

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. 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 inscrits en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis, en sa version modifiée, ni ne le seront. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique et le présent prospectus ne constitue nullement une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat de ces titres aux États-Unis d'Amérique.

Le présent prospectus contient une information intégrée par renvoi tirée de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités similaires au Canada. On peut se procurer, sans frais, un exemplaire des documents intégrés par renvoi dans les présentes en s'adressant au secrétaire du Fonds de placement immobilier Cominar, 455, rue Marais, Ville de Vanier (Québec) G1M 3A2 (téléphone : (418) 681-8151). Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire des documents intégrés par renvoi et du dossier d'information auprès du secrétaire du Fonds de placement immobilier Cominar à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus.

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

*Nouvelle émission*

Le 7 février 2001



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

**30 300 000 \$**

**3 000 000 de parts**

Le présent prospectus autorise le placement de 3 000 000 de parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »). Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régi par les lois de la province de Québec. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.**

Les parts sont inscrites à la cote du Toronto Stock Exchange (le « TSE ») sous le symbole « CUF.UN ». Le 24 janvier 2001, veille de la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts au TSE était de 10,65 \$, et le 6 février 2001, il était de 10,25 \$.

De l'avis des conseillers juridiques, les parts constitueront des placements admissibles aux termes de certaines lois. Voir la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

La famille Dallaire a convenu de souscrire 100 000 parts offertes par les présentes au prix de 10,10 \$ la part, qui seront acquises indirectement par l'entremise de AM Total Investissements, société en nom collectif contrôlée par des membres de la famille Dallaire. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard de cette souscription. Voir la rubrique « Mode de placement ».

#### Prix : 10,10 \$ par part

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes</u>	<u>Produit net revenant au FPI <sup>1)2)</sup></u>
Par part : .....	10,10 \$	0,4545 \$	9,6455 \$
Total .....	30 300 000 \$	1 318 050 \$ <sup>3)</sup>	28 981 950 \$

1) Compte non tenu des frais du présent placement, estimés à 250 000 \$.

2) Le FPI a octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option aux fins d'attributions excédentaires ») pouvant être levée au cours d'une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter un maximum de 450 000 parts selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus, mais uniquement en vue de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant, et d'effectuer des opérations de stabilisation du marché. Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, le placement total sera de 34 845 000 \$, le total de la rémunération des preneurs fermes sera de 1 522 575 \$ et le total du produit net revenant au FPI sera de 33 322 425 \$. Le présent prospectus autorise aussi le placement des parts devant être émises ou vendues à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Voir la rubrique « Mode de placement ».

3) Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard des 100 000 parts souscrites par AM Total Investissements, une société en nom collectif.

Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les parts, sous réserve de leur souscription et sous les réserves d'usage concernant leur émission et leur livraison par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions du contrat de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l. pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, pour le compte des preneurs fermes.

Les preneurs fermes recevront les souscriptions sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription en tout temps, sans préavis. Les certificats représentant les parts seront disponibles aux fins de livraison à la date de clôture, qui devrait tomber le 15 février 2001 ou vers cette date, mais en aucun cas plus tard que le 28 février 2001.

**Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., deux des preneurs fermes, sont chacune contrôlées par des institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. Le 6 février 2001, le montant effectif de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 52,2 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	19
GLOSSAIRE .....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
LE FPI.....	4	CANADIENNES.....	20
FAITS RÉCENTS .....	5	FACTEURS DE RISQUE.....	23
EMPLOI DU PRODUIT .....	12	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	27
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
DES PARTS.....	12	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		DES REGISTRES .....	27
EN CIRCULATION .....	17	SANCTIONS CIVILES.....	27
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	17	ATTESTATION DU FPI.....	28
MODE DE PLACEMENT .....	18	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	29

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent prospectus contient une information intégrée par renvoi tirée de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités similaires au Canada. On peut se procurer, sans frais, un exemplaire des documents intégrés par renvoi dans les présentes en s'adressant au secrétaire du FPI, 455, rue Marais, Ville de Vanier (Québec) G1M 3A2 (téléphone : (418) 681-8151). Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire des documents intégrés par renvoi et du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus.

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

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000;
- (ii) l'analyse par la direction des résultats d'exploitation et de la situation financière du FPI pour la période terminée le 31 décembre 1999, figurant aux pages 14 à 20 du rapport annuel 1999 du FPI à la rubrique « Commentaires de la direction et analyse des résultats et de la situation financière »;
- (iii) les états financiers consolidés vérifiés du FPI pour la période terminée le 31 décembre 1999, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états;
- (iv) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 15 mars 2000 et préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 10 mai 2000, à l'exception de la rubrique intitulée « Régie d'entreprise – Comité de rémunération et de régie d'entreprise »;
- (v) les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés du FPI pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2000.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et tout avis de changement important (à l'exception des avis de changement important confidentiels) déposés par le FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation similaires de chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié mais avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

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

## GLOSSAIRE

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

« **AM Total Investissements** » AM Total Investissements, société en nom collectif créée sous le régime des lois de la province de Québec et contrôlée par les enfants de M. Jules Dallaire.

« **bénéfice distribuable** » Le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI, calculé de la façon précisée à la rubrique « Politique de distribution » de la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000 qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

« **contrat de prise ferme** » Le contrat intervenu en date du 26 janvier 2001 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **convention de fiducie** » La convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, régie par les lois de la province de Québec, en vertu de laquelle le FPI a été établi, en sa version modifiée, augmentée ou reformulée, 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.

« **droits** » Des droits au sens où l'entend le régime de droits des porteurs de parts.

« **événement déclencheur** » Un événement déclencheur au sens où l'entend le régime de droits des porteurs de parts.

« **famille Dallaire** » Jules Dallaire, son épouse, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.

« **fiduciaire** » Un fiduciaire du FPI.

« **fiduciaire du groupe Dallaire** » Un représentant du groupe Dallaire nommé à titre de fiduciaire, de la manière indiquée à 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 elle, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie du groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe; (ii) n'est pas relié (au sens où l'entendent les lignes directrices du Toronto Stock Exchange en matière de régie d'entreprise) au groupe Dallaire; (iii) n'est pas une « personne liée » (au sens où l'entend 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 à ces critères. Un fiduciaire du groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

« **FPI** » Fonds de placement immobilier Cominar.

« **groupe** » Un groupe au sens où l'entend la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), en sa version modifiée.

« **groupe Dallaire** » Au moment du premier appel public à l'épargne du FPI, soit le 21 mai 1998, collectivement, Immeubles Cominar inc., Société en commandite Cominar, Société en nom collectif Cominar et Société en commandite Desroches, et, en date du présent prospectus, collectivement, Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., Société en Commandite Alpha-Québec et AM Total Investissements, société en commandite.

« **LCSA** » La *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, en sa version modifiée.

« **liens** » Des liens au sens où l'entend la LCSA.

« **Loi de l'impôt** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée.

« **option aux fins d'attributions excédentaires** » L'option aux fins d'attributions excédentaires octroyée aux preneurs fermes, décrite à la rubrique « Mode de placement ».

