

Le présent prospectus préalable de base simplifié a été déposé dans chacune des provinces du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus préalable de base simplifié. Ce régime exige que soit transmis aux acquéreurs et aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte ou au profit de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151), ou sur le site Internet de SEDAR, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 29 octobre 2009



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

200 000 000 \$

Parts

#### Reçus de souscription

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») peut, à l'occasion pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus »), y compris de ses modifications ultérieures, offrir en vente et émettre, pour un capital global pouvant atteindre 200 000 000 \$, des parts du FPI (les « parts ») et des reçus de souscription du FPI (les « reçus de souscription ») et, collectivement avec les parts, les « titres ». Le FPI pourra effectuer des placements de titres dont il établira la valeur, le prix et les modalités en fonction des conditions du marché et d'autres facteurs qu'il jugera pertinents. Les modalités variables propres à chaque placement de titres seront indiquées dans un ou plusieurs suppléments de prospectus (chacun étant un « supplément de prospectus »), y compris le nombre de titres placés, le prix d'émission (s'il s'agit d'un placement à prix fixe), le mode de fixation du ou des prix d'émission (s'il s'agit d'un placement effectué à un prix susceptible d'être modifié, au cours du marché au moment de la souscription ou de l'achat, à un prix déterminé en fonction de ce cours du marché ou à un prix négocié) et toutes les autres modalités propres aux titres qui sont placés.

Tous les renseignements qui peuvent être omis du présent prospectus conformément à la législation en valeurs mobilières applicable seront inclus dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs ou aux acquéreurs avec le présent prospectus, si la législation en valeurs mobilières applicable l'exige. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins de la législation en valeurs mobilières à la date du supplément de prospectus et uniquement pour les besoins du placement des titres auxquels se rapporte le supplément de prospectus.

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

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « CUF.UN ». Le 28 octobre 2009, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 17,52 \$.

**Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les reçus de souscription ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse. Il n'existe aucun marché sur lequel les reçus de souscription peuvent être vendus. Ainsi, les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres achetés aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des titres sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.**

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

Le rendement après impôt des parts acquises par les porteurs de parts qui sont assujéti à l'impôt sur le revenu canadien et qui sont des résidents du Canada dépendra en partie de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement 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.

Le FPI pourrait vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers ou par leur entremise ou à des souscripteurs directement ou par l'entremise de placeurs pour compte. Voir la rubrique « Mode de placement ». Un supplément de prospectus précisera le nom de tout preneur ferme, courtier ou placeur pour compte participant à la vente des titres, la valeur des titres ou le nombre de titres qui doivent être souscrits par les preneurs fermes et la rémunération des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte. Dans le cadre d'une prise ferme de titres, les preneurs fermes pourraient attribuer des titres en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des titres à un niveau supérieur à celui qui serait autrement en vigueur sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, un placement de titres sera subordonné à 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. **Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte n'a participé à l'établissement du présent prospectus ni n'a examiné son contenu de quelque manière que ce soit.**

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>		<b>Page</b>
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS .....	2	MODE DE PLACEMENT .....	14
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	2	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	15
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS .....	15
AUX PCGR .....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	CANADIENNES .....	17
GLOSSAIRE .....	5	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS	
LE FPI .....	7	D'INVESTISSEMENT .....	17
FAITS RÉCENTS .....	8	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	26
EMPLOI DU PRODUIT .....	8	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS	
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
DES PARTS .....	8	DES REGISTRES .....	27
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION .....	12	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		CIVILES .....	27
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	C-1
EMPRUNTÉS .....	13	ATTESTATION DU FPI .....	A-1
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	13		

