prix cotés non ajustés sur un marché actif pour des actifs et des passifs identiques;

– Niveau 2 : la juste valeur est estimée par une technique d'évaluation basée sur des données observables sur le marché, soit directement ou indirectement;

– Niveau 3 : la juste valeur est estimée par une technique d'évaluation basée sur des données non observables sur le marché.

Les propriétés reconnaissent un transfert d'un niveau à l'autre de la hiérarchie de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de circonstances à l'origine du transfert.

Produits de location

Les produits de location comprennent les loyers minimums, les loyers à pourcentage, les récupérations d'impôts fonciers et de frais d'exploitation, l'amortissement des avantages incitatifs, les sommes forfaitaires à titre de droit de résiliation de bail, des honoraires de gestion, ainsi que d'autres produits accessoires. Les propriétés ont conservé la presque totalité des risques et avantages associés à la propriété de leurs immeubles de placement et ils comptabilisent donc les baux de leurs locataires à titre de contrats de location simple. Les loyers minimums de location diminués des coûts directs initiaux engagés pour la négociation des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux correspondants. Les loyers à pourcentage sont comptabilisés lorsqu'ils sont probables et raisonnablement estimables. Les récupérations d'impôts fonciers et de frais d'exploitation sont comptabilisées dans l'exercice au cours duquel les charges correspondantes sont refacturables aux locataires. Les avantages incitatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux correspondants et présentés en déduction des produits de location. Les sommes forfaitaires à titre de droit de résiliation de bail sont comptabilisées lorsqu'elles sont probables et raisonnablement estimables. Les honoraires de gestion ainsi que d'autres produits accessoires sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis ou que les activités prévues au contrat sont menées à terme.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat comptabilisés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global sont composés de l'impôt exigible et de l'impôt différé. Ces impôts se rapportent aux six entités dont il est question dans les états financiers cumulés. L'impôt lié à l'exploitation des immeubles est imposé entre les mains du propriétaire.

L'impôt exigible est calculé au moyen des taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice.

La méthode du passif fiscal est utilisée pour calculer les impôts différés. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts différés sont déterminés en fonction des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs et des passifs. Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour les différences temporelles déductibles dans la mesure où des indications convaincantes montrent que les actifs d'impôts différés seront utilisés. Des passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables. Les actifs et les passifs d'impôts différés sont compensés uniquement lorsqu'ils relèvent de la même administration fiscale et qu'un droit légal de compensation existe.

Les actifs et les passifs d'impôts différés sont mesurés, sans actualisation, en appliquant, à la date du bilan, les taux d'imposition et les lois fiscales adoptés ou quasi adoptés pour les exercices au cours desquels les différences temporelles devraient se résorber. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont les propriétés s'attendent, à la date du bilan, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de leurs actifs et de leurs passifs.

Provisions et passifs éventuels

Les provisions pour les litiges ou autres réclamations sont comptabilisées lorsque les propriétés ont des obligations juridiques ou implicites actuelles découlant d'un événement passé, dont l'extinction se traduira par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont les montants peuvent être estimés de manière fiable. L'échéance ou le montant de la sortie peuvent être incertains.

L'évaluation des provisions correspond aux dépenses estimées nécessaires à l'extinction de l'obligation actuelle, en fonction des éléments probants les plus fiables disponibles à la date de clôture, incluant les risques et les incertitudes liés à l'obligation actuelle. Les provisions sont actualisées lorsque la valeur temps de l'argent est significative.

Aucun passif n'est comptabilisé lorsqu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques résultant d'une obligation actuelle est improbable. Dans ces cas, un passif éventuel est présenté à moins que la probabilité d'une sortie pour règlement ne soit faible.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses

La préparation des états financiers cumulés conformément aux IFRS exige que la direction pose un certain nombre de jugements, d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés dans les états financiers cumulés et les notes afférentes. Ces jugements, estimations et hypothèses sont fondés sur les meilleures connaissances que la direction possède des faits et des circonstances pertinents, eu égard à son expérience passée, et sur les mesures que les propriétés pourraient prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces jugements, estimations et hypothèses.

Jugements

Les jugements ayant l'incidence la plus significative sur les montants comptabilisés dans les états financiers cumulés des propriétés se détaillent comme suit :

Impôts sur le résultat

Lors du calcul des impôts sur le résultat, le taux d'imposition applicable aux différences temporelles dépend de la façon dont les propriétés s'attendent, à la date des états financiers cumulés, à recouvrer ou à régler la valeur comptable des actifs et des passifs afférents. Lors d'un changement de mode de recouvrement ou de règlement, soit par suite d'un règlement définitif ou d'une révision des attentes des propriétés, l'écart est comptabilisé dans la charge d'impôt de l'exercice au cours duquel le changement survient.

Partenariats

Le classement des partenariats en fonction des critères d'IFRS 11 Partenariats peut impliquer du jugement de la direction, principalement lorsque plusieurs ententes parallèles à l'entente de partenariat existent.

Estimations et hypothèses

Les estimations et les hypothèses ayant une incidence importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers cumulés des propriétés se détaillent comme suit :

Évaluation à la juste valeur

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont présentés à la juste valeur à la date du bilan. Les valeurs obtenues des évaluateurs indépendants font l'objet d'estimations et d'hypothèses importantes sur la conjoncture du marché à la date du bilan. Les estimations et les hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 3.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses (suite)

Estimations et hypothèses (suite)

Évaluation à la juste valeur (suite)

Évaluation des immeubles de placement (suite)

Du jugement doit également être exercé pour déterminer si certains coûts sont des ajouts à la valeur comptable des immeubles de placement et, dans le cas des immeubles en voie de construction, pour déterminer le moment où l'achèvement des immeubles survient ainsi que les coûts d'emprunt directement attribuables à l'aménagement qui seront inclus dans la valeur comptable des immeubles en voie de construction.

Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers pour lesquels des prix cotés du marché actif ne sont pas disponibles est estimée par des techniques d'évaluation basées sur des données observables sur le marché, soit directement ou indirectement. Ainsi, la juste valeur des emprunts à terme est déterminée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels futurs au taux d'intérêt dont les propriétés pourraient se prévaloir pour des instruments comportant des conditions et des échéances similaires à la date du bilan.

Créances douteuses

Le montant comptabilisé au titre de pertes sur créances est fondé sur l'estimation des propriétés des risques associés à chacun des débiteurs des propriétés en fonction des pertes subies dans le passé, de l'expérience de recouvrement et de l'incidence de la conjoncture économique actuelle et prévue.

Modifications futures de méthodes comptables

À la date d'autorisation de ces états financiers cumulés, de nouvelles normes, modifications et interprétations de normes existantes ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (ci- après l'« IASB »), mais ne sont pas encore en vigueur, et les propriétés ne les ont pas adoptées de façon anticipée. La direction prévoit que l'ensemble des prises de position pertinentes sera adopté dans les méthodes comptables des propriétés au cours de la première période débutant après la date d'entrée en vigueur de la prise de position. L'information sur les nouvelles normes et sur les modifications et les interprétations, qui sont susceptibles d'être pertinentes pour les états financiers cumulés des propriétés, sont fournies ci-après. Certaines autres nouvelles normes et interprétations ont été publiées, mais les propriétés ne s'attendent pas à ce qu'elles aient une incidence importante sur leurs états financiers cumulés.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Modifications futures de méthodes comptables (suite)

IFRIC 21 *Droits ou taxes*

Cette nouvelle interprétation a été publiée par l'IASB en mai 2013. IFRIC 21 fournit des indications sur la comptabilisation des droits ou taxes qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels.

Voici les principales caractéristiques de l'IFRIC 21 :

– le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel que déterminé par la réglementation;

– le passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est comptabilisé de manière progressive si le fait générateur d'obligation se produit au fil du temps.

L'interprétation s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 et la direction des propriétés a déterminé que cette interprétation n'aura aucune incidence sur les états financiers cumulés.

IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (IFRS 15)*

En mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 laquelle remplace IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction et certaines interprétations ayant trait aux produits. La norme IFRS 15 établit un nouveau modèle de comptabilisation des produits fondé sur le contrôle, modifie le fondement pour déterminer quand les produits sont comptabilisés à un moment précis ou progressivement, fournit de nouvelles indications plus détaillées sur des sujets particuliers et améliore et augmente les informations à fournir sur les produits. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

IFRS 9 *Instruments financiers*

En juillet 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 9 Instruments financiers laquelle remplace IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation (IAS 39). IFRS 9 introduit des améliorations comprenant un modèle plus logique de classification et d'évaluation des actifs financiers, un modèle unique de dépréciation plus prospectif, fondé sur les pertes de crédit attendues et un modèle de comptabilité de couverture substantiellement modifié. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

3 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2013	non audités 2012
	$	$
Juste valeur		
Immeubles productifs de revenus	**1 444 560**	1 379 399
Immeubles en voie de construction	**11 689**	594
	1 456 249	1 379 993

Les évaluations de la juste valeur pour les immeubles de placement sont classées de niveau 3 au niveau de la hiérarchie de la juste valeur.

	2013	non audités 2012
	$	$
Solde, au début	**1 379 993**	1 189 575
Coûts de construction engagés pour les immeubles existants	**8 718**	87 520
Coûts de construction engagés pour les immeubles en voie de construction	**11 095**	805
Variation de la juste valeur - non réalisée	**58 221**	106 098
Avantages incitatifs, coûts de location directs initiaux et commissions versées aux courtiers	**5 824**	3 948
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	**(6 673)**	(6 429)
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	**(929)**	(1 524)
Solde, à la fin	**1 456 249**	1 379 993

Processus d'évaluation

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui possèdent les qualifications professionnelles et une expérience pertinente en matière d'évaluation d'immeubles. Les évaluations sont réalisées en conformité avec les normes d'évaluation en vigueur sur le marché. La méthode d'évaluation (méthode du revenu) utilisée repose principalement sur deux techniques reconnues : la capitalisation du flux monétaire annuel initial et l'actualisation, généralement sur une période de 10 ans, des flux monétaires prévus au taux du marché. Les justes valeurs observées lors de transactions pour des immeubles de qualité comparable servent à déterminer les paramètres financiers.

Au 31 décembre 2013, la quasi-totalité des immeubles productifs de revenus a fait l'objet d'une évaluation indépendante.