« **part** » Un élément de participation dans le FPI.

« **porteur de parts** » Un porteur de parts.

« **preneurs fermes** » Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc.

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

« **régime de droits des porteurs de parts** » Le régime de droits des porteurs de parts du FPI décrit à la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts » de la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000 qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

« **régime d'options d'achat de parts** » Le régime d'options d'achat de parts du FPI décrit à la rubrique « Direction du FPI – Régime d'options d'achat de parts » de la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000 qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

« **taux de capitalisation** » À l'égard de tout immeuble, un taux de capitalisation « initial » équivalant au quotient (i) du bénéfice net de l'immeuble calculé d'après les baux en vigueur, déduction faite a) d'une réserve pour les superficies inoccupées, s'il y a lieu, b) des frais d'exploitation non recouvrables, c) d'un rajustement pour tenir compte des loyers à un taux supérieur à celui du marché, d) d'une réserve appropriée pour tenir compte de la dette prise en charge à un taux supérieur à celui du marché et e) d'une réserve structurale, s'il y a lieu, divisé par (ii) la somme des coûts d'acquisition de l'immeuble, qui comprennent a) le prix d'achat, b) les droits de mutation, c) les frais juridiques et de contrôle préalable, y compris les coûts des évaluations, des études environnementales et des examens structuraux, si nécessaires, et d) les frais de courtage, le cas échéant.

« **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 mensuelles en espèces stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal 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 future d'autres immeubles productifs de revenu.

Étant l'un des plus importants propriétaires d'immeubles dans le marché immobilier commercial de la région métropolitaine de Québec, le FPI a établi une présence dominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 78 immeubles de bureaux,

commerciaux, industriels et polyvalents, dont 67 sont situés dans la région métropolitaine de Québec et 11 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal. Le portefeuille compte environ 1,3 million de pieds carrés de superficie de bureaux, 1,6 million de pieds carrés de superficie commerciale et 2,4 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 5,3 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2000, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 95,1 %. Les immeubles occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Dans le cadre de son expansion dans la région métropolitaine de Montréal, le FPI a pour stratégie de devenir propriétaire et exploitant d'un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents bien situés et concentrés dans ce marché régional. Le FPI a amorcé sa stratégie d'expansion en composant un portefeuille de base comprenant des immeubles industriels et polyvalents situés à proximité les uns des autres. Le FPI a, depuis, accru sa présence dans la région métropolitaine de Montréal grâce à l'acquisition récemment de son premier immeuble commercial et de son premier immeuble de bureaux, tout en maintenant le cap sur ses objectifs stratégiques. Le FPI continuera de rechercher les occasions permettant de réaliser des économies d'échelle dont bénéficient aussi bien les locataires que le FPI sous forme d'importantes économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Le 21 mai 1998, immédiatement avant la clôture de son premier appel public à l'épargne, le FPI a acquis du groupe Dallaire un portefeuille composé de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans la région métropolitaine de Québec représentant, au total, environ 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative.

Sans tenir compte des 100 000 parts supplémentaires que AM Total Investissements doit souscrire dans le cadre du présent placement, AM Total Investissements et d'autres membres de la famille Dallaire sont indirectement propriétaires de 6 632 520 parts (représentant environ 39,1 % des parts émises et en circulation au 6 février 2001), y compris toutes les parts acquises par la famille Dallaire lors de la clôture du premier appel public à l'épargne du FPI.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement 88 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue Marais, Ville de Vanier (Québec) G1M 3A2.

## **FAITS RÉCENTS**

On trouvera ci-après un sommaire des faits d'importance survenus dans l'exploitation et les affaires du FPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

1. Le 3 mars 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 91 200 pieds carrés situé au 1670, rue Semple, à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 2 millions de dollars réglée au comptant. Cet édifice a été rénové au coût d'environ 500 000 \$, ce qui en porte le coût total à environ 2,5 millions de dollars. L'immeuble était loué pour l'essentiel à la fin de septembre 2000, et avait alors un taux de capitalisation d'environ 11,2 %.

2. Le 3 mai 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 9 425 pieds carrés situé au 1540, rue Jean-Talon Nord, à Sainte-Foy, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 970 000 \$ réglée au comptant. L'immeuble avait alors un taux de capitalisation de 9,9 %.

3. Le 5 mai 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 122 600 pieds carrés situé au 9100, boulevard du Parcours, à Anjou, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 6,5 millions de dollars réglée au comptant. L'immeuble avait alors un taux de capitalisation de 10,8 %.

4. Le 10 mai 2000, le FPI a publié ses résultats pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2000. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 12,7 % au cours du premier trimestre de 2000 par rapport au premier trimestre de 1999. Le 31 mars 2000, les hypothèques grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 7,31 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,1 ans.
5. Le 25 mai 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 44 869 pieds carrés situé au 450, avenue Saint-Jean Baptiste, à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 1,75 million de dollars réglée au comptant. L'immeuble avait alors un taux de capitalisation de 11,2 %.
6. Le 22 juin 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 77 859 pieds carrés, situé au 2500, rue Jean-Perrin, à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 2,53 millions de dollars réglée au comptant. L'immeuble avait un taux de capitalisation de 10,3 %.
7. Le 18 juillet 2000, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne dans le cadre duquel il offrait 2 150 000 parts au prix de 9,50 \$ par part pour un produit brut de 20 425 000 \$. Dans le cadre de cet appel public à l'épargne, les preneurs fermes qui ont procédé au placement se sont également fait octroyer une option leur permettant d'acquérir un maximum de 322 500 parts supplémentaires au prix de 9,50 \$ par part en vue de couvrir les attributions excédentaires.
8. Le 18 août 2000, le FPI a émis et vendu aux preneurs fermes qui ont procédé au placement susmentionné 322 500 parts supplémentaires au prix de 9,50 \$ par part pour un produit brut total de 3 063 750 \$ dans le cadre de la levée par ces derniers de l'option aux fins d'attributions excédentaires susmentionnée.
9. Le 22 août 2000, le FPI a publié ses résultats pour la période de six mois terminée le 30 juin 2000. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 21,8 % au cours du deuxième trimestre de 2000 par rapport au deuxième trimestre de 1999. Le 30 juin 2000, les hypothèques grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 7,32 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 3 ans.
10. Le 28 novembre 2000, le FPI a publié ses résultats pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2000. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 9,9 % au cours du troisième trimestre de 2000 par rapport au troisième trimestre de 1999. Le 30 septembre 2000, les hypothèques grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 7,24 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,2 ans.
11. Le 28 novembre 2000, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 40 000 pieds carrés situé au 2600, rue Jean-Perrin, à Québec, au Québec, au coût d'environ 2,1 millions de dollars. L'immeuble devrait avoir un taux de capitalisation d'environ 11,0 %.
12. Le 29 novembre 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un mégacentre commercial situé à Saint-Bruno, dans la région métropolitaine de Montréal, au Québec, et consistant en quatre immeubles, à savoir : (i) un immeuble de 26 093 pieds carrés situé au 1465, boulevard Saint-Bruno, à Saint-Bruno-de-Montarville, (ii) un immeuble de 129 638 pieds carrés situé au 1475, boulevard Saint-Bruno, à Saint-Bruno-de-Montarville, (iii) un immeuble de 12 971 pieds carrés situé au 1485, boulevard Saint-Bruno, à Saint-Bruno-de-Montarville, et (iv) un immeuble de 34 808 pieds carrés situé au 1495, boulevard Saint-Bruno, à Saint-Bruno-de-Montarville. Ces immeubles ont été acquis moyennant une contrepartie totale d'environ 21 millions de dollars, réglée par le versement d'environ 5,8 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'hypothèques d'environ 15,2 millions de dollars grevant ces immeubles. Ces immeubles avaient un taux de capitalisation combiné de 10,3 %.
13. Le 15 décembre 2000, le FPI a conclu une convention en vue de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 243 687 pieds carrés situé au 5750, boulevard des Rossignols, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 9,9 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 4,85 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'une hypothèque d'environ 5,05 millions de dollars grevant cet immeuble. L'immeuble devrait avoir un taux de capitalisation d'environ 11,1 %.