### À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

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

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent tous constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent bien souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement des intentions exprimées dans les énoncés prospectifs. Sans prétendre en faire la liste complète, le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le rendement du capital investi dans les projets d'aménagement et d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt, l'accès du FPI aux capitaux et aux marchés des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, y compris en raison des facteurs de risque liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme de développement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés, à la réglementation gouvernementale, aux restrictions relatives aux activités et au financement par emprunt. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ». Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés ne sont valables que pour la date du présent prospectus ou pour la date indiquée dans les documents qui sont intégrés dans les présentes par renvoi, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le FPI a recours à certaines mesures non conformes aux PCGR, notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable », les « fonds provenant de l'exploitation » et les « fonds ajustés provenant de l'exploitation » pour évaluer sa performance et sur lesquelles il publie des directives et de l'information. Étant donné que les mesures non conformes aux PCGR n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux PCGR les plus semblables. Ces informations sont présentées dans les rubriques aux présentes traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues au Canada.** On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151), ou sur le site Internet de SEDAR, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 17 mars 2009 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états (les « états financiers de 2008 »);
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (le « rapport de gestion de 2008 »);
- (iv) les états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés comparatifs du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009, ainsi que les notes y afférentes (les « états financiers de juin 2009 »);
- (v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009 (le « rapport de gestion de juin 2009 »);
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 31 mars 2009 en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 20 mai 2009 (la « circulaire »);
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 31 mars 2009 concernant la désignation d'un projet immobilier sous le nom de « Complexe Jules-Dallaire » et l'acquisition, par un membre du même groupe que le groupe Dallaire, d'une participation indivise de 5 % dans ce projet;
- (viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 avril 2009 concernant le placement de 4 167 000 parts (4 792 050 parts dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée);
- (ix) la déclaration de changement important du FPI datée du 17 juin 2009 concernant le placement de 3 290 000 parts (3 783 500 parts dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée);
- (x) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2009 concernant le placement de débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D d'un capital global de 100 millions de dollars (115 millions de dollars, dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée).

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

## GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

« **Complexe Jules-Dallaire** » : le projet immobilier de grande envergure situé sur le boulevard Laurier, à Québec, au Québec, comptant 17 étages et une superficie locative d'environ 396 000 pieds carrés, dont une superficie d'environ 100 000 pieds carrés est destinée à des commerces de détail, de sorte qu'il reste environ 296 000 pieds carrés pour des bureaux, ce projet immobilier étant nommé « *Complexe Jules-Dallaire* ».

« **convention de fiducie** » : la convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, dans sa version modifiée en date du 8 mai 1998, du 13 mai 2003, du 11 mai 2004, du 15 mai 2007 et du 14 mai 2008, régie par les lois de la province de Québec, aux termes de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou mise à jour, de temps à autre.

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

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

« **EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

« **exception relative aux fonds de placement immobilier** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

« **facilité d'acquisition** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 255 millions de dollars.

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

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

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

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui : (i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, une personne ayant des liens avec une société par actions ou une société de personnes faisant partie du groupe Dallaire ou d'un membre du même groupe que celui-ci, ou un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une telle société; (ii) est indépendant (au sens attribué à ce terme dans les lignes directrices concernant la gouvernance des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) du groupe Dallaire; (iii) n'est pas une « personne liée » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) au groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire; (iv) n'a aucune relation d'affaires importante avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des

dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), le groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire; et (v) déclare au FPI, au moment de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond aux critères susmentionnés. Un fiduciaire du groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

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

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

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

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

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

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

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

« **ministre** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

« **modifications techniques** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

« **modifications visant les EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

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

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

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

« **précisions concernant la croissance** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

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

« **reçu de souscription** » : un reçu de souscription du FPI.

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

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

« **régime des EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

« **titres** » : les parts et les reçus de souscription.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » : en tout temps, la valeur comptable de l'actif du FPI, telle qu'elle figure dans son bilan le plus récent, plus l'amortissement cumulé qui y figure.

