

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ DATÉ DU 10 JUILLET 2000

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 commission des valeurs mobilières ni aucune autorité similaire au Canada ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus; toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres offerts par le présent prospectus simplifié n'ont pas été inscrits en vertu de la Securities Act of 1993 des États-Unis, en sa version modifiée, et, sauf aux termes d'une dispense d'inscription, ils ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à des ressortissants américains.

Le présent prospectus simplifié 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 chef des opérations financières du Fonds de placement immobilier Cominar, 455, rue Marais, Ville de Vanier (Québec) J1M 3A2 (téléphone : (418) 681-8151) ou en consultant les documents d'information sur le site Internet du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (SEDAR), www.sedar.com. Aux fins 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 de ce dossier d'information auprès du chef des opérations financières du Fonds de placement immobilier Cominar à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus.

Nouvelle émission



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

20 425 000 \$
2 150 000 parts

Le présent prospectus autorise le placement de 2 150 000 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 de la Bourse de Toronto sous le symbole « CUF.UN ». Le 10 juillet 2000, le cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto était de 9,75 \$.

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

La famille Dallaire a convenu de souscrire environ 100 000 des parts offertes par les présentes, qui seront acquises indirectement par l'entremise de AM Total Investissements, s.e.n.c., 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 : 9,50 \$ par part

	<u>Prix</u>	<u>Rémunération des Preneurs fermes</u>	<u>Produit net revenant au FPI (1)2)</u>
Par part :			
- vendue dans le public	9,50 \$	0,475 \$	9,025 \$
- vendue à AM Total Investissements, s.e.n.c.	9,50 \$	—	9,50 \$
Placement total	20 425 000 \$	973 750 \$	19 451 250 \$

1) Compte non tenu des frais du présent placement, estimés à 200 000 \$.

2) Le FPI a octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option aux fins d'attributions excédentaires ») qu'ils peuvent lever pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement, leur permettant d'acheter un maximum de 322 500 parts suivant les mêmes modalités que celles qui sont précisées ci-dessus, uniquement aux fins de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, le placement total sera de 23 488 750 \$, le total de la rémunération des preneurs fermes sera de 1 126 937,50 \$ et le total du produit net revenant au FPI sera de 22 361 812,50 \$. Le présent prospectus autorise aussi le placement de l'option aux fins d'attributions excédentaires et des parts devant être émises à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Voir la rubrique « Mode de placement ».

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 Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, une société en nom collectif, pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, une 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 pour livraison à la date de clôture, qui devrait avoir lieu le 18 juillet 2000 ou vers cette date, mais en aucun cas plus tard que le 3 août 2000.

Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., deux des preneurs fermes, sont chacune contrôlées par des institutions financières qui sont au nombre des principaux prêteurs du FPI. Le 7 juillet 2000, le montant effectif de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 40,5 M\$ au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	2	ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT ...	14
GLOSSAIRE.....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
LE FPI.....	4	CANADIENNES	15
DÉVELOPEMENTS RÉCENTS	5	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	18
EMPLOI DU PRODUIT.....	7	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
DES PARTS.....	8	REGISTRES.....	18
CHANGEMENTS DANS LA STRUCTURE DU		SANCTIONS CIVILES.....	18
CAPITAL	12	ATTESTATION DU FPI	19
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	12	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	20
MODE DE PLACEMENT.....	13		

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents énumérés ci-après, qui ont été déposés auprès des diverses commissions des valeurs mobilières ou des 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 :

1. la notice annuelle du FPI datée du 19 mai 2000;
2. l'analyse par la direction des résultats d'opération 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 « Commentaire de la direction et analyse des résultats et de la situation financière »;
3. 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;
4. la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 15 mars 2000 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 »;
5. les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés du FPI pour les trois mois terminés le 31 mars 2000 .