3 - IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

Les principaux paramètres de l'évaluation des immeubles de placement sont présentés ci-dessous :

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
				non audités
	Fourchette	**Moyenne pondérée**	Fourchette	Moyenne pondérée
	%	**%**	%	%
Immeubles commerciaux				
Taux de capitalisation final	**5,38 - 8,25**	**5,98**	5,50 - 8,50	6,16
Taux d'actualisation	**6,25 - 9,00**	**6,86**	6,50 - 9,25	7,05
Immeubles de bureaux				
Taux de capitalisation final	**5,75 - 7,47**	**6,07**	5,75 - 8,38	6,21
Taux d'actualisation	**6,50 - 7,25**	**6,87**	6,50 - 7,25	6,88
Taux moyen pondéré total				
Taux de capitalisation final	**5,38 - 8,25**	**6,00**	5,50 - 8,50	6,17
Taux d'actualisation	**6,25 - 9,00**	**6,87**	6,50 - 9,25	7,17

Les propriétés ont déterminé qu'une augmentation (diminution) de 25 points de base du taux de capitalisation final et du taux d'actualisation se traduirait par une augmentation ou une diminution de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013 comme suit :

	Incidence d'une variation de 0,25 %	
	Augmentation	Diminution
	$	$
Immeubles commerciaux	(58 300)	63 300
Immeubles de bureaux	(14 200)	15 800
Total	(72 500)	79 100

4 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

	1er janvier 2013	**Comptabilisés en résultat net**	**31 décembre 2013**
	$	**$**	$
Actifs (passifs) d'impôts différés			
Immeubles de placement	**296**	**66**	**362**
Produits différés	**–**	**(6)**	**(6)**
Pertes fiscales non utilisées	**47**	**115**	**162**
Comptabilisés comme actifs d'impôts différés	**343**	**175**	**518**

4 - IMPÔTS DIFFÉRÉS (suite)

	1er janvier 2012	Comptabilisés en résultat net	non audités 31 décembre 2012
	$	$	$
Immeubles de placement	222	74	296
Produits différés	12	(12)	–
Pertes fiscales non utilisées	145	(98)	47
Comptabilisés comme actifs d'impôts différés	379	(36)	343

5 - EMPRUNTS À TERME

	2013	non audités 2012
	$	$
Emprunt à terme, 4,65 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 379 000 $, capital et intérêts, échéant en août 2017	**65 012**	67 386
Emprunt à terme, 5,458 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 815 000 $, capital et intérêts, échu en 2013	**–**	123 318
Emprunt à terme, 10,5 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 438 000 $, capital et intérêts, échu en 2013	–	36 894
Total	**65 012**	227 598
Partie courante	**1 717**	161 852
Partie non courante	**63 295**	65 746

En vertu de certains contrats d’emprunt, les propriétés sont soumis au maintien de ratios financiers. Au 31 décembre 2013 et pour l’exercice terminé à cette date, les propriétés se sont conformés à leurs obligations.

Le montant non actualisé total remboursable à l’échéance selon les termes des emprunts s’élève à 62 315 000 $ (222 464 000 au 31 décembre 2012). L’écart entre la valeur comptable et le montant remboursable se chiffre à 2 697 000 $ (5 134 000 $ au 31 décembre 2012).

5 - EMPRUNTS À TERME (suite)

Au 31 décembre 2013, les paiements exigibles non actualisés au cours des prochains exercices se détaillent comme suit :

	Total
	$
2014	1 717
2015	1 798
2016	1 882
2017	56 918
	62 315

6 - AVANCES DU PROPRIÉTAIRE

Les avances du propriétaire comprennent des avances sous forme de billets à payer pour un montant de 23 359 000 $. Les avances sous forme de billets à payer portent intérêt à 10% et viennent à échéance le 30 juin 2014. Les avances restantes ne portent pas d'intérêts et sont sans modalités de remboursement. Le 31 mars 2014, les billets à payer ont été annulés et convertis en avances ordinaires sans intérêt ni modalités de remboursement. Cette transaction n'a eu aucun effet sur les flux de trésorerie des propriétés.

7 - COMPTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

		non audités
	2013	2012
	$	$
Comptes fournisseurs	**3 063**	2 667
Charges à payer	**2 793**	2 987
Comptes fournisseurs - immeubles de placement en voie de construction	**8 986**	2 160
Intérêts à payer	**384**	1 254
Retenues de garantie au titre de la construction	**761**	158
Produits différés	**94**	55
Dépôts des locataires	**1 838**	1 787
Autres	**–**	32
	17 919	11 100

8 - CAPITAL-ACTIONS

L'avoir du propriétaire inclue le capital-action des sociétés suivantes :

Autorisé

Ivanhoé Rive-Nord Inc.
Nombre illimité d'actions ordinaires

Centres commerciaux régionaux du Québec limitée
Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions spéciales de catégorie « A »

Centres commercial Les Rivières limitée
Nombre illimité d'actions ordinaires

9130-1168 Québec inc.
Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions privilégiées

9130-1093 Québec inc.
Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions privilégiées

Émis et payé

	Actions	**2013**	Actions	non audités 2012
		$		$
Ivanhoé Rive-Nord Inc.	**2**	**–**	2	**–**
Actions ordinaires				
Centres commerciaux régionaux du Québec limitée				
Actions spéciales de catégorie « A »	**100**	**–**	100	**–**
Centres commercial Les Rivières limitée				
Actions ordinaires	**100**	**–**	100	**–**
9130-1168 Québec inc.				
Actions ordinaires	**1**	**–**	1	**–**
9130-1093 Québec inc.				
Actions ordinaires	**1**	**–**	1	**–**
	204	**–**	204	**–**

9 - PRODUITS DE LOCATION

	2013	non audités 2012
	$	$
Loyers minimum	**88 243**	88 352
Loyers à pourcentage	**2 155**	1 549
Récupération d'impôts fonciers	**28 085**	26 798
Récupération de frais d'exploitation	**36 530**	36 273
Amortissement des avantages incitatifs	**(6 673)**	(6 429)
Honoraires de gestion	**198**	536
Autres produits de location et produits divers	**5 793**	5 201
	154 331	152 280

10 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les frais d'exploitation comprennent une charge de 6 334 000 $ (6 067 000 $ en 2012) liée aux salaires et aux avantages sociaux des employés qui sont imputés par le propriétaire.