## LE FPI

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

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

Étant l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec, le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle appréciables dans ce marché. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 215 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 94 sont situés dans l'agglomération de Québec, 117 sont situés dans l'agglomération de Montréal et 4 sont situés dans l'agglomération d'Ottawa. Le portefeuille compte environ 5,5 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative de plus de 18,5 millions de pieds carrés. En date du 30 juin 2009, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,0 %. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Le FPI a l'intention de continuer de tirer parti d'occasions d'acquisition et d'aménagement permettant la réalisation d'économies d'échelle qui bénéficieront aux locataires et au FPI, sous forme d'importantes économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Le groupe Dallaire est directement et indirectement propriétaire de 8 963 897 parts au total (représentant environ 16,4 % des parts émises et en circulation au 28 octobre 2009), et toutes les décisions importantes prises par CFA relativement au FPI sont contrôlées par M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement environ 195 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2.

À la date du présent prospectus, sur le fondement de l'évaluation des modifications visant les EIPD, la direction du FPI est d'avis que le FPI satisfait, et a satisfait à tout moment au cours de l'année d'imposition en cours, à l'ensemble des conditions requises et peut se prévaloir de l'exception relative aux fonds de placement immobilier. La direction du FPI prévoit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour continuer de satisfaire à ces conditions sur une base régulière dans l'avenir. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

### Information supplémentaire

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

## FAITS RÉCENTS

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

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

## EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de la vente des titres sera décrit dans le supplément de prospectus relatif à chaque émission de titres en particulier. Le FPI peut choisir d'affecter une partie du produit net au remboursement de sommes dues aux termes de sa facilité d'acquisition ou de ses emprunts garantis. Voir la rubrique « Mode de placement ». Par ailleurs, le FPI pourrait également décider d'affecter une partie du produit net à des fins générales, dont le financement d'acquisitions et d'aménagements futurs.

## CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

### Généralités

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

### Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Au 28 octobre 2009, il y avait 54 662 881 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions de la convention de fiducie, laquelle lie tous les porteurs de parts. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de parts acceptent d'être liés par la convention de fiducie.

### Achat de parts

Le FPI peut, de temps à autre, acheter des parts conformément à la législation en valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites aux termes des politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation provinciale canadienne en valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

## **Offres publiques d'achat**

La convention de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat visant des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités de l'offre de l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec la procédure prévue dans la convention de fiducie.

## **Assemblées des porteurs de parts**

La convention de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues pour l'élection ou la destitution sans motif valable des fiduciaires (sauf les fiduciaires du groupe Dallaire, tant que le groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause), pour la nomination ou la destitution des vérificateurs du FPI, pour l'approbation de modifications devant être apportées à la convention de fiducie (comme il est indiqué sous la rubrique « Modifications apportées à la convention de fiducie »), pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens du FPI. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires (sauf les fiduciaires du groupe Dallaire, tant que le groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause) et pour la nomination des vérificateurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts en circulation au moment en cause le demandent par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts de la même façon et suivant les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts en personne ou par procuration, et un fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être un porteur de parts.

## **Émission de parts**

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre, à l'appréciation des fiduciaires pour ce qui est du mode d'émission, de la contrepartie et des personnes visées, y compris des parts devant être émises à la conversion des débentures et des parts devant être émises au fiduciaire pour les débentures en règlement de l'intérêt sur les débentures. Les porteurs de parts existants n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre doivent leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, du régime de réinvestissement des dividendes ou d'autres régimes de distribution ou de placement, de nouvelles parts peuvent être émises en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. dans le cadre de placements auprès de certains investisseurs et qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certains cas, le FPI peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux biens ou actifs. Dans le cadre d'un placement de parts, le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

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

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

## **Information et rapports**

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la 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 de l'assemblée) une information similaire à celle qui doit être fournie aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

## **Modifications apportées à la convention de fiducie**

La convention de fiducie peut être modifiée de temps à autre. Certaines modifications doivent être approuvées à la majorité des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Celles-ci comprennent :

- (i) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts du FPI en circulation, à réduire le montant payable à leur égard au moment de la dissolution du FPI ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (à moins de 9 fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans la convention de fiducie, ou toute autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires indépendants d'effectuer une telle modification et, s'il y a lieu, de nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires dans les limites de ce nombre minimal et de ce nombre maximal de fiduciaires;