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés dans le paragraphe précédent que le FPI a déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités de réglementation similaires de chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié et 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, aux fins 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 une fin quelconque, 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

Dans le présent prospectus, il faut entendre par :

« **AM Total Investissements, s.e.n.c.** » AM Total Investissements, s.e.n.c., 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 pour distribution par le FPI calculé de la façon précisée à la rubrique « Politique de distribution » de la notice annuelle modifiée 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 10 juillet 2000 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^e 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, sa femme, 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 décrite 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, ni une personne ayant un lien 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 de la Bourse de Toronto 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, 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 Investments, 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** » Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Les Investissements Dlouhy 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 » dans la notice annuelle modifiée 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 » dans la notice annuelle modifiée 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.

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 le Québec et le Montréal métropolitains et ii) à accroître et 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 du Québec métropolitain, 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 70 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 64 sont situés dans le Québec métropolitain et six immeubles industriels sont situés dans le Montréal métropolitain. Le portefeuille compte environ 1,1 million de pieds carrés de

superficie de bureaux, 1,1 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 4,6 millions de pieds carrés. En date du 31 mai 2000, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,6 %. 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, et dans le cas des immeubles du Montréal métropolitain, la plupart sont situés dans le voisinage immédiat de l'Aéroport international de Montréal, Dorval.

Dans le cadre de son expansion dans le Montréal métropolitain, 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 projette initialement de se concentrer sur des immeubles industriels et polyvalents situés à proximité les uns des autres, tout en maintenant le cap sur les objectifs stratégiques du FPI. Cette concentration sur les immeubles industriels et polyvalents à l'échelle locale permet 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 le Québec métropolitain représentant, au total, environ 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative. Sans tenir compte des parts supplémentaires que AM Total Investissements, s.e.n.c. doit souscrire dans le cadre du présent placement, AM Total Investissements, s.e.n.c. et d'autres membres de la famille Dallaire sont indirectement propriétaires de 6 532 520 parts (représentant environ 45,1 % du nombre de parts en circulation), y compris toutes les parts qu'elle a acquises 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 internes et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement 85 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue Marais, Ville de Vanier (Québec) J1M 3A2.

DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

On trouvera ci-après un sommaire des développements d'importance survenus dans l'exploitation et les affaires du FPI depuis le 1^{er} janvier 2000.

1. Le 3 mars 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'une participation indivise de 100 % dans un immeuble industriel de 91 200 pieds carrés situé au 1670, rue Semple, à Québec (Québec), moyennant une contrepartie totale d'environ 2 M\$ réglée au comptant. Cet immeuble est actuellement en voie de rénovation au coût de 500 000 \$, ce qui en portera le coût total à 2,5 M\$. On s'attend à ce que, lorsqu'il aura été loué pour l'essentiel à la fin de septembre 2000, l'immeuble aura un taux de capitalisation d'environ 11 %.
2. Le 5 mai 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'une participation indivise de 100 % dans un immeuble industriel de 9 425 pieds carrés situé au 1540, rue Jean-Talon Nord, à Ste-Foy (Québec), moyennant une contrepartie totale d'environ 970 000 \$ réglée au comptant. Le taux de capitalisation de l'immeuble était de 9,9 %.
3. Le 5 mai 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'une participation indivise de 100 % dans un immeuble industriel de 122 600 pieds carrés situé au 9100, boul. du Parcours, à Anjou (Québec), moyennant une contrepartie totale d'environ 6,5 M\$ réglée au comptant. Le taux de capitalisation de l'immeuble était 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. Ces résultats comprenaient les résultats trimestriels comparatifs du FPI, qui indiquaient une augmentation de 12,7 % du bénéfice distribuable au premier trimestre de 2000 par rapport au premier trimestre de 1999. Le 31 mars 2000, les hypothèques grevant 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'une participation indivise de 100 % dans un immeuble industriel de 44 869 pieds carrés situé au 450, St-Jean Baptiste, à Québec (Québec), moyennant une contrepartie totale d'environ 1,75 M\$ réglée au comptant. Le taux de capitalisation de l'immeuble était de 11,2 %.