Ces transactions, conclues dans le cours normal des activités, ont été comptabilisées à la valeur d'échange, soit le montant convenu et accepté par les parties.

11 - CHARGES FINANCIÈRES

	2013	non audités 2012
	$	$
Intérêts sur les emprunts à terme	**6 699**	13 485
Intérêts sur les billets à payer	**2 336**	2 336
Intérêts capitalisés au coût des immeubles de placement	**(139)**	(4)
Autres charges financières	**59**	139
	8 955	15 956

12 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat sont liés aux entités légales incluses dans les états financiers cumulés. Les impôts sur le résultat liés à l'exploitation des immeubles est imposé entre les mains du propriétaire.

La provision pour impôts (recouvrement) sur le résultat se détaille comme suit :

	2013	non audités 2012
	$	$
Exigibles	–	–
Différés	**(175)**	36
	(175)	36

L'écart entre le taux d'imposition statutaire et le taux d'imposition effectif provient principalement des résultats des immeubles non imposés au niveau des immeubles.

13 - INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2013, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	**Total**
	$	**$**
Actifs financiers		
Débiteurs	**577**	**577**
Encaisse	**57 004**	**57 004**
	57 581	**57 581**

	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	**Passifs financiers au coût amorti**	**Total**
	$	**$**	**$**
Passifs financiers			
Emprunts à terme	**65 012**	**–**	**65 012**
Avances du propriétaire	**–**	**68 119**	**68 119**
Comptes fournisseurs et charges à payer	**–**	**17 919**	**17 919**
	65 012	**86 038**	**151 050**

Au 31 décembre 2012, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	non audités	
	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	Total
	$	$
Actifs financiers		
Avances au propriétaire	16 751	16 751
Encaisse	68 889	68 889
	85 640	85 640

13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

non audités

	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	Passifs financiers au coût amorti	Total
	$	$	$
Passifs financiers			
Emprunts à terme	227 598	–	227 598
Comptes fournisseurs et charges à payer	–	11 100	11 100
	227 598	11 100	238 698

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée en fonction des méthodes et des hypothèses suivantes :

Instruments financiers à long terme

La juste valeur des emprunts à terme est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs aux taux dont les propriétés pourraient se prévaloir à la date du bilan pour des emprunts comportant des conditions et des échéances semblables. Lorsque la dette est remboursable en tout temps sans pénalité, les flux monétaires correspondent au solde du prêt en date d'évaluation.

Instruments financiers à court terme

La juste valeur des instruments financiers à court terme, incluant l'encaisse, les débiteurs, les avances au et du propriétaire et les comptes fournisseurs et charges à payer est équivalente à la valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

Hiérarchie de juste valeur

Les instruments financiers présentés à la juste valeur dans le bilan cumulé sont classés comme suit au 31 décembre :

				2013
	Niveau 1	**Niveau 2**	**Niveau 3**	**Total**
	$	**$**	**$**	**$**
Passifs financiers				
Emprunts à terme	**–**	**65 012**	**–**	**65 012**

non audités

				2012
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	$	$	$	$
Passifs financiers				
Emprunts à terme	–	227 598	–	227 598

13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Gestion des risques

Dans le cours normal des activités, les propriétés sont exposées à un certain nombre de risques qui peuvent influencer leurs résultats. Ces risques et les mesures prises pour les minimiser sont décrits ci-dessous.

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une partie à un instrument financier subisse une perte financière du fait que l'autre partie manque à l'une de ses obligations. Habituellement, la valeur comptable des actifs financiers exposés au risque de crédit présentée au bilan cumulé des propriétés, déduction faite de toute provision pour pertes, représente le montant maximal exposé au risque de crédit.

- Encaisse

  L'encaisse est déposé et les transactions liées à l'encaisse sont effectuées auprès de plusieurs institutions financières réputées, ce qui porte les propriétés à croire que le risque de perte est négligeable.

- Débiteurs

  Il peut y avoir un risque de crédit si les locataires n'acquittent pas leurs obligations contractuelles. Les propriétés atténuent ces risques de crédit ainsi que toute concentration de risque de crédit en s'assurant de diversifier la gamme de locataires.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que les propriétés soient incapables de respecter leurs obligations financières qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier. Les propriétés gèrent leur risque de liquidité en s'assurant qu'ils ont suffisamment de flux de trésorerie provenant de leurs activités d'exploitation ainsi que de disponibilité de sources de financement pour satisfaire aux besoins futurs de fonds. La direction des propriétés révise et approuve les budgets d'exploitation et les dépenses en immobilisations des immeubles ainsi que toutes les transactions importantes conclues en dehors du cours normal des activités.

Au 31 décembre 2013, les propriétés comptaient 57 004 000 $ en encaisse (68 889 000 $ au 31 décembre 2012). Compte tenu des liquidités dont les propriétés disposent et des moments auxquels les paiements de leurs obligations sont dus, la direction estime que les risques de liquidité auxquels les immeubles sont exposés sont acceptables.

L'analyse suivante des échéances des passifs financiers non dérivés est basée sur les échéances contractuelles résiduelles, à la date du bilan. Les montants présentés reflètent les flux de trésorerie contractuels non actualisés, classés selon la date d'échéance contractuelle la plus proche à laquelle les propriétés peuvent être tenues de payer leurs obligations.