- (iv) toute modification apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;
- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

D'autres modifications devant être apportées à la convention de fiducie doivent être approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans avoir à donner d'avis à ces derniers, apporter certaines modifications à la convention de fiducie, y compris des modifications :

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

### **Vente d'actifs**

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

### **Durée du FPI**

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

### **Questions relevant des fiduciaires indépendants**

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

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;

- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants, la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats en vue de leur élection à titre de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;
- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- (iv) l'attribution d'options dans le cadre de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris le régime d'options d'achat de parts;
- (v) la mise en application de toute convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant;
- (vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du même groupe de ceux-ci ou une personne ayant des liens avec ceux-ci, ou toute réclamation qui leur est opposée, ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

### **Fiduciaires du groupe Dallaire**

Aux termes de la convention de fiducie, CFA a le droit de nommer quatre fiduciaires pour le compte de AM Total Investissements, dans la mesure où les parts que AM Total Investissements détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. À l'heure actuelle, ces fiduciaires sont MM. Michel Dallaire, Alain Dallaire, Michel Paquet et Pierre Gingras.

### **Décisions des fiduciaires**

La convention de fiducie stipule que toutes les décisions des fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris la question de savoir si un investissement ou une aliénation en particulier satisfait aux exigences de la convention de fiducie, sont définitives et concluantes et lient le FPI et tous les porteurs de parts (et, lorsque le porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéfices ou un fonds ou un régime de pension agréé, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

### **DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION**

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention relative aux reçus de souscription. Le texte qui suit énonce certaines modalités et dispositions générales des reçus de souscription. Les modalités et dispositions propres à des reçus de souscription placés aux termes d'un supplément de prospectus en particulier, et la mesure dans laquelle les modalités et dispositions générales énoncées ci-dessous s'appliquent à des reçus de souscription donnés seront décrites dans le supplément de prospectus déposé relativement aux reçus de souscription en question. La description comprendra notamment, s'il y a lieu, (i) le nombre de reçus de souscription, (ii) le prix d'offre des reçus de souscription, (iii) les modalités et les conditions de l'échange des reçus de souscription contre des parts et/ou d'autres titres du FPI ainsi que la marche à suivre pour un tel échange, (iv) le nombre de parts et/ou d'autres titres du FPI pouvant être émis ou remis en échange de chaque reçu de souscription et (v) les autres modalités et conditions importantes des reçus de souscription. Les parts et/ou les autres titres du FPI émis ou remis en échange de reçus de souscription seront émis sans contrepartie additionnelle.

La convention relative aux reçus de souscription prévoyant l'émission des reçus de souscription confèrera à l'acquéreur initial de reçus de souscription un droit d'action en annulation à la suite de l'émission de parts et/ou d'autres titres du FPI par suite de l'échange de ses reçus de souscription. En vertu de ce droit contractuel, moyennant la remise réelle ou réputée des reçus de souscription, l'acquéreur pourra récupérer la somme qu'il aura versée à l'achat des reçus de souscription, si le prospectus, le supplément de prospectus pertinent ou leurs

modifications contiennent de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui ont pas été transmis. Ce droit doit être exercé dans les 180 jours de la date d'émission des reçus de souscription.

Les reçus de souscription peuvent être placés séparément des parts ou avec les parts (voir la rubrique « Convention de fiducie et description des parts »).

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

Au 30 juin 2009, il y avait 50 695 936 parts en circulation. Au 28 octobre 2009, il y avait 54 662 881 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2009 ont découlé de l'émission de 28 421 parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions, de l'émission de 138 300 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, de l'émission de 16 724 parts à la conversion de débentures et de l'émission de 3 783 500 parts dans le cadre du placement réalisé le 8 juillet 2009 (compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation attribuée dans le cadre de ce placement).

En date du 30 juin 2009, la dette du FPI était d'environ 1 176,1 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). En date du 28 octobre 2009, la dette du FPI était d'environ 1 131,6 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Depuis le 30 juin 2009, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé principalement de prélèvements effectués sur la facilité d'acquisition afin de financer l'aménagement et l'acquisition d'immeubles et de la réalisation d'un placement de titres de participation le 8 juillet 2009. Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2008, le rapport de gestion de 2008, les états financiers de juin 2009 et le rapport de gestion de juin 2009.

### **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15 de chaque mois civil (sauf en janvier) et le 31 décembre, au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. En outre, tous les 31 décembre, les porteurs de parts se voient distribuer (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 sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont effectuées au comptant. Elles sont rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures, si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes. Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable devant être distribué aux porteurs de parts.

Le FPI s'est fixé pour objectif de distribuer environ 87 % du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation, par les fiduciaires, du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements apportés à l'occasion durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle.

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

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

La direction prévoit qu'environ 62 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2009 feront l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions.

## MODE DE PLACEMENT

Le FPI peut vendre des titres (i) à des preneurs fermes ou à des courtiers-contrepartistes, (ii) directement à un ou à plusieurs souscripteurs ou acquéreurs aux termes des dispenses applicables prévues par la loi ou (iii) par l'entremise de placeurs pour compte moyennant une contrepartie en argent ou une autre forme de contrepartie. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre de une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou non fixes, par exemple à un prix établi par rapport au cours des titres en vigueur sur un marché donné, aux cours en vigueur au moment de la vente ou à des prix négociés avec les souscripteurs ou les acquéreurs, ces prix pouvant varier d'un souscripteur ou d'un acquéreur à l'autre et pendant la période de placement des titres. Le supplément de prospectus se rapportant à des titres donnés énoncera les modalités du placement de ces titres, y compris le nom des preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte, le prix d'achat des titres, le produit que le FPI tirera de la vente, si celui-ci peut être déterminé, la commission de prise ferme ou de placement pour compte ou les escomptes d'émission et les autres éléments qui composent la rémunération des preneurs fermes ou des placeurs pour compte, le prix d'offre, y compris le mode de fixation du prix d'offre dans le cas d'un placement à prix non fixe, et toute concession ou tout escompte accordé ou accordé de nouveau ou versé aux courtiers ou aux placeurs pour compte. Seuls les preneurs fermes nommés dans un supplément de prospectus sont réputés les preneurs fermes des titres faisant l'objet du placement aux termes du supplément de prospectus en question.

Si les preneurs fermes achètent les titres en tant que contrepartistes, ils les acquerront pour leur propre compte et pourront les revendre dans le cadre de une ou de plusieurs opérations, y compris des opérations négociées, à un prix d'offre fixe ou à des prix variables établis au moment de la vente. Les obligations des preneurs fermes en ce qui a trait à la souscription ou à l'acquisition des titres seront assujetties à certaines conditions préalables, et les preneurs fermes seront tenus de souscrire ou d'acquérir tous les titres offerts au moyen du supplément de prospectus s'ils en souscrivent ou en acquièrent une partie. Tout prix d'offre et toute concession ou tout escompte accordé ou accordé de nouveau ou versé aux courtiers peut être modifié à l'occasion.

Le FPI peut par ailleurs vendre les titres directement, à des prix et selon des modalités dont il convient avec le souscripteur ou l'acquéreur, par l'entremise de placeurs pour compte qu'il désigne. Tout placeur pour compte qui participe au placement et à la vente de titres aux termes du présent prospectus sera nommé dans le supplément de prospectus relatif aux titres placés, dans lequel sera entre autres indiquée la commission que lui verse le FPI. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus, le placeur agira pour compte pendant la durée de son mandat.

Le FPI peut s'engager à verser aux preneurs fermes ou aux placeurs pour compte une commission en contrepartie de divers services liés à l'émission et à la vente des titres offerts aux termes du présent prospectus. Cette commission sera payée par prélèvements sur les fonds généraux du FPI. Les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent aussi au placement de titres peuvent avoir le droit, aux termes de conventions devant être conclues avec le FPI, d'être indemnisés par le FPI de certaines obligations, y compris les obligations prévues par la législation en valeurs mobilières, ou de recevoir une aide pour le paiement des dépenses qu'ils pourraient devoir engager relativement au placement.