14. Le 15 décembre 2000, le FPI a conclu une convention en vue de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 110 000 pieds carrés situé au 10550, boulevard Parkway, à Anjou, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 3,5 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 840 000 \$ au comptant et la prise en charge d'une hypothèque d'environ 2,66 millions de dollars grevant cet immeuble. L'immeuble devrait avoir un taux de capitalisation d'environ 11,0 %.

15. Le 15 décembre 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 22 920 pieds carrés situé au 470, avenue Godin, à Vanier, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 500 000 \$ réglée au comptant. L'immeuble avait un taux de capitalisation de 11,2 %.

16. Le 15 décembre 2000, le FPI a contracté une facilité de prêt hypothécaire de 17,7 millions de dollars auprès d'un établissement financier canadien. En date du 6 février 2001, 10 millions de dollars avaient été prélevés sur cette facilité. Les sommes prélevées portent intérêt au taux préférentiel et le prêt vient à échéance dans sept ans.

17. Le 22 décembre 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble commercial de 280 000 pieds carrés situé au 3333, rue du Carrefour, à Beauport, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 14,75 millions de dollars, réglée par le versement de 7,5 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'une hypothèque d'environ 7,25 millions de dollars grevant cet immeuble. L'immeuble avait un taux de capitalisation de 10,5 %.

18. Le 19 janvier 2001, le FPI a proposé de faire l'acquisition de Place Lévis, un immeuble commercial de 224 642 pieds carrés situé au 50, route du Président-Kennedy, à Lévis, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 12,0 millions de dollars, devant être réglée au comptant, dont environ 8,0 millions de dollars seront versés dans le cadre d'un prêt hypothécaire devant être consenti par la banque canadienne qui contrôle la Financière Banque Nationale Inc., ce prix d'achat total étant inférieur au solde de l'hypothèque grevant cet immeuble à l'heure actuelle. Cet immeuble est actuellement la copropriété indirecte en parts égales du groupe Dallaire et de la banque canadienne qui contrôle la Financière Banque Nationale Inc. La banque est également le créancier hypothécaire actuel de l'immeuble. Malgré sa participation au capital, le groupe Dallaire ne touchera aucun produit ni ne retirera aucun avantage, financier ou autre, de cette opération. Cette opération a été approuvée par les fiduciaires indépendants, lesquels continuent toutefois d'avoir le droit, à leur appréciation, de refuser d'autoriser ou d'approuver cette opération. L'acquisition de cet immeuble par le FPI demeure assujettie à la préparation d'une évaluation indépendante jugée acceptable et à l'approbation de la banque. L'acquisition de cet immeuble avait été considérée lors du premier appel public à l'épargne du FPI et de la création de son portefeuille initial en mai 1998. À cette époque, le FPI avait décidé d'en reporter l'acquisition jusqu'à ce que les critères d'investissement du FPI puissent être satisfaits. Toutefois, le FPI gère l'immeuble depuis mai 1998. L'opération est également conditionnelle à ce que la banque demeure un créancier hypothécaire à hauteur d'environ 8,0 million de dollars, selon des modalités convenant aux deux parties. Rien ne garantit que l'opération sera conclue. L'immeuble devrait avoir un taux de capitalisation d'environ 11,1 %.

19. Le 22 janvier 2001, le FPI a conclu une convention en vue de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 19 405 pieds carrés situé au 765, avenue Godin, à Vanier, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 450 000 \$, devant être réglée au comptant. L'immeuble devrait avoir un taux de capitalisation d'environ 13,1 %.

20. Le 26 janvier 2001, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 12 étages de 232 414 pieds carrés situé au 255, boulevard Crémazie, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 7,6 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 2,6 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'une hypothèque d'environ 5 millions de dollars grevant cet immeuble. L'immeuble sera rénové au coût d'environ 5,1 millions de dollars, ce qui en portera le coût total à environ 12,7 millions de dollars. On s'attend à ce que, lorsqu'il aura été loué pour l'essentiel à la fin de l'année 2001, l'immeuble ait un taux de capitalisation d'environ 13,0 %.

21. Le 26 janvier 2001, le FPI a conclu avec les preneurs fermes une entente selon laquelle il fera une distribution de 0,044 \$ par part en circulation aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 14 février 2001 à l'égard de la période allant du 1<sup>er</sup> février 2001 au 14 février 2001 inclusivement, soit la période précédant immédiatement la date de clôture prévue du présent placement, cette distribution devant être effectuée le 15 mars 2001. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes n'auront pas le droit de participer à cette distribution. Une distribution de 0,044 \$ par part en circulation à l'égard de la période allant du 15 février au 28 février 2001 inclusivement sera effectuée aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2001. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes et qui détiennent des parts le 28 février 2001 auront le droit de participer à cette dernière distribution. Voir la rubrique « Politique de distribution – Distribution proportionnelle ».

22. Le 30 janvier 2001, le FPI a signé avec une institution financière canadienne une lettre d'engagement visant un prêt à 12 000 000 \$ d'une durée de cinq ans, garantie par Place de la Capitale, immeuble situé au 150, boulevard René-Lévesque Est, à Québec. Ce prêt est assujéti à la satisfaction de certaines conditions usuelles pour ce genre de prêts.

### Description des immeubles

Voici une description détaillée des immeubles dont il est question ci-dessus. L'information sommaire concernant la location est donnée en date des présentes.

#### 1670, rue Simple, Québec

Cet édifice industriel et polyvalent de 91 200 pieds carrés est construit sur un terrain de 271 354 pieds carrés (6,2 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. Construit en 1972, l'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 89,5 % à cinq locataires, a été rénové en 2000 et compte 225 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 3 070 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 16 décembre 1999.