6. Le 22 juin 2000, le FPI a mené à terme l'acquisition d'une participation indivise de 100 % dans un immeuble industriel de 77 859 pieds carrés, situé au 2500, Jean Perrin, Québec (Québec), moyennant une contrepartie totale d'environ 2,53 M\$ réglée au comptant. Le taux de capitalisation de l'immeuble était de 10,3 %.

7. Le 10 juillet 2000, le FPI a conclu avec les preneurs fermes une entente selon laquelle il fera une distribution de 0,051 \$ par part en circulation aux porteurs de parts inscrits le 18 juillet 2000 à l'égard de la période du 1^{er} juillet 2000 au 18 juillet 2000 inclusivement, date prévue de clôture du présent placement, cette distribution étant payable le 15 août 2000. Voir la rubrique « Politique de distribution – Distribution proportionnelle ».

Description des immeubles

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

1670, rue Semple, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent de 91 200 pieds carrés, construit sur un terrain de 271 354 pieds carrés (6,2 acres), est situé dans une grande zone industrielle adjacente à une concentration 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 actuellement en voie de rénovation et compte 225 places de stationnement. On prévoit que l'édifice sera loué pour l'essentiel (environ 83 %) d'ici à la fin de septembre 2000. L'immeuble a été évalué à 3 070 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. en date du 16 décembre 1999.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
BJP Gaz & Diesel inc.	6 000	Septembre 2001	6,6 %

1540, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy

Cet immeuble industriel de 9 425 pieds carrés situé dans un grand parc industriel de la région du Québec métropolitain est construit sur un terrain de 100 003 pieds carrés (2,3 acres) adjacent à une concentration 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. le 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, boul. du Parcours, Anjou

Cet immeuble industriel et polyvalent de 122 600 pieds carrés, construit sur un terrain de 351 633 pieds carrés (8,1 acres), est situé dans une grande zone industrielle, à une distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal avec accès facile à l'Aéroport international de Montréal, Dorval. 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.

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

450, St-Jean-Baptiste, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent de 44 869 pieds carrés, construit sur un terrain de 111 035 pieds carrés (2,5 acres), est situé dans un grand parc industriel adjacent à une concentration 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 74,6 % à deux locataires et compte 170 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 1 720 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. le 10 mai 2000.

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Banque Nationale du Canada	22 000	Août 2010	49,0 %
Gecko Électronique Inc.	11 484	Juillet 2002	25,6 %

2500, Jean-Perrin, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent de 77 859 pieds carrés, construit sur un terrain de 155 666 pieds carrés (3,6 acres), est situé dans une grande zone industrielle adjacente 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 71,8 % à 21 locataires et compte 160 places de stationnement. L'immeuble a été évalué à 2 800 000 \$ par Dorion, Noël et Hallissey inc. le 9 juin 2000.

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Familiprix Inc.	12 288	Juin 2001	16,19 %
Patterson Dentaire Canada	6 540	Novembre 2004	8,62 %
Glenayre Communications	4 654	Mai 2003	6,14 %
G. Gagné Transport Inc.	4 120	Février 2001	5,43 %
Proludik Inc.	3 384	Avril 2001	4,46 %
La Clé de Sol	3 000	Juillet 2000	3,95 %
Mobilair	2 917	Mai 2003	3,85 %
J.-C. Johnson et D. Johnson	2 347	Mars 2002	3,09 %
Les Formules d'Affaires	2 040	Mai 2004	2,69 %
L.V.E.B. Inc.	1 908	Mars 2003	2,52 %

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que le FPI retirera du présent placement s'élèvera à environ 19 251 250 \$ (22 161 812,50 \$ 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 d'environ 19 251 250 \$ de l'encours de 33,2 M\$ sur les facilités de crédit renouvelables du FPI, dette qui a été contractée principalement pour financer des acquisitions d'immeubles.