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus relatif à un placement particulier de titres, les preneurs fermes ou les courtiers, selon le cas, peuvent attribuer des titres en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des titres à un niveau supérieur à celui qui serait autrement en vigueur sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment.

Les titres offerts n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain et ils ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au profit d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte qui participent au placement conviendront de ne pas offrir ou vendre des titres aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans la Loi de 1933) ou pour le compte ou au profit d'une telle personne, sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A prise en application de celle-ci et conformément aux lois étatiques applicables sur les valeurs mobilières. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du

placement, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 si l'offre est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A.

## 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.

<u>Date</u>	<u>Type d'émission</u>	<u>Nombre total de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Octobre 2008 .....	RRD	6 478	19,55 \$
Novembre 2008 .....	RRD	34 080	17,54 \$
Décembre 2008 .....	Exercice d'options	26 000	14,00 \$
	RRD	19 063	14,50 \$
Février 2009 .....	RRD	8 895	15,41 \$
Mars 2009 .....	RRD	9 992	13,08 \$
Avril 2009 .....	Placement	4 792 050	12,00 \$
	RRD	8 202	12,66 \$
Mai 2009 .....	RRD	8 010	13,52 \$
Juin 2009 .....	RRD	7 612	15,13 \$
	Exercice d'options	9 000	14,00 \$
Juillet 2009 .....	Placement	3 783 500	15,20 \$
	RRD	6 872	15,52 \$
	Exercice d'options	1 400	14,00 \$
Août 2009 .....	RRD	7 340	16,51 \$
	Exercice d'options	12 800	14,00 \$
Septembre 2009 .....	RRD	7 340	17,57 \$
	Exercice d'options	118 600	14,05 \$
	Conversion de débetures	16 724	17,40 \$
Octobre 2009 (jusqu'au 28 octobre 2009) .....	RRD	6 869	19,34 \$
	Exercice d'options	5 500	14,00 \$

### Options

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

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

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

CUF.UN :

<u>Période</u>	<u>TSX</u>		
	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Année civile 2008			
Octobre .....	21,46	15,50	1 994 134
Novembre .....	19,69	12,97	1 360 393
Décembre .....	17,00	13,27	1 631 687
Année civile 2009			
Janvier .....	17,30	15,25	1 152 101
Février .....	16,10	12,65	1 736 382
Mars .....	14,06	10,59	1 679 466
Avril .....	13,99	12,09	3 211 982
Mai .....	15,50	13,30	1 865 600
Juin .....	16,83	15,02	3 344 872

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juillet .....	17,06	15,11	2 380 639
Août .....	18,40	15,71	1 919 600
Septembre .....	20,40	17,11	2 849 737
Octobre (jusqu'au 28 octobre 2009) .....	19,45	17,30	1 389 543

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

**CUF.DB :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Octobre .....	120,87	98,00	2 290
Novembre .....	110,00	76,00	1 930
Décembre .....	98,00	77,29	1 120
Année civile 2009			
Janvier .....	99,99	87,68	4 120
Février .....	98,00	95,00	1 780
Mars .....	95,00	82,00	670
Avril .....	96,00	95,00	1 020
Mai .....	100,90	96,00	5 240
Juin .....	105,00	100,54	12 700
Juillet .....	113,00	101,00	280
Août .....	109,00	104,01	260
Septembre .....	115,80	103,01	6 290
Octobre (jusqu'au 28 octobre 2009) .....	110,00	104,00	2 030