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
BJP Gaz & Diesel Inc.	6 000	septembre 2001	6,6 %
Société immobilière du Québec	70 283	septembre 2010	78,3 %

#### 1540, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy

Cet édifice industriel et polyvalent de 9 425 pieds carrés est construit sur un terrain de 100 003 pieds carrés (2,3 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel de la région métropolitaine de Québec et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents qui appartiennent au FPI. L'immeuble a été construit en 2000 en fonction des besoins de son locataire unique et contient une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a une hauteur de 24 pieds. L'édifice est loué à 100 % à un seul locataire et compte 110 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 950 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 15 mai 2000.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Administration Marco Inc.	9 425	janvier 2020	100 %

#### 9100, boulevard du Parcours, Anjou

Cet édifice industriel et polyvalent de 122 600 pieds carrés est construit sur un terrain de 351 633 pieds carrés (8,1 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel, à une distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'édifice a été construit en 1998 et agrandi en 2000. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à



un seul locataire et compte 180 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 6 850 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. le 28 avril 2000.

<b>Locataire</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Ventrol Air Handling Systems	122 600	avril 2015	100 %

#### **450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec**

Cet édifice industriel et polyvalent de 44 869 pieds carrés est construit sur un terrain de 111 035 pieds carrés (2,5 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1988 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 82,4 % à deux locataires et compte 170 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 1 720 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 10 mai 2000.

<b>Locataires</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Banque Nationale du Canada	23 746	août 2010	52,9 %
Gecko Électronique Inc.	13 237	juillet 2002	29,5 %

#### **2500, rue Jean-Perrin, Québec**

Cet édifice industriel et polyvalent de 77 859 pieds carrés est construit sur un terrain de 155 666 pieds carrés (3,6 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1998 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 74,3 % à 22 locataires et compte 160 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 2 800 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 9 juin 2000.

<b>Locataires</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Familiprix Inc.	12 288	juin 2001	16,19 %
Patterson Dentaire Canada Inc.	6 540	novembre 2004	8,62 %
G. Gagné Transport Inc.	4 120	février 2001	5,43 %
Proludik Inc.	3 384	avril 2001	4,46 %
La Clé de Sol Inc.	3 000	juillet 2001	3,95 %
J.-C. Johnson et D. Johnson	2 347	mars 2002	3,09 %
Datamark (1989) Inc.	2 040	mai 2004	2,69 %
L.V.E.B. Inc.	1 908	mars 2003	2,52 %
Dartagnan Communications Inc.	2 212	juillet 2005	2,8 %
9039-8041 Québec Inc. (Plan Est Québec)	2 290	août 2003	2,9 %

#### **2600, rue Jean-Perrin, Québec**

Cet édifice industriel et polyvalent de 40 000 pieds carrés est présentement en construction sur un terrain de 197 375 pieds carrés (4,5 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. Sis entre deux immeubles appartenant déjà au FPI, l'immeuble est situé dans un emplacement géographiquement enviable. L'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice, qui est présentement vacant, sera prêt pour occupation en mars 2001 et comptera 201 places de stationnement. Le FPI a entrepris des discussions avec des locataires potentiels, et l'on s'attend à ce que l'immeuble aura été loué pour l'essentiel à la fin de juin 2001.

### **1465 à 1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville**

Ce mégacentre commercial comprenant quatre immeubles commerciaux d'une superficie totale de 203 510 pieds carrés, est construit sur un terrain de 1 034 167 pieds carrés (23,7 acres). L'immeuble est situé dans une zone commerciale à grand trafic adjacente à l'autoroute 30. Les édifices ont été construits en 1997. Ils sont loués à 100 % à cinq locataires et comptent 1 600 places de stationnement. Les immeubles ont été évalués à 21,39 millions de dollars par Dorion, Noël et Hallissey inc. le 6 octobre 2000.

<b>Locataires</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Wal-Mart Canada Inc.	129 638	juin 2017	63,7 %
The Business Depot Ltd	26 093	novembre 2013	12,8 %
Corporation Cineplex Odeon	34 808	janvier 2018	17,1 %
Groupe Yellow Inc.	7 500	juillet 2009	3,7 %
Reitmans (Canada) Ltée	5 471	août 2009	2,7 %

### **5750, boulevard des Rossignols, Laval**

Cet édifice industriel et polyvalent de 243 687 pieds carrés est construit sur un terrain de 585 550 pieds carrés (13,4 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel de Laval à distance raisonnable de l'autoroute 440, avec accès facile à l'Aéroport international de Montréal, Dorval. L'édifice a été construit en 1999 et abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 24 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à un seul locataire et compte 253 places de stationnement. L'immeuble sera évalué par Dorion, Noël et Hallissey inc.

<b>Locataire</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Gusdorf du Canada Ltée	243 687	mars 2014	100 %

### **10550, boulevard Parkway, Anjou**

Cet édifice industriel et polyvalent de 110 000 pieds carrés est situé sur un terrain de 177 247 pieds carrés (4,1 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel à distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'édifice a été construit en 1964 et rénové en 1972. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à un seul locataire et compte 170 places de stationnement. L'immeuble sera évalué par Dorion, Noël et Hallissey inc.

<b>Locataire</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Arkon Safety Equipment	110 000	novembre 2011	100 %

### **470, avenue Godin, Vanier**

Cet édifice industriel et polyvalent de 22 920 pieds carrés est construit sur un terrain de 49 967 pieds carrés (1,1 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1980 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 24 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à un seul locataire et compte 28 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 685 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 6 décembre 2000.

<b>Locataire</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Provigo Distribution Inc.	22 920	octobre 2001	100 %

### **Carrefour Beauport, Beauport**

Ce centre commercial d'une superficie totale de 280 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 498 365 pieds carrés (34,4 acres). L'immeuble est situé dans une grande zone commerciale adjacente à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1978 et rénové en 1990. Le FPI a prévu un réaménagement du centre au coût d'environ 14 millions de dollars, qui ajoutera une superficie locative brute de 222 000 pieds carrés au portefeuille du FPI, dont 160 000 pieds carrés à vocation commerciale et 62 000 pieds carrés destinés à des bureaux. Au terme du projet de réaménagement, l'immeuble aura une superficie locative de 502 000 pieds carrés. L'édifice est présentement loué à 93,3 % à 63 locataires et compte 1 583 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 15 360 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 7 décembre 2000.

<b>Locataires</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Zellers Inc.	83 073	septembre 2006	30,6 %
Métro-Richelieu Inc.	62 370	janvier 2008	23,0 %
Salon de Quilles et Billard Beauport Inc.	19 500	décembre 2007	7,2 %
Groupe Jean-Coutu (PJC) Inc.	7 680	mai 2002	2,8 %
Groupe Yellow Inc.	6 788	février 2008	2,5 %

### **Place Lévis, 50, route du Président-Kennedy, Lévis**

Ce centre commercial d'une superficie de 224 642 pieds carrés est construit sur un terrain de 5 596 568 pieds carrés (13,7 acres). L'immeuble est situé sur la route du Président-Kennedy (à l'intersection de la route 132), l'une des principales artères de Lévis, la plus importante municipalité située sur la rive sud de la région métropolitaine de Québec. Construit dans les années 1970, le centre a été rénové en 1995 et comporte un vaste stationnement extérieur de plus de 1 000 places. Le centre est loué à 70 % et il sera évalué par Dorion, Noël et Hallissey inc.