13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Risque de liquidité (suite)

L'analyse des échéances des passifs financiers s'établit comme suit :

				2013
	Moins d'un an	**1 an à 5 ans**	**Plus de 5 ans**	**Total**
	$	**$**	**$**	**$**
Emprunts à terme	**1 717**	**60 598**	**–**	**62 315**
Intérêts à payer sur les emprunts	**2 834**	**4 318**	**–**	**7 152**
Avances du propriétaire	**68 119**	**–**	**–**	**68 119**
Comptes fournisseurs et charges à payer	**17 919**	**–**	**–**	**17 919**
	90 589	**64 916**	**–**	**155 505**

				non audités 2012
	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
	$	$	$	$
Emprunts à terme	160 149	62 315	–	222 464
Intérêts à payer sur les emprunts	7 569	7 075	–	14 644
Comptes fournisseurs et charges à payer	11 100	–	–	11 100
	178 818	69 390	–	248 208

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de variations des prix du marché connexe. Le risque de marché découle essentiellement du risque de taux d'intérêt.

Risque de taux d'intérêt

Les propriétés sont exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leurs emprunts à terme. Le risque de taux d'intérêt lié aux emprunts à terme est atténué puisque les emprunts à terme portent intérêt à taux fixe.

14 - GESTION DU CAPITAL

L'utilisation première du capital des propriétés est le financement des dépenses en immobilisation ainsi que le maintien d'un fonds de roulement adéquat. Les sources principales de fonds des propriétés pour satisfaire leurs besoins en liquidités comprennent les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les avances du propriétaire.

Aucune exigence externe n'est imposée en matière de capital.

14 - GESTION DU CAPITAL (suite)

Aux 31 décembre 2013 et 2012, le capital géré se détaillait comme suit :

	2013	non audités 2012
	$	$
Emprunts à terme	**65 012**	227 598
Avances du (au) propriétaire	**68 119**	(16 751)
Avoir du propriétaire	**1 470 234**	1 327 146
	1 603 365	1 537 993

15 - CONTRATS DE LOCATION SIMPLE - LES PROPRIÉTÉS À TITRE DE BAILLEUR

Les propriétés ont conclu, à titre de bailleur, des contrats de location simple. Les contrats de location simple sont en général d'une durée de 3 à 10 ans et contiennent des clauses permettant la révision périodique à la hausse des charges de location en fonction des conditions de marché existantes. Certains contrats contiennent des options de résiliation avant la fin de la durée du contrat de location.

Le revenu minimal futur au titre des loyers à recevoir aux termes des contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2013 se détaille comme suit :

	$
Moins d'un an	83 484
1 ans à 5 ans	237 063
Plus de 5 ans	108 613
	429 160

16 - ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de leurs activités, les propriétés sont parties à des litiges ou réclamations qui surviennent de temps à autre. De l'avis de la direction des propriétés, toute responsabilité qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers cumulés des propriétés.

17 - PARTENARIATS

Les propriétés ont des intérêts dans des partenariats dont un est considéré comme une entreprise commune et un est considéré comme une coentreprise.

Les propriétés détiennent un intérêt dans l'entreprise commune suivante :

	Participation	
		non audités
	2013	2012
	%	%
Les Galeries de Hull	**85**	85

Les propriétés détiennent un intérêt dans la coentreprise suivante :

	Participation	
		non audités
	2013	2012
	%	%
Ivanhoé Champlain Inc.	**50**	50

Les tableaux suivants présentent, de façon sommaire, les informations financières de la coentreprise :

		non audités
	2013	2012
	$	$
Actif non courant	**211 000**	197 000
Actif courant		
Encaisse	**488**	362
Débiteurs	**–**	220
Frais payés d'avance	**394**	500
	882	1 082
Total de l'actif	**211 882**	198 082
Passif non courant		
Comptes fournisseurs et charges à payer	**1 654**	1 372
Autres passifs	**116**	50
Total du passif	**1 770**	1 422
Actif net	**210 112**	196 660
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	**50%**	50%
Valeur comptable de la participation dans Ivanhoé Champlain Inc.	**105 056**	98 330

17 - PARTENARIATS (suite)

	2013	non audités 2012
	$	$
Produits de location	**21 950**	22 747
Charges		
Frais d'exploitation	**6 304**	11 885
Impôts fonciers	**4 668**	5 062
	10 972	16 947
Résultat opérationnel	**10 978**	5 800
Variation de la juste valeur de l'immeuble de placement	**13 002**	24 000
Autres	**22**	30
Résultat net et résultat global	**24 002**	29 830
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	**50%**	50%
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise	**12 001**	14 915

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

États financiers cumulés intermédiaires résumés au 30 juin 2014

États financiers cumulés intermédiaires résumé

Bilans cumulés	F-42
États cumulés du résultat net et du résultat global	F-43
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire	F-44
Tableaux cumulés des flux de trésorerie	F-45
Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés	F-46 à F-55

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Bilans cumulés

au 30 juin 2014
(en milliers de dollars)
non audités

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	$	$
ACTIF		
Actif non courant		
Immeubles de placement (note 4)	**1 467 678**	1 456 249
Participations dans une coentreprise (note 12)	**93 630**	105 056
Actifs d'impôts différés	**518**	518
	1 561 826	1 561 823
Actif courant		
Débiteurs	**674**	577
Encaisse	**70 267**	57 004
Frais payés d'avance	**8 605**	1 880
	79 546	59 461
Total de l'actif	**1 641 372**	1 621 284
PASSIF		
Passif non courant		
Emprunt à terme (note 5)	**62 645**	63 295
Passif courant		
Emprunt à terme (note 5)	**1 757**	1 717
Avances du propriétaire (note 6)	**67 032**	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer (note 7)	**11 303**	17 919
	80 092	87 755
Total du passif	**142 737**	151 050
AVOIR DU PROPRIÉTAIRE	**1 498 635**	1 470 234
Total du passif et de l'avoir du propriétaire	**1 641 372**	1 621 284

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
États cumulés du résultat net et du résultat global

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013
(en milliers de dollars)
non audités

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
Produits de location (note 8)	**71 883**	76 627
Charges (note 9)		
Frais d'exploitation	**21 489**	21 033
Impôts fonciers	**15 982**	15 340
	37 471	36 373
Résultat opérationnel	**34 412**	40 254
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	**4 919**	58 086
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	**(238)**	2 238
Quote-part du résultat net (perte nette) de la participation dans une coentreprise (note 12)	**(8 993)**	7 151
Résultat avant les postes énumérés ci-dessous	**30 100**	107 729
Produits financiers	**50**	55
Charges financières (note 10)	**(1 749)**	(5 887)
Résultat net et résultat global	**28 401**	101 897

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013
(en milliers de dollars)
non audités

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
Solde, au début	**1 470 234**	1 327 146
Résultat net	**28 401**	101 897
Solde, à la fin	**1 498 635**	1 429 043

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Tableaux cumulés des flux de trésorerie

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013
(en milliers de dollars)
non audités

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Résultat net	**28 401**	101 897
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	**(4 919)**	(58 086)
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	**238**	(2 238)
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	**3 545**	3 212
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	**1 673**	544
Quote-part de la perte nette (du résultat net) de la participation dans une coentreprise	**8 993**	(7 151)
	37 931	38 178
Variation des éléments d'actif et de passif liés aux activités d'exploitation	**(6 540)**	(7 048)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**31 391**	31 130
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements affectées aux immeubles de placement	**(18 626)**	(4 995)
Distributions provenant de la coentreprise	**2 433**	2 492
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	**(16 193)**	(2 503)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts à terme	**(848)**	(39 333)
Avances du propriétaire	**(1 087)**	(2 366)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	**(1 935)**	(41 699)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	**13 263**	(13 072)
Encaisse, au début	**57 004**	68 889
Encaisse, à la fin	**70 267**	55 817
Information supplémentaire		
Intérêts payés	**2 148**	6 209

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux
Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014
(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)
non audités

---

1 - ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

Les présents états financiers cumulés intermédiaires résumés ont été établis aux fins de la présentation des résultats historiques des entités juridiques, des immeubles et d'une participation dans une coentreprise qui seront cédés (la « transaction ») par Ivanhoé Cambridge Inc. (le « propriétaire »).

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés incluent les comptes de six entités sous contrôle commun, y compris Ivanhoé Rive-Nord Inc., Centres commerciaux régionaux du Québec limitée, Ivanhoé Champlain Inc., Centre commercial Les Rivières limitée, 9130-1168 Québec inc. et 9130-1093 Québec inc., ainsi que de quinze immeubles, soit Centropolis, Rockland, Carrefour Rimouski, Centre commercial Rivière-du-Loup, Carrefour St-Georges, Carrefour Frontenac, Les Rivières, Dixie Outlet Mall, Galeries Rive-Nord, Mail Champlain, Les Galeries de Hull, Place Haute Ville, 505 Parc Technologique, 55 avenue University et 3055 boul. St-Martin Ouest (collectivement le « portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux » ou les « propriétés »). Ces entités et immeubles sont entièrement détenus par le propriétaire à la date de la transaction, sauf l'immeuble des Galeries de Hull qui est détenu à 85 % par le propriétaire, ainsi que Ivanhoé Champlain Inc. qui est détenu à 50% par le propriétaire et représente la participation dans une coentreprise.

Ces états financiers cumulés intermédiaires résumés comprennent les actifs, les passifs, les produits et les charges qui sont directement liés aux propriétés, selon le pourcentage de la participation détenu par le propriétaire au moment de la transaction.

2 - BASE DE PRÉSENTATION ET DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés sont pour la période de six mois terminée le 30 juin 2014. Ils sont présentés en dollars canadiens, qui est la monnaie fonctionnelle des propriétés, et les montants dans les tableaux sont arrondis au millier de dollars près. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34, Information financière intermédiaire (IAS 34), telle que publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et selon les principales méthodes comptables et les bases d'évaluation décrites ci-après. Les états financiers cumulés intermédiaires résumés ne comprennent pas toutes les informations requises à la présentation d'états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers cumulés annuels préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») en vigueur à ce moment.

La publication des présents états financiers cumulés intermédiaires résumés a été autorisée le 29 août 2014 par la direction des propriétés.

3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés ont été préparés selon les méthodes comptables adoptées dans les états financiers cumulés annuels les plus récents des propriétés de l'exercice terminé le 31 décembre 2013, à l'exception de l'application de l'IFRIC 21 Droits ou taxes (IFRIC 21) :

IFRIC 21 *Droits ou taxes*

Cette nouvelle interprétation a été publiée par l'IASB en mai 2013. IFRIC 21 fournit des indications sur la comptabilisation des droits ou taxes qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels.

Voici les principales caractéristiques de l'IFRIC 21 :

– le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel que déterminé par la réglementation;

– le passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est comptabilisé de manière progressive si le fait générateur d'obligation se produit au fil du temps.

L'adoption de l'IFRIC 21 n'a eu aucune incidence sur les états financiers cumulés intermédiaires résumés.

Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses

La préparation des états financiers cumulés intermédiaires résumés conformément aux IFRS exige que la direction pose un certain nombre de jugements, d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés dans les états financiers cumulés intermédiaires résumés et les notes afférentes. Ces jugements, estimations et hypothèses sont fondés sur les meilleures connaissances que la direction possède des faits et des circonstances pertinents, eu égard à son expérience passée, et sur les mesures que les propriétés pourraient prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces jugements, estimations et hypothèses.

Les jugements, estimations et hypothèses appliqués dans les états financiers cumulés intermédiaires résumés, incluant les sources principales d'incertitude relatives à l'estimation sont les mêmes que celles appliquées dans les derniers états financiers cumulés annuels pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013.

3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Modifications futures de méthodes comptables

À la date d'autorisation de ces états financiers cumulés intermédiaires résumés, de nouvelles normes, modifications et interprétations de normes existantes ont été publiées par IASB, mais ne sont pas encore en vigueur, et les propriétés ne les ont pas adoptées de façon anticipée. La direction prévoit que l'ensemble des prises de position pertinentes sera adopté dans les méthodes comptables des propriétés au cours de la première période débutant après la date d'entrée en vigueur de la prise de position. L'information sur les nouvelles normes et sur les modifications et les interprétations, qui sont susceptibles d'être pertinentes pour les états financiers cumulés des propriétés, sont fournies ci-après.

IFRS 15 ***Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (IFRS 15)***

En mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 laquelle remplace IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction et certaines interprétations ayant trait aux produits. La norme IFRS 15 établit un nouveau modèle de comptabilisation des produits fondé sur le contrôle, modifie le fondement pour déterminer quand les produits sont comptabilisés à un moment précis ou progressivement, fournit de nouvelles indications plus détaillées sur des sujets particuliers et améliore et augmente les informations à fournir sur les produits. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

IFRS 9 ***Instruments financiers***

En juillet 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 9 Instruments financiers laquelle remplace IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation (IAS 39). IFRS 9 introduit des améliorations comprenant un modèle plus logique de classification et d'évaluation des actifs financiers, un modèle unique de dépréciation plus prospectif, fondé sur les pertes de crédit attendues et un modèle de comptabilité de couverture substantiellement modifié. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

Certaines autres nouvelles normes et interprétations ont été publiées, mais les propriétés ne s'attendent pas à ce qu'elles aient une incidence importante sur leurs états financiers cumulés.

4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	$	$
Juste valeur		
Immeubles productifs de revenus	**1 450 595**	1 444 560
Immeubles en voie de construction	**17 083**	11 689
	1 467 678	1 456 249

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	$	$
Solde, au début	**1 456 249**	1 379 993
Coûts de construction engagés pour les immeubles existants	**2 691**	8 718
Coûts de construction engagés pour les immeubles en voie de construction	**5 421**	11 095
Variation de la juste valeur - non réalisée	**4 919**	58 221
Avantages incitatifs, coûts de location directs initiaux et commissions versées aux courtiers	**3 616**	5 824
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	**(3 545)**	(6 673)
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	**(1 673)**	(929)
Solde, à la fin	**1 467 678**	1 456 249

Processus d'évaluation

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui possèdent les qualifications professionnelles et une expérience pertinente en matière d'évaluation d'immeubles. Les évaluations sont réalisées en conformité avec les normes d'évaluation en vigueur sur le marché. La méthode d'évaluation (méthode du revenu) utilisée repose principalement sur deux techniques reconnues : la capitalisation du flux monétaire annuel initial et l'actualisation, généralement sur une période de 10 ans, des flux monétaires prévus au taux du marché. Les justes valeurs observées lors de transactions pour des immeubles de qualité comparable servent à déterminer les paramètres financiers.

Au 30 juin 2014, la juste valeur est fondée sur les évaluations préparées au 31 décembre 2013 mises à jour pour des changements dans les hypothèses sous-jacentes qui reflètent les changements dans la conjoncture du marché survenus dans la période. Les évaluations mises à jour ont été effectuées par des évaluateurs indépendants.

5 - EMPRUNT À TERME

Le montant non actualisé total remboursable à l'échéance selon les termes des emprunts s'élève à 61 466 000 $ (62 315 000 au 31 décembre 2013). L'écart entre la valeur comptable et le montant remboursable se chiffre à 2 936 000 $ (2 697 000 $ au 31 décembre 2013).

6 - AVANCES DU PROPRIÉTAIRE

Au 31 décembre 2013, les avances du propriétaire comprennent des avances sous forme de billets à payer pour un montant de 23 359 000 $. Les avances sous forme de billets à payer portent intérêt à 10% et viennent à échéance le 30 juin 2014. Les avances restantes ne portent pas d'intérêts et sont sans modalités de remboursement. Le 31 mars 2014, les billets à payer ont été annulés et convertis en avances ordinaires sans intérêt ni modalités de remboursement. Cette transaction n'a eu aucun effet sur les flux de trésorerie des propriétés.

7 - COMPTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	$	$
Comptes fournisseurs	**4 385**	3 063
Charges à payer	**2 075**	2 793
Comptes fournisseurs - immeubles de placement en voie de construction	**1 031**	8 986
Intérêts à payer	**236**	384
Retenues de garantie au titre de la construction	**1 818**	761
Produits différés	**–**	94
Dépôts des locataires	**1 758**	1 838
	11 303	17 919

8 - PRODUITS DE LOCATION

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
Loyers minimum	**42 868**	44 166
Loyers à pourcentage	**220**	1 381
Récupération d'impôts fonciers	**13 836**	14 225
Récupération de frais d'exploitation	**16 976**	17 462
Amortissement des avantages incitatifs	**(3 545)**	(3 212)
Honoraires de gestion	**84**	90
Autres produits de location et produits divers	**1 444**	2 515
	71 883	76 627

9 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les frais d'exploitation comprennent une charge de 3 400 000 $ et 3 204 000 $ pour les périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013 liée aux salaires et aux avantages sociaux des employés qui sont imputés par le propriétaire.