**CUF.DB.B :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Octobre .....	93,95	75,00	6 200
Novembre .....	84,95	74,25	4 650
Décembre .....	78,89	70,00	9 490
Année civile 2009			
Janvier .....	84,90	75,50	13 600
Février .....	83,60	78,00	8 250
Mars .....	82,49	75,00	16 665
Avril .....	83,50	80,00	96 470
Mai .....	96,00	83,99	17 150
Juin .....	96,50	92,50	12 380
Juillet .....	99,00	93,21	8 510
Août .....	100,00	98,00	5 960
Septembre .....	99,00	96,00	20 005
Octobre (jusqu'au 28 octobre 2009) .....	98,00	96,00	33 290

**CUF.DB.C :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Octobre.....	93,44	75,00	24 265
Novembre.....	86,00	73,01	20 980
Décembre.....	80,50	72,55	22 180
Année civile 2009			
Janvier.....	87,40	76,00	30 800
Février.....	85,00	80,00	10 568
Mars.....	87,90	80,00	8 620
Avril.....	87,00	78,00	15 830
Mai.....	94,50	86,00	23 605
Juin.....	97,80	93,25	30 270
Juillet.....	99,00	95,00	20 440
Août.....	99,75	98,00	10 610
Septembre.....	99,40	96,50	22 419
Octobre (jusqu'au 28 octobre 2009).....	99,75	96,50	16 710

**CUF.DB.D :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Septembre.....	102,39	101,00	215 910
Octobre (jusqu'au 28 octobre 2009).....	102,50	100,60	60 040

**INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

Le supplément de prospectus relatif à un placement de titres donné décrira certaines incidences fiscales fédérales canadiennes découlant de l'acquisition, de la propriété ou de la disposition des titres ainsi placés qui s'appliquent à un investisseur qui est un résident du Canada ou qui est un non-résident du Canada. Le supplément de prospectus indiquera de plus, s'il y a lieu, si les distributions relatives aux titres seront assujetties à une retenue d'impôt canadien applicable aux non-résidents.

**FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT**

*Un placement dans les titres comporte certains risques et certaines considérations d'investissement. Les investisseurs devraient examiner attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus.*

**Risques reliés aux activités du FPI***Accès aux capitaux et au financement par emprunt et conjoncture financière mondiale actuelle*

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

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le

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

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

#### *Financement par emprunt*

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

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

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

#### *Propriété de biens immobiliers*

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs. On considère

actuellement que le Canada est en récession. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans trois zones géographiques accroît ce risque.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité pour un ou plusieurs locataires principaux ou pour un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI.

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

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

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

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

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

### Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas

assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti le FPI ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du FPI pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

#### Acquisitions

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

#### Programme d'aménagement

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

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

La direction du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, dont M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI. Le départ de tout membre du personnel clé pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

#### Conflits d'intérêts potentiels

Le FPI peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts étant donné que le groupe Dallaire, ainsi que ses administrateurs, ses membres de la direction et les personnes avec lesquelles il a des liens, de même que les fiduciaires, exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs d'activités. Le FPI pourrait participer à des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes précitées.

Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des sociétés ou des institutions avec lesquelles le FPI traite également, ou qui peuvent être à la recherche d'investissements semblables à ceux que recherche le FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent, de temps à autre, être en concurrence avec le FPI à l'égard d'occasions d'investissement disponibles.

Toute décision concernant l'application par le FPI des modalités d'une convention conclue par celui-ci avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec le groupe Dallaire ou avec un membre du même groupe que celui-ci, ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement.

La convention de fiducie contient des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » qui imposent aux fiduciaires l'obligation de divulguer les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats et des opérations d'importance et de s'abstenir de voter à cet égard. Le FPI a conclu avec les sociétés par actions et les sociétés de personnes constituant le groupe Dallaire, MM. Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permet de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels.

#### Pertes générales non assurées

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

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

#### Réglementation gouvernementale

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI.

#### Restrictions relatives aux activités

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

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

### Cours

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les reçus de souscription ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse. Il n'existe aucun marché sur lequel les reçus de souscription peuvent être vendus. Ainsi, les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres achetés aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des titres sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du fonds ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, notamment la conjoncture financière mondiale actuelle et les perturbations sur le marché, le rendement financier du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

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

### Subordination des parts

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts. Les parts offertes 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 pourrait être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement, de temps à autre, en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de faire face à des obligations à ce titre.

Le FPI pourrait devoir refinancer sa dette de temps à autre, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une dette comportant des modalités moins favorables ou qu'il ne soit pas

en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir un effet défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes du FPI incluent et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs à l'exploitation et à la situation financière du FPI de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si le FPI n'était pas en mesure de satisfaire à ses engagements.

#### Responsabilité des porteurs de parts

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « rentier ») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

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

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

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

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

feront en sorte que, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent réalisables, la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

### Régime fiscal

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

Rien ne garantit que la législation et la réglementation ainsi que les pratiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC relativement au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable aux porteurs de parts. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales exprimées dans le présent prospectus pourraient différer de façon importante et défavorable à certains égards.

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

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

Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») a annoncé des propositions ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »). En outre, le 15 décembre 2006, le ministre a publié des précisions concernant la croissance (les « précisions concernant la croissance »), qui définissent les circonstances dans lesquelles une EIPD qui était cotée en bourse le 31 octobre 2006 pourrait être assujettie à l'impôt dans une année d'imposition antérieure à 2011. En règle générale, une EIPD se trouve dans une telle situation lorsque sa croissance est supérieure à la « croissance normale », au sens où l'entendent les précisions concernant la croissance. Le projet de loi C-52, qui intègre les règles relatives aux EIPD (les « modifications visant les EIPD »), a reçu la sanction royale le 22 juin 2007. Le 20 décembre 2007, le ministre a publié un projet de modifications des règles relatives aux EIPD (les « modifications techniques »), et un avant-projet de loi a été publié le 14 juillet 2008. Ces modifications visaient à éclaircir certaines questions techniques que soulevaient les règles initiales relatives aux EIPD. L'avant-projet de loi publié le 14 juillet 2008 comprenait également un projet de règles concernant la conversion des EIPD. Les

modifications techniques ont reçu la sanction royale le 12 mars 2009. Les modifications visant les EIPD modifient le régime fiscal (le « régime des EIPD ») des fiducies de revenu qui sont des EIPD et celui des personnes qui y investissent. Le nouveau régime fiscal ne s'applique pas aux FPI qui remplissent certains critères précis liés à la nature de leur revenu et de leurs placements (l'« exception relative aux fonds de placement immobilier »).

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

Plus particulièrement, pour pouvoir se prévaloir de l'exception relative aux fonds de placement immobilier au cours d'une année d'imposition donnée, le FPI doit remplir les conditions suivantes : (i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'il détient au cours de l'année sont des « biens admissibles du FPI », (ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts; gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels; dividendes; et redevances, (iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels; et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels, et (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'il détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel, une somme d'argent, des dépôts, une créance sur une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, un dépôt auprès d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou, de manière générale, un titre de créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année d'imposition inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

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

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

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

### Dilution

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

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

La convention de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les 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

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

### Nature du placement

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

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des titres offerts par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI. À la date du présent prospectus, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, étaient véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

**VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS  
ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

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

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

**DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

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

## CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus préalable de base simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») daté du 22 octobre 2009 relatif à l'émission et à la vente de titres du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts du FPI portant sur les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2008 et 2007, et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie de chacun des exercices compris dans la période de deux ans terminée le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 11 février 2009 (le 12 février 2009 pour la note 24 d)).

(signé) Ernst & Young s.r.l./s.e.n.c.r.l.<sup>1)</sup>  
Comptables agréés  
Québec, Canada  
Le 29 octobre 2009

---

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

## ATTESTATION DU FPI

Le 29 octobre 2009

Le présent prospectus, 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 toutes les provinces du Canada.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) MICHEL DALLAIRE  
Président et chef de la direction

(signé) MICHEL BERTHELOT  
Vice-président directeur et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) PIERRE GINGRAS  
Fiduciaire

(signé) ALBAN D'AMOURS  
Fiduciaire