<b>Locataires</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Provigo Distribution Inc.	54 423	novembre 2015	24,23 %
Nautilus Plus Inc.	10 000	août 2005	4,45 %
Société Immobilière du Québec	7 073	avril 2002	3,15 %
Concept Instant Lunette Inc.	7 000	décembre 2010	3,12 %
Cage aux Sports	5 616	mars 2004	2,50 %
Super Club Vidéotron	5 128	décembre 2001	2,28 %
Piscine Pro Patio NV Inc.	5 000	février 2005	2,23 %

### **765, avenue Godin, Vanier**

Cet édifice industriel et polyvalent de 19 405 pieds carrés est construit sur un terrain de 54 914 pieds carrés (1,3 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1976 et agrandi en 1989. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à un seul locataire et compte 38 places de stationnement. L'immeuble sera évalué par Dorion, Noël et Hallissey inc.

<b>Locataire</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>% de la superficie locative</b>
Distribution A.M.J. Inc.	19 405	mars 2002	100 %

## 255, boulevard Crémazie Est, Montréal

Cet édifice de bureaux de 232 414 pieds carrés, construit sur un terrain de 49 766 pieds carrés (1,1 acre), est situé sur un emplacement qui est adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. Construit en 1967, l'édifice abrite des bureaux répartis sur 12 étages et deux étages de stationnement souterrain. L'édifice sera rénové et on prévoit qu'il sera loué pour l'essentiel (environ 85 %) à la fin de l'année 2001. L'immeuble compte 248 places de stationnement intérieur et 70 places de stationnement extérieur. L'immeuble a été évalué à 10 600 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 27 novembre 2000.

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Société immobilière du Québec	43 057	juillet 2005	18,5 %
Communauté urbaine de Montréal	27 147	février 2011	11,7 %
Fonds de solidarité des travailleurs du Québec	24 763	octobre 2005	10,7 %

### EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que le FPI retirera du présent placement s'élèvera à environ 28 731 950 \$ (33 072 425 \$ si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs de l'émission. Ce produit net sera affecté au financement du remboursement de l'encours de la dette au titre des facilités de crédit renouvelables du FPI, dette qui a été contractée principalement pour financer des acquisitions d'immeubles.

Compte tenu du présent placement (mais sans tenir compte de l'option aux fins d'attributions excédentaires) et de l'affectation projetée du produit net en découlant, la direction estime que la dette du FPI, exprimée sous forme de pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 26 janvier 2001, sera ramenée d'environ 53,8 % <sup>1)</sup> à 45,9 % <sup>2)</sup>.

### 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.

#### Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. En date du 6 février 2001, il y avait 17 006 684 parts en circulation. À la clôture du présent placement (compte non tenu de la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires), il y aura 20 006 684 parts en circulation. Un autre bloc de 1 371 000 parts peut être émis à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout élément d'actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute

---

1) La direction évalue la valeur comptable brute actuelle en additionnant la somme de 45,3 millions de dollars correspondant aux acquisitions et aux aménagements effectués depuis le 30 septembre 2000 et la valeur comptable brute en date du 30 septembre 2000, soit 318,7 millions de dollars. La direction évalue la dette actuelle du FPI en additionnant la somme de 45,9 millions de dollars correspondant à la nouvelle dette hypothécaire et aux avances consenties dans le cadre des facilités de crédit renouvelables du FPI utilisées pour financer les acquisitions et les aménagements effectués depuis le 30 septembre 2000 et la dette du FPI en date du 30 septembre 2000, soit 149,8 million de dollars. Selon ces calculs, la dette actuelle du FPI est égale à 53,8 % de la valeur comptable brute.

2) Si on soustrait le produit net du présent placement, soit 28,7 million de dollars, de la dette actuelle estimative du FPI, qui s'élève à 195,7 million de dollars, on obtient une dette estimative après la clôture égale à 45,9 % de la valeur comptable brute après la clôture.

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 nominatives, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

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

### **Achat de parts**

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

### **Offres publiques d'achat**

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

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

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

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

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

## **Émission de parts**

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre. Les porteurs de parts n'ont aucun droit de préemption 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, de nouvelles parts peuvent être émises au comptant 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, 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 immeubles ou éléments d'actif. Le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

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

Des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des déclarations concernant les territoires où résident les véritables propriétaires de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu de telles déclarations relatives à la propriété effective, que les véritables propriétaires de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il doit en informer les fiduciaires et, sur réception de leurs instructions, peut faire une annonce publique à cet effet et doit s'abstenir d'accepter toute demande de souscription de parts d'une personne, d'émettre des parts à une personne ou d'enregistrer à son nom un transfert de parts, à moins que cette personne ne produise une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres détermine que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, sur réception des instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une garantie de compensation 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 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 fournira aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la loi applicable, y compris les formulaires prescrits permettant aux porteurs de parts de remplir leurs déclarations de revenus aux termes de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée extraordinaire des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation de l'assemblée) une information similaire à celle qui doit être fournie aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

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

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

- (i) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts du FPI en circulation, à réduire le montant payable à leur égard lors de la dissolution du FPI ou à réduire ou éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée aux dispositions relatives à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximum de fiduciaires (à plus de onze fiduciaires) ou à réduire le nombre minimum de fiduciaires (à moins de neuf fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimum et du nombre maximum 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 minimum et de ce nombre maximum 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, ou de son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » en vertu de la Loi de l'impôt ou du placement de ses parts;
- (ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles de la convention de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- (iv) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- (v) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables;
- (vi) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

## **Vente d'éléments d'actif**

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

## **Durée du FPI**

Le FPI a été constitué pour une durée ne devant expirer que 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 lors d'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 » 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 et 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'octroi d'options dans le cadre de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts;
- (v) la mise en application de toute convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant;
- (vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe ou une personne ayant des liens avec l'une ou l'autre des personnes précitées, 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, Groupe Financier Alpha (GFA) Inc. (un membre du groupe Dallaire) a le droit de nommer quatre fiduciaires, pour le compte du groupe Dallaire, dans la mesure où les parts que le groupe Dallaire détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause.

## **Décision 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, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, 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, comme ces termes sont définis dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime de cette nature agréé en vertu de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs),



et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

## **CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION**

Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le dernier exercice complet du FPI ayant fait l'objet d'une vérification terminée le 31 décembre 1999 découlaient (i) de l'émission de 3 786 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions du FPI, (ii) de l'émission de 2 472 500 parts dans le cadre de l'appel public à l'épargne effectué par le FPI en juillet 2000, y compris les 322 500 parts émises et vendues dans le cadre de l'option aux fins d'attributions excédentaires y afférente levée par les preneurs fermes (voir la rubrique « Faits récents ») et (iii) de l'émission de 30 000 parts à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts.