Ces transactions, conclues dans le cours normal des activités, ont été comptabilisées à la valeur d'échange, soit le montant convenu et accepté par les parties.

10 - CHARGES FINANCIÈRES

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
Intérêts sur les emprunts à terme	**1 420**	4 718
Intérêts sur les billets à payer	**580**	1 158
Intérêts capitalisés au coût des immeubles de placement	**(329)**	(26)
Autres charges financières	**78**	37
	1 749	5 887

11 - INSTRUMENTS FINANCIERS

L'IAS 34 exige que les états financiers intermédiaires comprennent certaines des informations sur la juste valeur des instruments financiers énoncés dan IFRS 13 et IFRS 7.

Hiérarchie de juste valeur

Les instruments financiers présentés à la juste valeur dans le bilan cumulé sont classés comme suit au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013 :

				30 juin 2014
	Niveau 1	**Niveau 2**	**Niveau 3**	**Total**
	$	**$**	**$**	**$**
Passifs financiers				
Emprunts à terme	**–**	**64 402**	**–**	**64 402**

				31 décembre 2013
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	$	$	$	$
Passifs financiers				
Emprunts à terme	–	65 012	–	65 012

Il n'y a eu aucun transfert entre Niveau 1 et Niveau 2 au cours de la période de six mois terminée au 30 juin 2014 ou au cours de l'exercice terminé au 31 décembre 2013.

11 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Au 30 juin 2014, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	**Total**
	$	**$**
Actifs financiers		
Débiteurs	**674**	**674**
Encaisse	**70 267**	**70 267**
	70 941	**70 941**

	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	**Passifs financiers au coût amorti**	**Total**
	$	**$**	**$**
Passifs financiers			
Emprunts à terme	**64 402**	**–**	**64 402**
Avances du propriétaire	**–**	**67 032**	**67 032**
Comptes fournisseurs et charges à payer	**–**	**11 303**	**11 303**
	64 402	**78 335**	**142 737**

Au 31 décembre 2013, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	Total
	$	$
Actifs financiers		
Débiteurs	577	577
Encaisse	57 004	57 004
	57 581	57 581

11 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

non audités

	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	Passifs financiers au coût amorti	Total
	$	$	$
Passifs financiers			
Emprunts à terme	65 012	–	65 012
Avances du propriétaire	–	68 119	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer	–	17 919	17 919
	65 012	86 038	151 050

12 - PARTENARIATS

Les propriétés ont des intérêts dans des partenariats dont un est considéré comme une entreprise commune et un est considéré comme une coentreprise.

Les propriétés détiennent un intérêt dans l'entreprise commune suivante :

	Participation	
	30 juin 2014	31 décembre 2013
	%	%
Les Galeries de Hull	**85**	85

Les propriétés détiennent un intérêt dans la coentreprise suivante :

	Participation	
	30 juin 2014	31 décembre 2013
	%	%
Ivanhoé Champlain Inc.	**50**	50

12 - PARTENARIATS (suite)

Les tableaux suivants présentent, de façon sommaire, les informations financières de la coentreprise :

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	$	$
Actif non courant	**187 000**	211 000
Actif courant		
Encaisse	**18**	488
Débiteurs	**138**	–
Frais payés d'avance	**1 126**	394
	1 282	882
Total de l'actif	**188 282**	211 882
Passif non courant		
Comptes fournisseurs et charges à payer	**759**	1 654
Autres passifs	**263**	116
Total du passif	**1 022**	1 770
Actif net	**187 260**	210 112
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	**50%**	50%
Valeur comptable de la participation dans Ivanhoé Champlain Inc.	**93 630**	105 056

	30 juin 2014	30 juin 2013
	$	$
Produits de location	**10 560**	10 870
Charges		
Frais d'exploitation	**3 108**	3 102
Impôts fonciers	**2 394**	2 344
	5 502	5 446
Résultat opérationnel	**5 058**	5 424
Variation de la juste valeur de l'immeuble de placement	**(23 052)**	8 868
Autres	**8**	10
Résultat net (perte nette) et résultat global	**(17 986)**	14 302
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	**50%**	50%
Quote-part du résultat net (perte nette) de la participation dans une coentreprise	**(8 993)**	7 151

13 - ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de leurs activités, les propriétés sont parties à des litiges ou réclamations qui surviennent de temps à autre. De l’avis de la direction des propriétés, toute responsabilité qui pourrait découler de ces éventualités n’aurait pas d'incidence importante sur les états financiers cumulés des propriétés.

14 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Aucun événement n'est survenu entre la date de clôture de ces états financiers cumulés intermédiaires résumés et la date d'autorisation.

ATTESTATION DU FPI

Le 9 septembre 2014

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	(signé) GILLES HAMEL
Président et chef de la direction	Vice-président exécutif et chef des opérations financières

Au nom des fiduciaires

(signé) PIERRE GINGRAS	(signé) GHISLAINE LABERGE
Fiduciaire	Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 9 septempre 2014

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.

Par : (signé) LOUIS GENDRON

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) GRÉGOIRE BAILLARGEON

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) FRANÇOIS CARRIER

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) JEAN-CHARLES ANGERS

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) LOUS G. VÉRONNEAU

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) JUSTIN BOSA

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

Par : (signé) BRAD CUTSEY