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. À l'heure actuelle, il y a 14 501 655 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 16 651 655 parts en circulation. Un autre bloc de 1 450 000 parts peut être émis à la levée d'options octroyées en vertu 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 à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts seront 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 ne sera émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts seront 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 en vertu des politiques boursières ou réglementaires applicables. Un tel achat constitue 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 de son groupe, 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 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 à la convention de fiducie (tel qu'on le décrit à la rubrique « Modifications 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 telle qu'elle 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. de 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 propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires doivent informer 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 propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu une telle déclaration relative à la propriété véritable, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il doit en informer les fiduciaires et, sur réception de leurs instructions, peut faire une annonce publique à cet effet et doit s'abstenir d'accepter toute demande de souscription de parts d'une personne, d'émettre des parts à une personne ou d'enregistrer à son nom un transfert de parts, à moins que cette personne ne produise une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts 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, 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 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 revenu en vertu 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 doivent fournir 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 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 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 aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;
- v) toute modification relative aux pouvoirs, devoirs, obligations, responsabilités ou indemnités des fiduciaires.

D'autres modifications 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, règlements, exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur le FPI, ou sur 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 sur le 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 :

- 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 aux postes 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 en vertu 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 et un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec quiconque a 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 restreindre 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 retraite, un régime de participation différée aux bénéfices ou une caisse ou un Régime enregistré de pension défini dans la Loi de l'impôt ou un autre fonds ou régime de cette nature enregistré 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 tel qu'il est prévu ci-dessus.

CHANGEMENTS DANS LA STRUCTURE DU CAPITAL

Les seuls changements apportés à la structure du capital du FPI après la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 1999 découlaient de l'émission de 1 257 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions du FPI.

À ce jour, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,088 \$ par part pour chacun des mois de janvier, février, mars, avril et mai 2000.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou vers cette date (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 faites 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 aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont versées en espèces. Elles peuvent être rajustées pour tenir compte des montants payés 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 aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend ramener progressivement de 95 % à 90 % le pourcentage du bénéfice distribuable annuel. 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.

Distribution proportionnelle

Le 10 juillet 2000, le FPI a conclu avec les preneurs fermes une entente selon laquelle il fera une distribution de 0,051 \$ par part en circulation aux porteurs de parts inscrits le 18 juillet 2000 à l'égard de la période du 1^{er} juillet 2000 au 18 juillet 2000 inclusivement, date prévue de clôture du présent placement, cette distribution étant payable le 15 août 2000. Les personnes qui acquièrent des parts placées par les présentes n'auront pas le droit de participer à cette distribution. Une distribution de 0,037 \$ par part en circulation à l'égard de la période du 19 juillet 2000 au 31 juillet 2000 inclusivement sera faite aux porteurs de parts inscrits le 31 juillet 2000. Les personnes qui acquièrent des parts placées par les présentes et qui détiennent des parts le 31 juillet 2000 auront le droit de participer à cette dernière distribution.

Report de l'impôt sur les distributions de 2000 et 2001

La direction prévoit qu'environ 68 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2000 et environ 66 % des distributions devant être faites 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

En vertu du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, le 18 juillet 2000 ou vers cette date, mais en aucun cas plus tard que le 3 août 2000, les 2 150 000 parts offertes par les présentes au prix de 9,50 \$ chacune, soit une contrepartie totale de 20 425 000 \$ payable au comptant sur livraison des certificats représentant ces parts. AM Total Investissements, s.e.n.c. a convenu de souscrire environ 100 000 des parts offertes par les présentes au prix de 9,50 \$ chacune, soit le prix auquel les parts sont offertes au public. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard de cette souscription. Le contrat de prise ferme prévoit que le FPI versera aux preneurs fermes une rémunération de 0,475 \$ par part, sauf à l'égard des quelque 100 000 parts devant être souscrites par AM Total Investissements, s.e.n.c.

Le FPI a accordé 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, leur permettant d'acheter un maximum de 322 500 parts selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus, mais uniquement pour couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,475 \$ par part à l'égard des parts achetées à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Le présent prospectus autorise également le placement de l'option aux fins d'attributions excédentaires et des parts vendues à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires.

Le FPI a convenu de s'abstenir, pour une période de 180 jours suivant la clôture du présent placement, 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, des parts pouvant 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 pouvant être émises lors de la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires, sans avoir au préalable obtenu le consentement écrit de TD Valeurs Mobilières Inc. et de Financière Banque Nationale Inc.

En vertu 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 les offres d'achat ou les achats ne soient pas faits 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 règlements de la Bourse de Toronto concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché; 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.

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 (la « Loi de 1933 »), ni ne le seront. Toutefois, en vertu du contrat de prise ferme, les preneurs fermes sont autorisés à offrir et à revendre les parts qu'ils ont achetées aux termes de la Loi de 1933 à certains acquéreurs institutionnels aux États-Unis, à condition que ces offres et ces reventes soient effectuées uniquement conformément à la règle 144A prise en application des lois sur les valeurs mobilières fédérales des États-Unis (laquelle règle prévoit une dispense d'inscription en vertu de ces lois dans le cadre de telles offres et reventes). Le contrat de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes ne prendront aucune mesure qui rendrait impossible le recours aux règles refuge prévues par le règlement S des lois sur les valeurs mobilières fédérales des États-Unis dans le cadre de l'offre et de la vente des parts; ce règlement prévoit une dispense d'inscription en vertu de ces lois dans le cadre de la première offre et de la vente de ces parts. Les parts seront des titres assujettis à des restrictions au sens de la règle 144(a)(3) de la Loi de 1933.

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 étant un « émetteur lié » à ces preneurs fermes en vertu de la législation canadienne sur les valeurs mobilières applicable. En date du 7 juillet 2000, le montant effectif de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 40,5 M\$ au total. Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une institution financière 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'« émetteurs liés » ou d'« émetteurs reliés », soit Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Les Investissements Dlouhy Inc., ont pris part au processus d'examen concerté 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 40,5 M\$ de l'encours de la dette du FPI envers ces institutions financières. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, société en nom collectif, 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, procédures et 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 en vertu 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 des 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 Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, société en nom collectif, 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 » aux fins de 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 ou 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 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 des fonds ou les régimes de pension agréés ou pour les autres personnes assujetties à la partie XI de la Loi de l'impôt. La convention de fiducie prévoit que le FPI ne doit effectuer aucun placement en conséquence duquel il devrait payer de l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt en raison de la possession d'un bien étranger.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, société en nom collectif, 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, aux fins de la Loi de l'impôt, sont 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'une affaire 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 les règlements adoptés en vertu de celle-ci, sur l'interprétation par les conseillers juridiques des pratiques administratives actuelles publiées par l'Agence des douanes et du revenu du Canada (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 les règlements (les « propositions ») 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, ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, par voie législative, réglementaire, 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 UN AVIS JURIDIQUE OU FISCAL POUR AUCUN 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 à : i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers); et ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations pour le FPI; ou iii) toute combinaison des activités décrites aux alinéas i) et 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

En vertu de la Loi de l'impôt, le FPI sera 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 aux fins 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, aux fins 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 en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures 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 aux fins de l'impôt de chaque année, la portion du montant du revenu net et des gains en capital nets imposables du FPI, calculés aux fins 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 aux fins de l'impôt.

La convention de fiducie prévoit que le revenu et les gains en capital nets imposables seront répartis, aux fins 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 d'attribution que les fiduciaires considèrent, 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 à laquelle il a droit dans le calcul de son revenu aux fins 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 aux fins

de l'impôt de l'année en cause. Les distributions qui excèdent le revenu imposable du FPI au cours d'une année ne seront pas incluses, aux fins 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 portion de tout montant qui lui est payée ou qui lui est payable par le FPI (à l'exclusion de la portion 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 portion 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, aux fins 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 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 moyen de toutes les parts dont un porteur de parts est propriétaire au moment en cause.

La portion des gains en capital devant être incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts (les « gains en capital imposables »), réalisés par l'entremise du FPI ou lors de la disposition de parts, et la portion des pertes en capital déductibles des gains en capital imposables (les « pertes en capital admissibles ») sont de 66 2/3 %. (Dans le cadre du budget fédéral du 28 février 2000, on propose que la fraction de gains en capital pouvant être inclus et de pertes en capital pouvant être déduites soit ramenée de trois quarts à deux tiers pour les gains en capital réalisés et les pertes en capital subies après le 27 février 2000, sous réserve des règles transitoires applicables aux dispositions effectuées au cours d'une année d'imposition incluant les 27 et 28 février 2000.)

En général, le bénéfice 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 en vertu de la Loi de l'impôt au titre de l'impôt minimum de 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 en vertu 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 aux fins 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, le porteur pourrait devoir inclure dans son revenu de 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.

Admissibilité des parts

À la condition que le FPI soit admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt (voir la rubrique « Statut de fiducie de fonds commun de placement »), les parts constitueront des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite ou un régime de participation différée aux bénéfices (collectivement les « régimes »), sous réserve des dispositions de chacun de ces régimes. Ces régimes ne seront généralement pas assujettis à l'impôt à l'égard des distributions reçues du FPI ni à l'égard des gains en capital découlant de la disposition de parts.

À la condition que le FPI demeure en tout temps admissible à titre de « placement enregistré » au sens de la Loi de l'impôt, les parts du FPI ne constitueront pas des biens étrangers pour les régimes, les régimes de pension agréés ou les autres personnes assujetties à l'impôt en vertu de la Partie XI de la Loi de l'impôt. La convention de fiducie stipule que le FPI ne fera aucun placement qui l'obligerait à payer de l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt du fait qu'il détient des biens étrangers.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement des parts seront examinées par Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, société en nom collectif, pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, pour le compte des preneurs fermes. Au 7 juillet 2000, les associés et les avocats salariés du cabinet Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, société en nom collectif, 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 propriétaire véritable ou inscrit 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 conseiller juridique.

ATTESTATION DU FPI

Fait le 10 juillet 2000

Le texte qui précède, accompagné des documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément aux exigences de la partie 7 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 8 de la *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la partie VII de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la partie XV de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de l'article 13 de la *Loi sur la protection contre les fraudes en matière de valeurs* (Nouveau-Brunswick), de la partie II de la *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard) et de la partie XIV de *The Securities Act* (Terre-Neuve) et de leur règlement d'application respectif. Le présent prospectus, avec le complément du 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, conformément aux exigences de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et de son règlement d'application.

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 10 juillet 2000

Au mieux de notre connaissance, le texte qui précède, accompagné des documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément aux exigences de la partie 7 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 8 de la *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de *The Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la partie VII de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba), de la partie XV de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de l'article 13 de la *Loi sur la protection contre les fraudes en matière de valeurs* (Nouveau-Brunswick), de la partie II de la *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard) et de la partie XIV de *The Securities Act* (Terre-Neuve) et de leur règlement d'application respectif. À notre connaissance, le présent prospectus, avec le complément du 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, conformément aux exigences de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et de son règlement d'application.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Allan D. Strathdee

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Éric Désormeaux

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Darryl Squires

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) David Robins

LES INVESTISSEMENTS DLOUHY INC.

Par : (signé) Peter Dlouhy

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

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

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

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC. : filiale en propriété exclusive de Société Financière Desjardins Laurentienne Inc., filiale détenue majoritairement par une institution financière québécoise;

BMO NESBITT BURNS INC. : filiale en propriété exclusive de La Corporation BMO Nesbitt Burns Limitée, filiale indirecte détenue majoritairement par une banque à charte canadienne;

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

LES INVESTISSEMENTS DLOUHY INC. : Dominik Dlouhy.