## **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile, au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts ont également le droit de recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date; et (ii) de tout excédent du bénéfice du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont effectuées en espèces. Elles sont rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures, si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes. Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable devant être distribué aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend réduire progressivement de 95 % à 90 % le pourcentage du bénéfice distribuable. Le FPI a également l'intention d'effectuer cette modification progressivement sans réduire la distribution par part. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000 qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

Pour l'exercice 2000, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,088 \$ par part pour chacun des mois de janvier, février, mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2000 et de 0,093 \$ par part pour le mois de décembre 2000.

### **Distribution proportionnelle**

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de faire une distribution de 0,044 \$ par part en circulation aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 14 février 2001 à l'égard de la période allant du 1<sup>er</sup> février 2001 au 14 février 2001 inclusivement, soit la période précédant immédiatement la date prévue de clôture du présent placement, cette distribution étant payable le 15 mars 2001. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes n'auront pas le droit de participer à cette distribution. De plus, aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a également convenu de faire une distribution de 0,044 \$ par part en circulation à l'égard de la période allant du 15 février 2001 au 28 février 2001 inclusivement. Cette distribution sera effectuée aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2001 et sera payable le 15 mars 2001. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes et qui détiennent des parts le 28 février 2001 auront le droit de participer à cette dernière distribution.

## **Report de l'impôt sur les distributions de 2001**

La direction prévoit qu'environ 66 % des distributions devant être effectuées par le FPI aux porteurs de parts en 2001 feront l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions.

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes d'un contrat (le « contrat de prise ferme ») intervenu le 26 janvier 2001 entre le FPI, d'une part, et Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Valeurs mobilières Desjardins Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés Mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc. (collectivement, les « preneurs fermes »), d'autre part, à titre de preneurs fermes, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, le 15 février 2001, ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas plus tard que le 28 février 2001, 3 000 000 de parts au prix de 10,10 \$ par part payable en espèces au FPI à la livraison, soit un produit brut de 30 300 000 \$ revenant au FPI. Les preneurs fermes ont la faculté de résoudre ce contrat à leur gré en fonction de leur appréciation de la conjoncture des marchés financiers; le contrat peut également être résolu par la réalisation de certaines conditions. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes du contrat de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes sont conjointes et non pas individuelles. Le prix d'offre des parts a été déterminé par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

AM Total Investissements a convenu de souscrire un maximum de 100 000 parts offertes par les présentes au prix de 10,10 \$ par part, soit le prix auquel les parts sont offertes au public. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard de cette souscription. Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,4545 \$ par part, sauf à l'égard des 100 000 parts devant être souscrites par AM Total Investissements.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a également convenu d'octroyer aux preneurs fermes une option (l'« option aux fins d'attributions excédentaires ») pouvant être levée au cours d'une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter un maximum de 450 000 parts selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus, mais uniquement en vue de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant, et d'effectuer des opérations de stabilisation du marché. Le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,4545 \$ par part à l'égard des parts achetées à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, le total du produit brut revenant au FPI sera de 34 845 000 \$, la rémunération des preneurs fermes sera de 1 522 575 \$ et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais de l'émission) sera de 33 322 425 \$. Le présent prospectus autorise le placement des parts devant être émises ou vendues à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires.

Le Toronto Stock Exchange (le « TSE ») a approuvé sous condition l'inscription des parts à sa cote. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions du TSE au plus tard le 3 mai 2001.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a également convenu de s'abstenir, pendant une période de 180 jours suivant la date de clôture, d'émettre, de vendre ou d'offrir en vente, directement ou indirectement, des parts ou des titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts, sauf dans le cadre de la levée d'options en circulation en vertu du régime d'options d'achat de parts ou de tout autre régime similaire du FPI, des parts devant être émises lors de l'exercice du régime de droits des porteurs de parts, des parts pouvant être émises en conformité avec le régime de réinvestissement des distributions du FPI et des parts devant être émises lors de la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de Financière Banque Nationale Inc. en consultation avec Valeurs Mobilières TD Inc.

Aux termes d'instructions générales de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de la Commission des valeurs mobilières du Québec, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, à la condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des parts ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et les règlements du Toronto Stock Exchange concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché; et (ii) une offre d'achat ou un achat fait pour un client dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement ou pour son compte, pourvu que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des parts ou de faire monter leur cours. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

Les parts offertes par le présent prospectus simplifié n'ont pas été inscrites en vertu de la *Securities Act of 1933* des États-Unis, en sa version modifiée, ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, ni ne le seront, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou à un ressortissant américain, ou pour le compte ou le bénéfice d'un ressortissant américain. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique et le présent prospectus simplifié ne constitue nullement une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat de ces titres aux États-Unis d'Amérique.

Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont toutes deux des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, en certaines circonstances, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur lié » à ces preneurs fermes aux termes de la législation canadienne sur les valeurs mobilières applicable. En date du 6 février 2001, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 52,2 millions de dollars au total. De plus, la banque canadienne qui contrôle Financière Banque Nationale Inc. est propriétaire indirect de Place Lévis, immeuble que le FPI projette d'acquérir. Voir la rubrique « Faits récents ». Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de souscrire le présent placement indépendamment de ces prêteurs. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur lié » ou d'« émetteur relié », soit Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc., ont pris part au processus de contrôle préalable et à la décision de procéder au présent placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autres avantages du présent placement que sa portion de la rémunération qui est payable par le FPI. Ces institutions financières profiteront de ce placement étant donné que le produit net qui en sera tiré sera affecté au remboursement d'environ 52,2 millions de dollars de l'encours de la dette du FPI envers ces institutions financières. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

### **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après la législation en vigueur à la date des présentes et sous réserve du respect des normes de prudence en matière de placement et des dispositions et restrictions générales en matière de placement énoncées dans les lois énumérées ci-dessous (et, le cas échéant, dans leurs règlements d'application) et, dans certains cas, sous réserve du respect d'exigences complémentaires relatives aux politiques, aux procédures et aux objectifs de placement et de leur dépôt, les parts émises aux termes du présent prospectus ne constitueront pas, à la date de leur émission, des placements interdits aux termes de ces lois :

*Loi sur les sociétés d'assurances* (Canada);

*Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada);

*Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension* (Canada);

*Loi sur les régimes de retraite* (Ontario);

*Loi sur les régimes complémentaires de retraite* (Québec), pour un régime régi par cette loi;

*Loi sur les assurances* (Québec), pour un assureur, au sens de cette loi, constitué sous le régime des lois de la province de Québec, sauf un fonds de garantie;

*Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne* (Québec), pour une société de fiducie, au sens de cette loi, qui investit ses propres fonds et les fonds qu'elle reçoit en dépôt, et une société d'épargne, au sens de cette loi, qui investit ses propres fonds;

*Financial Institutions Act* (Colombie-Britannique);

*The Pension Benefits Act, 1992* (Saskatchewan);

*Loi sur les prestations de pension* (Nouveau-Brunswick);

*Loan and Trust Corporations Act* (Alberta);

*Loi sur les fiduciaires* (Manitoba);

*Loi sur les assurances* (Manitoba);

*Loi sur les prestations de pension* (Manitoba).

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que le FPI ait en tout temps le statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens où l'entend la Loi de l'impôt, les parts constitueront des placements admissibles pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite et des régimes de participation différée aux bénéficiaires (collectivement, les « régimes »), sous réserve des dispositions précises de tout régime particulier. Les régimes n'auront généralement pas d'impôt à payer à l'égard de toutes distributions reçues du FPI ni des gains en capital découlant de la dispositions de parts.

Pourvu que le FPI satisfasse aux exigences pour constituer et demeurer en tout temps un « placement enregistré » au sens où l'entend la Loi de l'impôt, les parts du FPI ne constitueront pas des biens étrangers pour les régimes, pour les fonds ou les régimes de pension agréés ou pour les autres personnes assujetties à l'impôt aux termes de la partie XI de la Loi de l'impôt. La convention de fiducie prévoit que le FPI n'effectuera aucun placement qui l'obligerait à payer de l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt du fait qu'il détient un bien étranger.

## **INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale aux acquéreurs éventuels de parts aux termes du présent prospectus simplifié qui, pour les besoins de la Loi de l'impôt, sont des résidents du Canada, n'ont pas de lien de dépendance avec le FPI et détiendront leurs parts à titre d'immobilisations. Si le porteur de parts ne détient pas ses parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque à caractère commercial, les parts seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur de parts.

Le présent résumé est de nature générale seulement et se fonde sur les faits exposés dans le présent prospectus, sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur le règlement pris en application de celle-ci, sur l'interprétation par les conseillers juridiques des pratiques administratives actuelles publiées par l'Agence canadienne des douanes et du revenu (qui ont été reprises de Revenu Canada en vertu de dispositions législatives) et sur les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et le règlement pris en application de celle-ci (les « propositions fiscales ») annoncées par le ministre des Finances (Canada) avant la date des présentes. Le présent résumé n'est pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, à l'exclusion des propositions fiscales, ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, par voie législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune incidence fiscale provinciale ou étrangère. Les conseillers juridiques ont présumé de l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer leur avis.

**LE PRÉSENT RÉSUMÉ NE CONSTITUE PAS UN AVIS JURIDIQUE OU FISCAL POUR UN PORTEUR DE PARTS ÉVENTUEL ET NE DOIT PAS ÊTRE INTERPRÉTÉ COMME TEL. EN CONSÉQUENCE, LES PORTEURS DE PARTS ÉVENTUELS SONT INVITÉS À CONSULTER LEURS PROPRES CONSEILLERS FISCAUX AU SUJET DES INCIDENCES FISCALES S'APPLIQUANT DANS LEUR SITUATION PARTICULIÈRE.**

## **Statut de fiducie de fonds commun de placement**

D'après l'information fournie aux conseillers juridiques, le FPI est admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » selon les dispositions de la Loi de l'impôt. Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres, restreindre ses activités : (i) à l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immeubles ou une participation dans des biens immeubles); et (ii) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion de biens immeubles (ou de participations dans des biens immeubles) qui constituent des immobilisations pour le FPI; ou (iii) à toute combinaison des activités décrites en (i) et en (ii), et il doit compter au moins 150 porteurs de parts détenant au moins un bloc de parts (100 parts si la juste valeur marchande d'une part est inférieure à 25 \$) du FPI dont le placement auprès du public est autorisé, et chacun de ces porteurs de parts doit détenir des parts ayant une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$.

Il convient de prendre note que même si le FPI a le statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt, il ne constitue pas un « fonds commun de placement » au sens de la législation sur les valeurs mobilières applicable.

### **Imposition du FPI**

Aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI est généralement assujéti à l'impôt sur son revenu imposable et ses gains en capital nets réalisés au cours de chaque année d'imposition, sauf dans la mesure où son revenu imposable et ses gains en capital nets réalisés sont payés ou payables, au cours de la même année, aux porteurs de parts et sont déduits par le FPI pour les besoins de l'impôt.

La convention de fiducie prévoit que, à la dernière date de distribution d'une année d'imposition, la totalité du revenu (à l'exception des gains en capital nets imposables et du revenu de récupération net) du FPI, déduction faite des distributions du revenu du FPI faites à l'égard de l'année en cause, doit être versée aux porteurs de parts, et que ses gains en capital nets imposables et son revenu de récupération net doivent être versés à la dernière date de distribution de l'année d'imposition en cause. La convention de fiducie prévoit en outre que le FPI déduira, pour les besoins de l'impôt, le montant maximum des déductions dont il peut se prévaloir, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement avant la fin de l'année d'imposition en cause. Étant donné que les montants susmentionnés qui sont versés aux porteurs de parts pour l'année peuvent être déduits dans le calcul du revenu du FPI, le FPI ne devrait normalement pas être assujéti à l'impôt sur son revenu ni sur ses gains en capital nets imposables aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

Les pertes subies par le FPI, s'il y a lieu, ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours d'années ultérieures en conformité avec la Loi de l'impôt.

### **Imposition des porteurs de parts**

Le porteur de parts est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt de chaque année, la partie du montant du revenu net et des gains en capital nets imposables du FPI, calculés pour les besoins de la Loi de l'impôt, qui lui a été payée ou qui lui est payable au cours de l'année et que le FPI déduit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt.

La convention de fiducie prévoit que le revenu et les gains en capital nets imposables seront répartis, pour les besoins de la Loi de l'impôt, entre les porteurs de parts dans la même proportion que les distributions qu'ils auront reçues, sous réserve de l'adoption d'une méthode de répartition que les fiduciaires considéreront, à leur appréciation, plus raisonnable dans les circonstances.

La convention de fiducie exige généralement que le FPI demande le montant maximum de déduction pour amortissement auquel il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt. Conformément à la politique de distribution, le montant distribué aux porteurs de parts au cours d'une année peut excéder le revenu du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le revenu imposable du FPI au cours d'une

année ne seront pas incluses, pour les besoins de l'impôt, dans le revenu que les porteurs de parts reçoivent du FPI. Le porteur de parts doit toutefois déduire du prix de base rajusté de ses parts la partie de toute somme qui lui est payée ou qui lui est payable par le FPI (à l'exclusion de la partie non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et il réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribué aux porteurs de parts qui peut être raisonnablement considérée comme étant composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable.

Lors de la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition de la part est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts immédiatement avant sa disposition et de tous les frais de la disposition. Le prix de base rajusté d'une part pour son porteur sera calculé en établissant le prix de base rajusté moyen de toutes les parts dont un porteur de parts est propriétaire à un moment donné.

Aux termes des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, le porteur de parts doit inclure les trois quarts de tout gain en capital (le « gain en capital imposable ») dans son revenu pour l'année d'imposition au cours de laquelle a lieu la disposition, et il peut généralement déduire les trois quarts de toute perte en capital (la « perte en capital déductible ») des « gains en capital imposables » pour l'année d'imposition au cours de laquelle a lieu la disposition. Le 28 février 2000, le ministre des Finances (Canada) a annoncé une proposition visant à réduire la partie des gains en capital inclus dans les « gains en capital imposables » et la partie des pertes en capital incluses dans les « pertes en capital déductibles », les faisant passer de trois quarts à deux tiers; cette réduction s'applique aux dispositions ayant lieu après le 27 février 2000. Le 18 octobre 2000, le ministre des Finances (Canada) a annoncé une proposition visant à réduire davantage la partie des gains en capital inclus dans les « gains en capital imposables » et la partie des pertes en capital incluses dans les « pertes en capital déductibles », les faisant passer de deux tiers à une demie; cette réduction s'applique aux dispositions ayant lieu après le 17 octobre 2000.

En général, le revenu du FPI payé ou payable, ou réputé payé ou payable, au cours d'une année à un porteur de parts qui est un particulier ne devrait pas avoir pour effet d'augmenter le montant dû par le porteur de parts aux termes de la Loi de l'impôt au titre de l'impôt minimum pour l'année en cause. Les gains en capital nets réalisés payés ou payables au porteur de parts par le FPI ou réalisés lors de la disposition de parts peuvent toutefois augmenter la somme due au titre de l'impôt minimum.

Le FPI est d'avis que les droits octroyés dans le cadre du régime de droits des porteurs de parts n'auront aucune valeur au moment de leur acquisition étant donné qu'il est peu vraisemblable qu'un événement déclencheur aux termes de ce régime ait lieu et que les droits puissent éventuellement être exercés. Si l'on considère qu'un porteur de parts a acquis la part et le droit comme deux biens distincts, le porteur sera tenu de répartir le prix d'achat entre la part et le droit qui s'y rattache afin de déterminer leur coût respectif pour les besoins de la Loi de l'impôt. Si le porteur d'une part est considéré comme ayant acquis la part et reçu le droit du FPI à titre d'avantage, il pourrait devoir inclure dans son revenu pour l'année de l'acquisition la valeur de l'avantage reçu du FPI au cours de l'année en cause. Dans l'hypothèse où un droit reçu lors de l'acquisition d'une part a une juste valeur marchande qui est nulle, il serait raisonnable d'attribuer le plein montant du prix d'achat à la part et de ne rien attribuer au droit et, par conséquent, de n'inclure aucun montant à l'égard du droit dans le calcul du revenu reçu du FPI pour l'année en cause.

Bien que le porteur de droits puisse être tenu de déclarer un revenu dans l'éventualité où les droits pourraient être exercés ou étaient exercés, le FPI estime qu'il est peu probable qu'un tel événement se produise.

Dans l'éventualité peu probable où le porteur pourrait aliéner des droits séparément contre un produit de disposition supérieur à zéro, le porteur pourrait réaliser un gain en capital.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les parts de même que les activités du FPI comportent certains risques, dont les suivants, que les investisseurs sont invités à examiner attentivement avant d'investir dans les parts.

### **Cours**

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

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la 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. 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.

### **Propriété de biens immeubles**

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. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans une seule zone géographique accroît ce risque.

La valeur des biens immeubles et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits 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, sans s'y restreindre, 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 immeuble est détenu, peu importe que le bien immeuble produise ou non des revenus. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immeuble, 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 essaiera 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 importants.

### **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.

### **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 ces éléments.

### **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 cela, 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. Le FPI a comme politique d'exploitation de demander une évaluation environnementale de Phase I, effectuée par un expert-conseil en environnement indépendant et qualifié, avant d'acquiescer un immeuble.



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

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti les hypothèques prises en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces hypothèques 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 légales. 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 et, de même, que la nature des activités du FPI sera telle que la plupart de ses obligations découleront de contrats et que les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* stipule 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.

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

La gestion du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, incluant M. Jules Dallaire, président et chef de la direction du FPI. Le départ de tout membre du personnel clé pourrait être préjudiciable au 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 ceux-ci ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les fiduciaires non indépendants peuvent tenter d'influencer la décision des fiduciaires indépendants à cet égard.

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 la société par actions et les sociétés de personnes constituant le groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, 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 souscrira également 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 que cela demeurera 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.

## **Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement**

Rien ne garantit que les lois fiscales et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts. Si le FPI, contrairement à son intention, n'est pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt ou s'il cesse de l'être, les parts ne seront pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices et les fonds enregistrés de revenu de retraite ou cesseront de l'être. En outre, le FPI sera alors tenu de payer un impôt en application de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu par la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des conséquences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts, y compris les non-résidents et les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de

revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéficiaires qui ont acquis une participation dans le FPI, directement ou indirectement, auprès d'un autre porteur de parts. Si le FPI n'est pas admissible, ou cesse d'être admissible, comme « fiducie de fonds commun de placement » et « placement enregistré » au sens où l'entend la Loi de l'impôt, les parts ne seront pas, ou cesseront d'être, des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. Le FPI cherchera à s'assurer que les parts constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. La Loi de l'impôt impose des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles et il n'y a aucune garantie que les conditions prescrites pour ces placements admissibles continueront d'être respectées à tout moment particulier.

### **Dilution**

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances, y compris dans le cadre du régime d'options d'achat de parts. Des parts supplémentaires pourraient également être émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions ou du régime de droits des porteurs de parts. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les acquéreurs des parts offertes par les présentes.

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

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts offertes par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, pour le compte des preneurs fermes. Au 6 février 2001, les associés et les avocats salariés du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les avocats salariés du cabinet Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, en tant que groupe, étaient chacun 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 PricewaterhouseCoopers, s.r.l. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est Trust Général du Canada, à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

### **SANCTIONS CIVILES**

Les lois établies par diverses autorités législatives au Canada confèrent à l'acquéreur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception ou la réception réputée du prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 7 février 2001

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve. Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié, complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) Jules Dallaire  
Président et chef de la direction

(signé) Michel Berthelot  
Vice-président directeur et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) Yvan Caron  
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 7 février 2001

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve. Pour les besoins de la province de Québec, à notre connaissance, le présent prospectus simplifié, complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.  
Par : (signé) Craig J. Shannon

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.  
Par : (signé) Paul C. Douglas

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.  
Par : (signé) Louis Wermenlinger

BMO NESBITT BURNS INC.  
Par : (signé) Line Rivard

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.  
Par : (signé) David Robins

SCOTIA CAPITAUX INC.  
Par : (signé) Daniel F. Sullivan

La liste ci-dessous inclut le nom de toute personne physique ou morale ayant une participation, directe ou indirecte, d'au moins 5 % dans le capital de :

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC. : filiale en propriété exclusive indirecte d'une banque canadienne;

VALEURS MOBILIÈRES TD INC. : filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne;

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC. : filiale en propriété exclusive de Société financière Desjardins-Laurentienne inc., filiale en propriété majoritaire d'une institution financière québécoise;

BMO NESBITT BURNS INC. : filiale en propriété exclusive de La Corporation BMO Nesbitt Burns Limitée, filiale en propriété majoritaire indirecte d'une banque canadienne;

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC. : filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne;

SCOTIA CAPITAUX INC. : filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne.