

Les titres décrits dans le présent prospectus 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 autre 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 les présentes n'ont pas été inscrits en vertu de la Securities Act of 1993 des États-Unis, en sa version modifiée, ni ne le seront.

Premier appel public à l'épargne

Le 8 mai 1998



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

145 000 000 \$

14 500 000 parts, dont

8 300 000 parts sont représentées par des reçus de versement

Le présent prospectus autorise le placement de 8 300 000 parts (les «parts constatées par reçus de versement») du Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») représentées par des reçus de versement (les «reçus de versement»). Les 8 300 000 parts constatées par reçus de versement sont offertes par les présentes au prix de 10,00 \$ chacune, payable par versements. Le premier versement (le «premier versement») de 6,00 \$ par part constatée par reçu de versement est payable à la clôture et le dernier versement (le «dernier versement») de 4,00 \$ par part constatée par reçu de versement est payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture. Le présent prospectus autorise également le placement de 6 200 000 parts du FPI (au prix de 10,00 \$ chacune) devant être émises à Cominar (les «parts émises à Cominar») en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI». Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération dans le cadre du placement des parts émises à Cominar. Les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar sont collectivement appelées aux présentes les «parts». Le présent prospectus autorise également le placement des droits qui peuvent être émis en vertu du régime de droits mentionné à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts». La Bourse de Montréal et la Bourse de Toronto ont conditionnellement approuvé l'inscription à leur cote des parts et des reçus de versement, sous réserve du respect de toutes leurs exigences au plus tard le 5 août 1998, incluant le placement de parts et de reçus de versement auprès d'un nombre minimum de porteurs dans le public.

Le FPI est un fonds commun de placement à capital fixe non constitué en société, régi par les lois de la province de Québec, qui a été établi pour acquérir le portefeuille et les éléments d'actif. Voir la rubrique «Le FPI». Le FPI entend distribuer aux porteurs de parts, mensuellement, en espèces, à chaque date de distribution ou vers cette date, chaque année, 95 % de tout le bénéfice distribuable du FPI pour la période alors terminée, calculé de la façon décrite à la rubrique «Politique de distribution». **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 constatées par reçus de versement offertes par les présentes seront remises en gage au FPI en garantie de l'obligation de régler le dernier versement. Avant le règlement du dernier versement, la propriété des parts constatées par reçus de versement sera représentée par les reçus de versement. **Si un porteur inscrit d'un reçu de versement ne règle pas le dernier versement au plus tard au premier anniversaire de la clôture, le FPI peut, à son gré, sous réserve du respect des lois applicables, acquérir les parts constatées par reçus de versement représentées par le reçu de versement de ce porteur inscrit acquittant ainsi complètement l'obligation de régler le dernier versement, ou il peut vendre ces parts, auquel cas le porteur inscrit demeurera redevable de toute insuffisance du produit de la vente. Voir la rubrique «Détails du placement des parts constatées par reçus de versement».** Le FPI hypothéquera ses droits en vertu des derniers versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement et les grèvera d'une sûreté en faveur des prêteurs en garantie d'un prêt à terme qu'ils lui consentent (le «prêt relatif aux versements») d'un montant de 33 200 000 \$, dont le produit net sera ajouté au produit net des premiers versements reçus dans le cadre du placement pour régler la portion en espèces de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif. **Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une banque à charte canadienne qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar et qui consentira une partie du prêt relatif aux versements. Valeurs mobilières Desjardins Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une institution financière québécoise, qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar. Cominar consentira également une partie du prêt relatif aux versements. Voir les rubriques «Modalités du placement des parts constatées par reçus de versement», «Mode de placement» et «Emploi du produit».**

Il n'existe à l'heure actuelle aucun marché pour la négociation des parts ou des reçus de versement. Le prix des parts offertes par les présentes a été négocié entre le FPI et les preneurs fermes. Le placement dans les parts et les activités du FPI comportent certains risques. Voir la rubrique «Facteurs de risque». De l'avis des conseillers juridiques, les parts seront, à la date de la clôture, des placements admissibles en vertu de certaines lois énumérées à la rubrique «Admissibilité aux fins de placement».

PRIX : 10,00 \$ par part, dont, dans le cas des parts constatées par reçus de versement, 6,00 \$ sont payables à la clôture

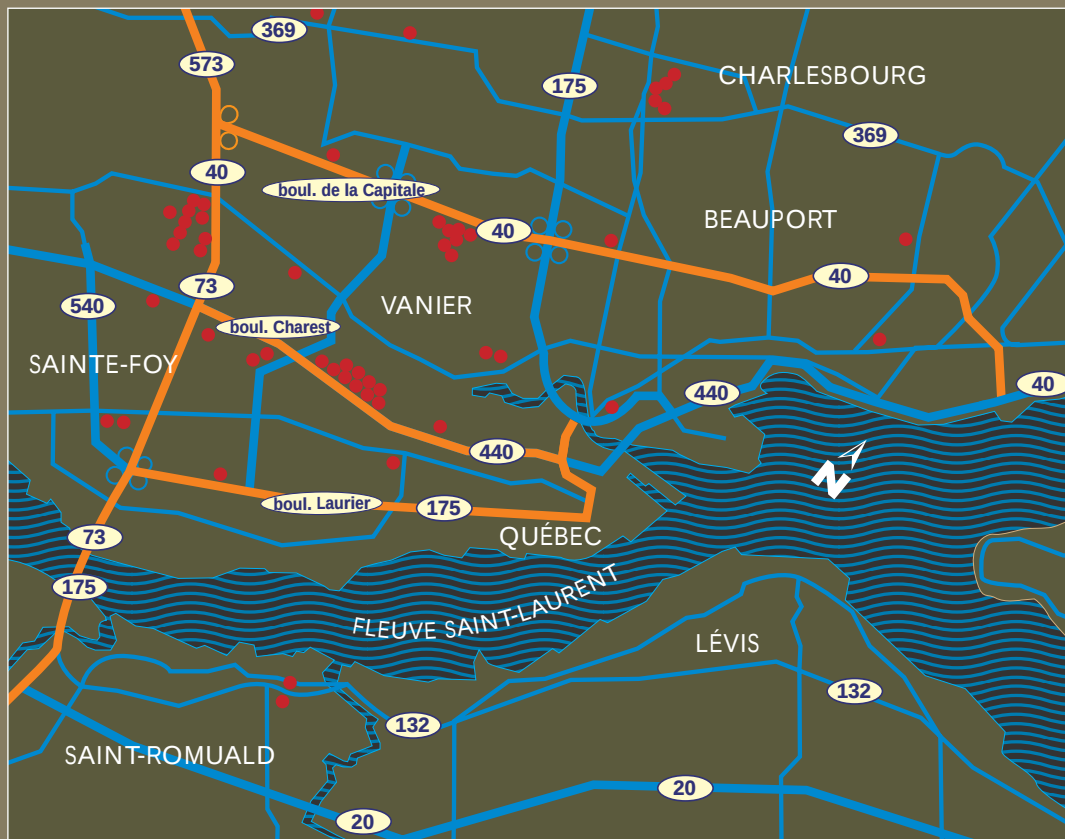
	Prix	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI ¹⁾
Par part constatée par reçu de versement			
Premier versement	6,00 \$	0,60 \$	5,40 \$
Deuxième versement	4,00 \$	— \$	4,00 \$
Total par part constatée par reçu de versement	10,00 \$	0,60 \$	9,40 \$
Par part émise à Cominar	10,00 \$	— \$	10,00 \$
Placement total ²⁾	145 000 000 \$	4 980 000 \$	140 020 000 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais compte non tenu des frais du placement, estimés à 1 100 000 \$, qui seront payés par le FPI sur le produit du présent placement.
- 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 60 jours à compter de la clôture, pour acheter un maximum de 1 245 000 parts constatées par reçus de versement suivant les mêmes modalités que celles 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 prix d'offre total sera de 157 450 000 \$, la rémunération totale des preneurs fermes sera de 5 727 000 \$ et le produit net total revenant au FPI sera de 151 723 000 \$. Le présent prospectus autorise aussi le placement des parts constatées par reçus de versement qui peuvent 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 constatées par reçus de versement, 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 mentionné 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 de parts constatées par reçus de versement sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les livres de souscription en tout temps, sans préavis. La clôture devrait avoir lieu le 21 mai 1998 ou aux environs de cette date, mais en aucun cas après le 18 juin 1998. Les reçus de versement seront disponibles pour livraison à la clôture. Les parts émises à Cominar et les droits qui peuvent être émis en vertu du régime de droits décrit à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts» seront émis à la clôture.





Place de la Cité







Siège social de Cominar





Fonds de Placement Immobilier

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	3	CONVENTION DE NON-CONCURRENCE	63
NOTES EXPLICATIVES	3	STRUCTURE DU CAPITAL PRO FORMA DU FPI	64
SOMMAIRE	4	CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS	64
GLOSSAIRE	15	MODALITÉS DU PLACEMENT DES PARTS CONSTATÉES PAR REÇUS DE VERSEMENT	69
LE FPI	18	POLITIQUE DE DISTRIBUTION	71
OBJECTIFS DU FPI	18	RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	73
COMINAR	19	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	73
STRATÉGIE DE GESTION DU FPI	22	RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS	76
LES IMMEUBLES	23	LITIGES EN COURS	79
Survol du portefeuille	24	FACTEURS DE RISQUE	79
Location	24	MODE DE PLACEMENT	83
Entretien, réparations et modernisation ...	27	PLACEMENTS ANTÉRIEURS ET PRINCIPAUX PORTEURS	85
Hypothèques prises en charge	27	DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	85
Sommaire des immeubles	30	CONTRATS IMPORTANTS	85
Place de la Cité	33	PROMOTEURS	85
Immeubles de bureaux	35	QUESTIONS JURIDIQUES	86
Immeubles commerciaux	36	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	86
Immeubles industriels et polyvalents	38	RECOURS CIVILS	86
L'agglomération de Québec	42	ÉTAT CUMULÉ DU BÉNÉFICE AVANT LES IMPÔTS SUR LE REVENU ET DU FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	87
ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES	44	ÉTAT PRO FORMA DU BÉNÉFICE ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	90
ÉVALUATION INDÉPENDANTE DU PORTEFEUILLE	45	BILAN DU FPI	93
ACQUISITION DU PORTEFEUILLE ET DES ÉLÉMENTS D'ACTIF PAR LE FPI	46	BILAN PRO FORMA DU FPI	96
EMPLOI DU PRODUIT	47	ATTESTATION DU FPI ET DU PROMOTEUR	99
PRÉVISIONS FINANCIÈRES	48	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	100
GESTION DU FPI	54		
Fiduciaires	54		
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts	55		
Fiduciaires et membres de la direction ...	55		
Membres clés de la direction	56		
Comité d'investissement	58		
Comité de vérification	58		
Comité de rémunération et de régie d'entreprise	58		
Rémunération des fiduciaires et des membres de la direction	58		
Régime d'options d'achat de parts	58		
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION	59		

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, une société en nom collectif, conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, une société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, sous réserve du respect des normes de prudence en matière de placement et des dispositions 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 ou objectifs de placement ou de crédit, les parts offertes par le présent prospectus qui doivent être émises à la clôture 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 une corporation de fonds de garantie, une société mutuelle ou un fonds d'assurance

Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (Québec), pour une société de fiducie (au sens de cette loi), constituée sous le régime des lois de la province de Québec, qui investit ses propres fonds et des dépôts qu'elle reçoit, et une société d'épargne (au sens de cette loi) qui investit ses propres fonds

Financial Institutions Act (Colombie-Britannique)

Loi sur les assurances (Manitoba)

Loi sur les prestations de pension (Manitoba)

Loan and Trust Corporations Act (Alberta)

The Pension Benefits Act, 1992 (Saskatchewan)

Loi sur les prestations de pension (Nouveau-Brunswick)

En outre, de l'avis de ces conseillers juridiques, et sous réserve du respect de certaines exigences pour que le FPI constitue une «fiducie de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt, ce qui comprend l'inscription des parts à la cote d'une bourse reconnue au Canada dans le délai imparti par la Loi de l'impôt, et en supposant que le FPI deviendra ainsi admissible comme fiducie de fonds commun de placement à la clôture, et continuera d'être admissible comme fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt, les parts constitueront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt 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 bénéfices, et de plus, dans l'hypothèse où le FPI respecte en tout temps les exigences pour être admissible comme «placement enregistré» au sens de la Loi de l'impôt, les parts ne constitueront pas des biens étrangers pour ces mêmes régimes enregistrés de retraite, fonds enregistrés de revenu de retraite ou régimes ou pour toute autre personne assujettie à la Partie XI de la Loi de l'impôt.

NOTES EXPLICATIVES

Certains termes ou expressions employés aux présentes sont définis au glossaire qui figure dans le présent prospectus, ou ailleurs dans le texte du présent prospectus.

Dans le présent prospectus, «Cominar» s'entend, collectivement, des Immeubles Cominar Inc., de la Société en commandite Cominar et de la Société en nom collectif Cominar, qui sont contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et de la Société en commandite Desroches, qui est contrôlée par des membres de la direction de cette société par actions et ces sociétés de personnes, ou une ou plusieurs d'entre elles, selon le contexte. La «direction de Cominar» s'entend de la direction de Cominar et la «direction», de la direction du FPI.

Dans le présent prospectus, «immeubles» s'entend, collectivement, des 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents appartenant à Cominar et décrits à la rubrique «Les immeubles», et «immeuble» s'entend de l'un ou l'autre d'entre eux. Dans le présent prospectus, «portefeuille» s'entend d'une participation de 100 % dans chacun des immeubles.

Sauf mention contraire, dans le présent prospectus, les mesures de superficie locative sont exprimées en superficie locative nette et les mesures en pieds carrés sont approximatives.

Sauf mention contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus ne tiennent pas compte de la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires visant 1 245 000 parts constatées par reçus de versement mentionnée à la rubrique «Mode de placement».

SOMMAIRE

Le texte qui suit n'est qu'un sommaire qui doit être lu à la lumière de l'information plus détaillée figurant ailleurs dans le présent prospectus.

Le FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») est un fonds commun de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec et régi par celles-ci. Les objectifs du FPI consistent i) à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés principalement dans l'agglomération de Québec et ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à la gestion active continue de ses immeubles et à l'acquisition future d'autres immeubles productifs de revenu. Voir la rubrique «Objectifs du FPI».

Le FPI a été établi le 31 mars 1998 dans le but d'acquérir le portefeuille et les éléments d'actif de Cominar. Le FPI poursuivra l'exploitation et le développement des activités du secteur immobilier commercial exercées par Cominar qui, depuis 1965, s'occupe de l'acquisition, du réaménagement, de la rénovation, de la propriété, de la gestion et de la location d'immeubles dans l'agglomération de Québec. Cominar est contrôlée par des membres de la famille Dallaire et par la direction de Cominar. Voir la rubrique «Cominar». À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI émettra 6 200 000 parts émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement. Voir les rubriques «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI» et «Mode de placement». Les parts émises à Cominar ont les mêmes attributs que les parts constatées par reçus de versement. Les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar sont collectivement appelées aux présentes les «parts». Voir la rubrique «Convention de fiducie et description des parts».

Le portefeuille se compose de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec représentant, au total, environ 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative. À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI acquerra une participation de 100 % dans les immeubles et acquerra également les éléments d'actif constitués de l'ensemble des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles. En outre, les employés de Cominar reliés à la gestion des immeubles seront transférés au FPI à la clôture de l'acquisition des immeubles. Voir les rubriques «Les immeubles» et «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI».

Éventuellement, le FPI cherchera à acquérir, à des prix inférieurs à leur coût de remplacement, des immeubles qui représentent une occasion supplémentaire d'accroître la valeur du FPI ainsi que le flux de trésorerie. Les acquisitions futures seront assujetties à des lignes directrices précises en matière d'investissement et l'exploitation du FPI sera régie par des principes d'exploitation précis. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation». Les fiduciaires seront chargés de la supervision, de la direction et de la gestion générales du FPI. Par suite du transfert au FPI des employés, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles, les fonctions de gestion d'immeubles et d'éléments d'actif du FPI seront entièrement intégrées et le FPI sera, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. La direction estime que l'intégration du personnel, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles améliorera l'efficacité et le rendement d'exploitation du FPI. Voir les rubriques «Le FPI», «Stratégie de gestion du FPI» et «Gestion du FPI».

Le placement

Titres émis :

14 500 000 parts du FPI, consistant en 8 300 000 parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 parts émises à Cominar entièrement libérées à l'émission. Un nombre supplémentaire maximum de 1 245 000 parts constatées par reçus de versement peuvent être offertes au public à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires accordée aux preneurs fermes par le FPI. Immédiatement après la clôture, environ 43 % des parts en circulation

seront détenues par Cominar. Cominar a convenu avec le FPI et les preneurs fermes de certaines restrictions à la revente des parts émises à Cominar. Voir la rubrique «Mode de placement».

Prix : 10,00 \$ par part, dont, dans le cas des parts constatées par reçus de versement, 6,00 \$ (le «premier versement») sont payables à la clôture et 4,00 \$ (le «dernier versement») sont payables au plus tard au premier anniversaire de la clôture.

Bénéfice distribuable : Le bénéfice net prévu du FPI pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999 devrait être de 11 921 000 \$ et le bénéfice distribuable prévu pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999 devrait être de 12 280 000 \$ pour les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar. Voir la rubrique «Prévisions financières». Les distributions en espèces prévues (en fonction de 95 % du bénéfice distribuable prévu) devraient être de 11 666 000 \$ pour les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999. Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, le bénéfice distribuable prévu devrait être de 12 460 000 \$ pour les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar, et les distributions en espèces prévues (en fonction de 95 % du bénéfice distribuable prévu) devraient être de 11 837 000 \$ pour les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar pour cette période.

Le tableau suivant, basé sur les prévisions financières, présente le montant du bénéfice distribuable et des distributions en espèces pour une part constatée par reçu de versement, une part émise à Cominar et une part entièrement libérée (pour ce qui est de cette dernière, sans tenir compte de l'intérêt débiteur du prêt relatif aux versements) pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999.

	Bénéfice distribuable	Distributions en espèces ¹⁾²⁾
Part constatée par reçu de versement	0,847 \$/part	0,805 \$/part
Part émise à Cominar	0,847 \$/part	0,805 \$/part
Part entièrement libérée ³⁾	0,989 \$/part	0,939 \$/part

Notes :

- 1) La direction a l'intention de distribuer 95 % du bénéfice distribuable sur une base courante. Voir la rubrique «Politique de distribution».
- 2) Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, les distributions en espèces prévues (en fonction de 95 % du bénéfice distribuable prévu) sont de 0,752 \$ par part constatée par reçu de versement, de 0,752 \$ par part émise à Cominar et de 0,895 \$ par part entièrement libérée pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999.
- 3) Les montants par part entièrement libérée ont été rajustés pour ne pas tenir compte de l'incidence de l'intérêt débiteur du prêt relatif aux versements, d'après le bénéfice distribuable prévu.

Rendement prévu : D'après les prévisions financières, le rendement prévu pour la période de 12 mois se terminant le 31 mars 1999 (en fonction de 95 % du bénéfice distribuable prévu) devrait être de 13,4 % pour une part constatée par reçu de versement, de 8,0 % pour une part émise à Cominar et de 9,4 % pour une part entièrement libérée.

Attributs des parts : Les parts représentent la participation de leur porteur dans le FPI. Chaque part confère une voix aux assemblées des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement aux distributions du FPI et, lors de toute distribution exigée de la totalité des biens du FPI, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts émises à Cominar ont

Arrangements relatifs au paiement par versements :	les mêmes caractéristiques que les parts constatées par reçus de versement. Voir la rubrique «Convention de fiducie et description des parts». Le prix d'achat des parts constatées par reçus de versement est payable par versements. Le premier versement de 6,00 \$ par part constatée par reçu de versement est payable à la clôture, et le dernier versement de 4,00 \$ par part constatée par reçu de versement est payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture (au plus tard à 17 h, heure locale, au lieu du paiement à cette date). Jusqu'au règlement intégral du dernier versement, la propriété des parts constatées par reçus de versement sera représentée par des reçus de versement et les parts constatées par reçus de versement seront mises en gage en garantie de l'obligation du porteur inscrit du reçu de versement de régler le dernier versement. Dès que possible après le règlement du dernier versement, le porteur inscrit d'un reçu de versement recevra un certificat représentant les parts constatées par reçus de versement sous-jacentes. Si un porteur inscrit d'un reçu de versement ne règle pas à l'échéance le dernier versement des parts constatées par reçus de versement, le FPI peut, à son gré, sous réserve du respect des lois applicables, acquérir ces parts constatées par reçus de versement, acquittant ainsi complètement l'obligation du porteur inscrit de régler le dernier versement. Sinon, les parts constatées par reçus de versement peuvent être vendues, et le porteur inscrit demeurera redevable de toute insuffisance si le produit de cette vente est insuffisant pour couvrir le montant du dernier versement et les frais de vente (ces frais de vente ne devant pas excéder 1,00 \$ par part constatée par reçu de versement). Voir la rubrique «Modalités du placement des parts constatées par reçus de versement».
Droit des porteurs des reçus de versement :	Les porteurs inscrits de reçus de versement auront le droit, de la manière prévue dans la convention relative aux reçus de versement, sauf s'ils ont manqué à leurs obligations en vertu de cette convention, de participer pleinement à toutes les distributions effectuées par le FPI, d'exercer les droits de vote rattachés aux parts constatées par ces reçus de versement et de recevoir des rapports périodiques et d'autres documents de la même manière que s'ils étaient des porteurs inscrits des parts constatées par ces reçus de versement. Voir la rubrique «Modalités du placement des parts constatées par reçus de versement».
Emploi du produit :	Le produit d'environ 145 000 000 \$ du présent placement consiste en 83 000 000 \$ provenant de la vente des parts constatées par reçus de versement et en 62 000 000 \$ provenant de l'émission des parts émises à Cominar. Le produit net provenant des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (4 980 000 \$) et des frais du présent placement (estimés à 1 100 000 \$), est estimé à 76 920 000 \$ compte tenu de la réception des derniers versements à l'égard des parts constatées par reçus de versement. Au moment de la clôture, le FPI compte obtenir de deux banques à charte canadiennes et de Cominar un prêt à terme non renouvelable (le «prêt relatif aux versements»), ne devant pas dépasser la somme des derniers versements sur les parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement et en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires, garantis par une hypothèque et une sûreté grevant les droits du FPI en vertu des derniers versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement (l'«hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements»). Le produit du présent placement sera affecté approximativement comme suit :

- 25 413 000 \$ seront affectés au montant en espèces payable à Cominar à la clôture de l'acquisition des immeubles;
- 3 740 000 \$ seront affectés au paiement des droits de mutation immobilière et des frais d'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif;
- 14 567 000 \$ seront affectés aux acquisitions futures d'immeubles, améliorations des immobilisations et au fonds de roulement.
- le produit de 33 200 000 \$ provenant du dernier versement à l'égard des parts constatées par reçus de versement sera affecté au remboursement du prêt relatif aux versements.

Le produit net du prêt relatif aux versements sera ajouté au produit net des premiers versements reçus dans le cadre du placement pour régler la portion en espèces de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif.

Le produit net, le cas échéant, de la vente des parts constatées par reçus de versement en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires sera versé au fonds de roulement du FPI. Le FPI entend affecter le fonds de roulement au financement de l'acquisition d'autres immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu. Voir la rubrique «Emploi du produit».

Le tableau suivant présente sommairement l'emploi du produit net du présent placement et du prêt relatif aux versements.

Type d'immeubles	Prix d'achat total ¹⁾	Droits de mutation immobilière et autres frais d'acquisition ²⁾	Hypothèques prises en charge ³⁾	Emploi du produit net
Immeubles de bureaux ⁴⁾	78 305 000 \$	1 234 200 \$	52 613 191 \$	26 926 009 \$
Immeubles commerciaux ⁵⁾	123 992 000	1 907 400	54 066 531	71 832 869
Immeubles industriels et polyvalents	38 740 000	598 400	13 744 559	25 593 841
Total partiel	241 037 000	3 740 000	120 424 281	124 352 719
Fonds de roulement ⁶⁾	—	—	—	14 567 000
Total	<u>241 037 000 \$</u>	<u>3 740 000 \$</u>	<u>120 424 281 \$</u>	<u>138 919 719 \$</u>

Notes :

- 1) Le prix d'achat des immeubles et des éléments d'actif est une approximation fondée sur le montant que le FPI doit attribuer aux immeubles, tel qu'il est déterminé en fonction de leur valeur d'expertise. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 2) Tiré par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction de la valeur d'expertise des immeubles. Comprend les frais estimatifs reliés à l'acquisition payables par le FPI, y compris les droits de mutation immobilière, les frais juridiques et les autres frais.
- 3) Le prêt de Place de la Cité, un prêt à terme d'un montant de 80 M\$, au total, devant être conclu avec un groupe d'institutions de prêt, au plus tard à la clôture, et garanti par une hypothèque immobilière grevant Place de la Cité dans son ensemble a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur d'expertise de Place de la Cité, à raison de 34,4 M\$ aux immeubles de bureaux et à raison de 45,6 M\$ aux immeubles commerciaux.
- 4) Comprend 428 354 pieds carrés d'espace de bureaux à Place de la Cité.
- 5) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 6) Comprend les fonds disponibles pour des acquisitions futures d'immeubles, les améliorations des immobilisations et les besoins généraux du FPI.

Drivers Jonas et Dorion, Noël et Hallisey inc. (collectivement, l'«évaluateur») ont établi conjointement que la valeur marchande globale des immeubles se situait dans une fourchette de 235 000 000 \$ à 247 500 000 \$. Le prix le plus probable est de 241 037 000 \$, telle qu'elle a été établie par l'évaluateur en se fondant sur un taux de capitalisation de 9,9 % et un prix moyen global par pied carré de 78,42 \$, soit 92,92 \$ pour les immeubles de bureaux, (y compris 43 % de la valeur et 428 354 pieds carrés de Place de la Cité), 115,26 \$ pour les immeubles commerciaux (y compris 57 % de la valeur et 388 263 pieds carrés de Place de la Cité), et 33,54 \$ pour les immeubles industriels et polyvalents. Si Place de la Cité était exclue du calcul, le prix par pied carré des immeubles de bureaux serait de 66,00 \$ et celui des immeubles commerciaux serait de 82,10 \$. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».

COMINAR

Cominar est une entreprise immobilière entièrement intégrée qui détient et gère un portefeuille diversifié d'immeubles dans l'agglomération de Québec. Au cours de plus de trente ans d'existence, Cominar a aménagé des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents représentant au total plus de cinq millions de pieds carrés de superficie locative ainsi que des immeubles résidentiels représentant quelque 2 500 appartements. Cominar a été fondée par Jules Dallaire en 1965. Elle a d'abord construit et aménagé des immeubles résidentiels dans l'agglomération de Québec. Au fur et à mesure que Cominar a acquis de l'expérience et s'est bâti la réputation de réaliser des projets immobiliers en respectant les délais et le budget, elle a progressivement entrepris des projets plus importants et difficiles comprenant des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. En plus d'établir une entreprise d'aménagement immobilier rentable, Cominar a cherché à bénéficier des avantages à long terme que procurent la propriété et l'exploitation d'un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu bien situés, concentrés dans un marché régional donné. Cominar a combiné son expérience de l'aménagement et une stratégie disciplinée et prudente sur le plan financier dans le but d'aménager pour son propre compte de plus en plus de projets de construction-propriété dans toute une gamme d'immeubles productifs de revenu. En respectant cette stratégie, Cominar a constitué l'un des plus importants portefeuilles d'immeubles commerciaux privés dans l'agglomération de Québec. Cominar a toujours maintenu une politique d'emprunt prudente et respecté ses engagements et accords financiers.

Cominar a établi dans le marché immobilier commercial de l'agglomération de Québec une présence dominante qui lui a permis de réaliser des économies d'échelle appréciables. Elle est à l'heure actuelle propriétaire d'un portefeuille diversifié qui comprend 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, comptant 842 730 pieds carrés de superficie de bureaux, 1 075 795 pieds carrés de superficie commerciale et 1 155 134 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés. Cominar (avec des entités reliées) offre une gamme complète de services immobiliers, y compris la gestion d'immeubles et d'éléments d'actif, la location, la comptabilité, des services de construction et d'aménagement, et loue des locaux en vertu de plus de 900 baux. Les activités immobilières de Cominar emploient actuellement environ 120 employés à temps plein, dont 85 sont affectés à la gestion d'immeubles et d'éléments d'actif et 35, à la construction et aux autres services connexes.

Cominar est contrôlée par des membres de la famille Dallaire, de Québec, et par la direction de Cominar. Cominar et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire concluront avec le FPI une convention de non-concurrence, qui restreindra certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints dans le domaine de l'immobilier, et qui leur interdira notamment d'investir dans des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents au Canada à moins d'offrir cet investissement d'abord au FPI. Voir les rubriques «Cominar» et «Convention de non-concurrence».

Stratégie de gestion du FPI

Le FPI est d'avis que l'immobilier commercial est un investissement dynamique qui exige une gestion active et expérimentée pour maximiser le rendement total et réduire au minimum le risque pour les porteurs de parts. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre cet objectif est de mettre en oeuvre une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer son rendement au plan financier et de l'exploitation. Le FPI entend en particulier :

- augmenter les revenus de location nets et les taux d'occupation du portefeuille et, lorsque cela est viable au plan économique, exploiter des occasions d'agrandissement ou de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme;
- chercher d'autres occasions d'acquisition, d'agrandissement et de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme, d'abord dans l'agglomération de Québec, et ultérieurement dans celle de Montréal et sur d'autres marchés de la province de Québec où le FPI peut tirer profit de la compétence de Cominar en matière d'aménagement et de ses liens solides avec les institutions financières, le milieu des affaires et les locataires.

La stratégie d'exploitation de la direction consistera à : préserver la position dominante des activités du FPI sur le marché dans l'agglomération de Québec; harmoniser les intérêts de la direction, du FPI et des porteurs de parts; tirer parti des forces concurrentielles du FPI; maintenir un portefeuille équilibré en termes de taille et de catégories d'immeubles et respecter une politique d'emprunt prudente. Voir la rubrique «Stratégie de gestion du FPI».

Le portefeuille

Le portefeuille que le FPI acquerra consiste en 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec. Le portefeuille comprend tous les immeubles appartenant à Cominar (sauf les immeubles exclus) et représente 842 730 pieds carrés de superficie de bureaux, 1 075 795 pieds carrés de superficie commerciale et 1 155 134 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour une superficie locative représentant, au total, environ 3,1 millions de pieds carrés. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent principalement des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI acquerra une participation de 100 % dans chacun des immeubles, y compris une participation de 100 % dans tous les terrains faisant partie des immeubles. Aucun immeuble faisant partie du portefeuille ne fait l'objet d'un bail foncier. Les immeubles sont en général bien entretenus et en bon état.

Survol du portefeuille

Le tableau suivant présente sommairement la répartition de la valeur d'expertise et du coût de remplacement estimatif des immeubles par catégorie d'éléments d'actif :

Répartition par catégorie d'éléments d'actif

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles ¹⁾	Superficie		Valeur d'expertise			Coût de remplacement estimatif par pied carré ⁴⁾	Valeur d'expertise en % du coût de remplacement estimatif
		Superficie totale (en pieds carrés)	%	Valeur d'expertise ²⁾ (en milliers)	%	Valeur d'expertise par pied carré ³⁾		
Immeubles de bureaux ⁵⁾	8	842 730	27,4	78 305 \$	32,5	92,92 \$	114,80 \$	80,9 %
Immeubles commerciaux ⁶⁾⁷⁾ . . .	13	1 075 795	35,0	123 992 \$	51,4	115,26 \$	140,05 \$	82,3 %
Immeubles industriels et polyvalents	<u>30</u>	<u>1 155 134</u>	<u>37,6</u>	<u>38 740 \$</u>	<u>16,1</u>	<u>33,54 \$</u>	<u>47,93 \$</u>	<u>70,0 %</u>
Total du portefeuille . .	<u>51</u>	<u>3 073 659</u>	<u>100,0</u>	<u>241 037 \$</u>	<u>100,0</u>	<u>78,42 \$</u>	<u>98,50 \$</u>	<u>79,6 %</u>

Notes :

- 1) Place de la Cité a été incluse dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Telle qu'établie par l'évaluateur.
- 3) Tirée par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction de la valeur d'expertise des immeubles. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 4) Tirée par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction du coût de remplacement estimatif des immeubles. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 5) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité, sauf pour ce qui est des renseignements qui figurent dans la colonne «Nombre d'immeubles».
- 6) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 7) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend quatre immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Le tableau suivant présente sommairement la répartition du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997 par catégorie d'éléments d'actif :

Bénéfice d'exploitation net

Type d'immeubles	Superficie %	Bénéfice d'exploitation net pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997 ¹⁾	
		(en milliers)	%
Immeubles de bureaux ²⁾	27,4 %	6 717 \$	31,8 %
Immeubles commerciaux ³⁾⁴⁾	35,0 %	10 625 \$	50,3 %
Immeubles industriels et polyvalents	37,6 %	3 781 \$	17,9 %
Total du portefeuille	100,0 %	21 123 \$	100,0 %

Notes :

- 1) Répartition par la direction du bénéfice d'exploitation net pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997, figurant dans l'état cumulé vérifié du revenu avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation. Voir la rubrique «État cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation».
- 2) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 4) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend quatre immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Au 1^{er} mars 1998, le portefeuille était loué à environ 94,7 %. La durée moyenne à courir des baux à compter du 1^{er} mars 1998 est d'environ 4,2 années. En 1998 et 1999, environ 8,2 % et 12,6 % des baux, respectivement, de la superficie du portefeuille seront sujets à reconduction. Voir les rubriques «Cominar», «Les immeubles» et «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI».

Le tableau suivant présente les échéances des baux des immeubles faisant partie du portefeuille :

Échéances des baux ¹⁾

	<u>Bureaux ²⁾</u>	<u>Commerciaux ³⁾</u>	<u>Industriels et polyvalents</u>	<u>Total</u>	
				<u>Superficie</u>	<u>%</u>
	(en pieds carrés, sauf les pourcentages)				
Échéance des baux					
1998	81 915	86 030	84 230	252 175	8,2 %
1999	85 710	99 114	201 980	386 804	12,6 %
2000	123 624	91 715	121 679	337 018	11,0 %
2001	69 602	230 500	106 295	406 417	13,2 %
2002	109 988	139 165	69 771	318 923	10,4 %

Notes :

- 1) Données pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année civile.
- 2) Comprend les échéances des baux de la superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend les échéances des baux de la superficie commerciale à Place de la Cité.

Le tableau suivant présente sommairement certains renseignements sur les hypothèques prises en charge.

Échéances de la dette ¹⁾²⁾³⁾

	<u>Bureaux</u>	<u>Commerciaux</u>	<u>Industriels et polyvalents</u>	<u>Total</u>
	(en milliers, sauf les pourcentages et les années)			
Échéances de la dette				
(à l'exclusion du prêt relatif aux versements)				
1998	—	—	—	—
1999	—	5 643 \$	4 254 \$	9 897 \$
2000	—	—	—	—
2001	9 175 \$	4 285 \$	7 319 \$	20 779 \$
2002	3 769 \$	488 \$	—	4 257 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques				
prises en charge	7,24 %	6,95 %	7,96 %	7,1 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques				
prises en charge	4,5 années	4,4 années	2,5 années	4,3 années

Notes :

- 1) Estimations de la direction de Cominar, compte tenu de l'état actuel des négociations avec les prêteurs relativement aux modalités qui devraient s'appliquer à la clôture. Le tableau suppose que la date de clôture sera le 1^{er} avril 1998 et que le prêt de Place de la Cité, un prêt à terme à taux fixe de cinq ans de 80 M\$ échéant en avril 2003 et garanti par une hypothèque grevant Place de la Cité dans son ensemble, sera consenti par un groupe d'institutions de prêt avant la clôture. Le tableau suppose un taux d'intérêt de 6,7 %. La clôture est conditionnelle à l'obtention du prêt de Place de la Cité au taux d'intérêt courant pour les prêts commerciaux en dollars consentis au Canada.
- 2) Le prêt de Place de la Cité a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur d'expertise de Place de la Cité, à raison de 34,4 M\$ aux immeubles de bureaux et de 45,6 M\$ à la catégorie des immeubles commerciaux.
- 3) À l'exclusion du prêt relatif aux versements.

Études environnementales et techniques

Des experts-conseils en environnement indépendants ont réalisé des évaluations environnementales de Phase I (également appelées vérifications environnementales) à l'égard de chacun des immeubles. Ces évaluations environnementales de Phase I n'ont révélé aucun problème important sur le plan de l'environnement. La quasi-totalité des évaluations environnementales de Phase I ont été effectuées par Le Groupe Conseil Environ (1986) Inc. («Environ»). Des évaluations environnementales de Phase II ont également été effectuées récemment par Environ et d'autres experts-conseils en environnement indépendants à l'égard de onze immeubles. Ces évaluations environnementales de Phase II n'ont révélé aucun problème environnemental qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le FPI, sa situation financière ou son exploitation. La direction de Cominar estime que le coût de remise en état environnementale nécessaire n'excédera pas 100 000 \$. Il est prévu que ces travaux seront effectués par Cominar, à ses frais, d'ici au 31 décembre 1998. Les évaluations obtenues antérieurement par Cominar n'ont révélé aucun problème important sur le plan de l'environnement. Les conventions d'achat comprendront les déclarations et garanties en matière d'environnement, ainsi que les engagements d'indemnisation usuels dans les opérations sans lien de dépendance de cette nature. Voir les rubriques «Études environnementales et techniques» et «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI — Conventions d'achat».

Les services de Soprin ADS, un cabinet d'ingénieurs professionnels indépendant, ont été retenus pour réaliser des inspections techniques de chacun des immeubles, à exception d'un petit immeuble polyvalent. Les résultats de ces inspections, tels qu'ils ont été présentés par Soprin ADS dans son rapport de février 1998, révèlent que les immeubles sont globalement en bon état. En se fondant sur ses inspections, Soprin ADS a estimé que le FPI pourrait devoir dépenser un maximum de 400 000 \$ pour les réparations, l'entretien et le remplacement courants des immobilisations au cours des cinq prochaines années. Le FPI convient que les travaux relevés dans l'étude technique devront être réalisés et a l'intention de réaliser les réparations, l'entretien et le remplacement des immobilisations dans le cadre de son programme d'entretien continu et selon les besoins. Le FPI a inclus dans les prévisions financières la partie de la somme de 400 000 \$ mentionnée dans l'étude technique qui sera nécessaire pour réaliser ces travaux au cours de la période visée par ces prévisions. Voir la rubrique «Études environnementales et techniques».

Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI

Conformément aux conventions d'achat, le FPI acquerra le portefeuille et les éléments d'actif de Cominar au prix de 241 037 000 \$, payable à concurrence de 58 612 719 \$ en espèces, à concurrence de 62 000 000 \$, par l'émission à Cominar de 6 200 000 parts émises à Cominar à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement, et à concurrence de 120 424 281 \$, par la prise en charge des hypothèques prises en charge, sous réserve des rajustements habituels. On entend respecter les exigences de retenue prévues dans la législation sur la vente d'entreprise (vente en bloc) applicable à l'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif, sauf en ce qui a trait aux hypothèques prises en charge. Un montant égal à la somme de tous les montants payables, à la clôture de l'acquisition des immeubles, aux créanciers de Cominar (autres que les créanciers hypothécaires en vertu des hypothèques prises en charge) qui n'ont pas renoncé aux droits que leur confère cette législation sera retenu sur la portion en espèces du prix d'achat, déposé auprès du dépositaire de la retenue et remis à Cominar ou payé par le dépositaire de la retenue suivant les instructions de Cominar, à concurrence d'un montant égal à chaque créance, au moment où celle-ci est acquittée. Voir la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI».

Sommaire des prévisions financières

Les principales prévisions financières présentées ci-dessous sont tirées des Prévisions financières approuvées par la direction à l'aide d'hypothèses datées du 1^{er} mai 1998. Ces hypothèses reflètent la ligne de conduite envisagée par la direction, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis de la direction, sont les plus probables. **Certaines hypothèses utilisées dans le cadre de la préparation des prévisions financières, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par le FPI au moment de leur préparation, peuvent se révéler inexactes. Les résultats réels des périodes couvertes par les prévisions seront différents des résultats prévisionnels et les écarts pourraient être importants. Se reporter à la rubrique «Prévisions financières».**

Bénéfice net et bénéfice distribuable prévus ¹⁾

	Trois mois se terminant le			Neuf mois se terminant le	Trois mois se terminant le	Douze mois se terminant le
	30 juin 1998	30 septembre 1998	31 décembre 1998	31 décembre 1998	31 mars 1999	31 mars 1999
	(en milliers)					
Produits d'exploitation	10 057 \$	10 281 \$	10 427 \$	30 765 \$	10 368 \$	41 133 \$
Charges d'exploitation	4 391 \$	4 285 \$	4 545 \$	13 221 \$	4 910 \$	18 131 \$
Bénéfice d'exploitation net	5 666 \$	5 996 \$	5 882 \$	17 544 \$	5 458 \$	23 002 \$
Intérêts débiteurs sur hypothèques	2 109 \$	2 101 \$	2 092 \$	6 302 \$	2 083 \$	8 385 \$
Amortissement	558 \$	558 \$	558 \$	1 674 \$	559 \$	2 233 \$
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers ..	2 999 \$	3 337 \$	3 232 \$	9 568 \$	2 816 \$	12 384 \$
Frais du Fonds	141 \$	141 \$	141 \$	423 \$	142 \$	565 \$
Autres produits	26 \$	26 \$	25 \$	77 \$	25 \$	102 \$
Bénéfice net	2 884 \$	3 222 \$	3 116 \$	9 222 \$	2 699 \$	11 921 \$
Amortissement et intérêts créditeurs sur reçus de versement	90 \$	90 \$	90 \$	270 \$	89 \$	359 \$
Bénéfice distribuable	<u>2 974 \$</u>	<u>3 312 \$</u>	<u>3 206 \$</u>	<u>9 492 \$</u>	<u>2 788 \$</u>	<u>12 280 \$</u>

Note :

- 1) Fondés sur l'hypothèse que le FPI acquerra une participation de 100 % dans le portefeuille et les éléments d'actif. Les produits sont fondés sur les baux actuellement en vigueur. Les données concernant le renouvellement des baux existants et la location d'espaces libres ont été établies au cas par cas selon les taux et les conditions actuels du marché, sans indexation pendant la période visée par les prévisions. En 1998, les baux visant environ 8,2 % de la superficie des immeubles en portefeuille feront l'objet d'un renouvellement. Se reporter à la rubrique «Les immeubles».

Gestion

Les activités et les affaires du FPI seront assujetties au contrôle des fiduciaires, qui doivent, en majorité, posséder au moins cinq ans d'expérience approfondie du secteur immobilier et être des fiduciaires indépendants. La convention de fiducie prévoit un minimum de neuf et un maximum de onze fiduciaires. À la clôture, il y aura neuf fiduciaires. Cominar aura le droit de nommer quatre fiduciaires tant que le pourcentage de parts que Cominar détient représente au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Certaines décisions concernant le FPI doivent être approuvées par les fiduciaires indépendants uniquement. Les activités et les affaires du FPI relèveront de la direction. Voir les rubriques «Gestion du FPI» et «Convention de fiducie et description des parts».

Par suite du transfert au FPI des employés, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles, les fonctions de gestion d'immeubles et d'éléments d'actif du FPI seront entièrement intégrées et le FPI sera, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. La direction estime que l'intégration du personnel, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles améliorera l'efficacité et le rendement d'exploitation du FPI. Voir les rubriques «Le FPI», «Stratégie de gestion du FPI» et «Gestion du FPI».

Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation

La convention de fiducie énonce des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation. Les lignes directrices comprennent, entre autres choses, des critères concernant le type et l'emplacement des immeubles que le FPI peut acquérir ainsi que le montant maximum des prêts hypothécaires dans lesquels le FPI peut investir.

Les principes d'exploitation visent, entre autres choses, le niveau d'endettement du FPI et les exigences en matière d'évaluation indépendante des immeubles, de garanties d'assurance et de vérifications environnementales. Les lignes directrices et certains des principes d'exploitation ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation de la majorité des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

Emprunts

Le FPI ne doit contracter ni prendre en charge aucune dette garantie par une hypothèque à moins que, à la date à laquelle il se propose de prendre en charge ou de contracter cette dette, la somme i) de toutes les dettes garanties par le bien immobilier ou le groupe de biens immobiliers grevés et ii) de la nouvelle dette qu'il se propose de prendre en charge ou de contracter n'excède pas 75 % de la valeur marchande du bien immobilier ou du groupe de biens immobiliers en cause. De plus, le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute. Le FPI entend obtenir d'une institution financière une facilité d'acquisition et d'exploitation, principalement pour financer les acquisitions futures de biens immobiliers, l'agrandissement, le réaménagement et l'amélioration de ses immeubles ainsi que certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. Voir la rubrique «Stratégie de gestion du FPI — Gestion de la dette». L'endettement à taux d'intérêt variable ou à échéance de moins d'un an, à l'exclusion de la tranche de la dette ayant une échéance à l'origine d'un an ou plus venant à échéance au cours des 12 mois suivants, ne doit en aucun temps totaliser plus de 12,5 % de la valeur comptable brute (à l'exception des comptes fournisseurs, des charges à payer et des distributions payables). Immédiatement après la clôture, l'endettement du FPI (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) sera d'environ 46 % de la valeur comptable brute. Le FPI entend maintenir un endettement global de moins de 50 % de la valeur comptable brute, bien que cela puisse varier, de temps à autre, suivant les fluctuations des taux d'intérêt et les acquisitions futures. Les fiduciaires examineront trimestriellement les taux d'intérêt et les échéances des dettes dans leur ensemble pour s'assurer que les stratégies appropriées de gestion de la dette soient mises en oeuvre. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

Politique de distribution

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de 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 ce terminant à cette date; et ii) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année en cause. Les distributions seront versées en espèces et 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 desdites périodes. Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait au mieux des intérêts du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend distribuer 95 % du bénéfice distribuable annuel. 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».

Report de l'impôt sur les distributions

La direction prévoit que 58 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 1998 et qu'environ 69 % des distributions de 1999 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. L'année d'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels habituels. Le pourcentage du report d'impôt pour 1998 est moins élevé en raison, en partie, de la «règle de la demi-année» à l'égard de la déduction pour amortissement prévue par la Loi de l'impôt. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts, à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital. Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif. Voir les rubriques «Politique de distribution — Report de l'impôt sur les distributions de 1998 et 1999» et «Incidences fiscales fédérales canadiennes».

Restrictions à la propriété des non-résidents

La convention de fiducie prévoit que les non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment détenir plus de 49 % des parts en circulation du FPI. En conséquence, le FPI ne peut accepter de souscriptions, émettre de parts ni constater le transfert de parts si, compte tenu d'une telle opération, plus de 49 % des parts en circulation étaient la propriété véritable de personnes qui sont des non-résidents du Canada ou étaient détenues par celles-ci. Voir la rubrique «Convention de fiducie et description des parts».

Régime de réinvestissement des distributions

À compter de la clôture, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, le FPI adoptera un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts pourront choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts aux bourses à la cote desquelles les parts sont inscrites pendant les vingt jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Voir la rubrique «Régime de réinvestissement des distributions».

Facteurs de risque

Un placement dans les parts de même que les activités du FPI comportent certains risques, y compris les risques liés à la liquidité et à la fluctuation potentielle du cours des parts, à la propriété de biens immobiliers, à la concurrence pour l'obtention d'investissements, à la disponibilité de flux de trésorerie, à la réglementation gouvernementale, à la responsabilité des porteurs de parts, à la dépendance envers le personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux pertes non assurées, aux changements apportés à la législation, à l'admissibilité aux fins de placement, à la disponibilité de financement hypothécaire, aux questions environnementales et à la dilution découlant de l'émission de nouvelles parts. Voir la rubrique «Facteurs de risque».

GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent au présent prospectus :

«**agglomération de Québec**» L'agglomération comprenant la Ville de Québec et la Ville de Sainte-Foy, la Ville de l'Ancienne-Lorette, la Ville de Beauport, la Ville de Charlesbourg, la Ville de Lévis, la Ville de Loretteville, la Ville de Saint-Romuald et la Ville de Vanier, toutes situées dans la région de la Ville de Québec.

«**avoir rajusté des porteurs de parts**» En tout temps, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les livres et registres du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus, plus tout escompte à l'égard des versements sur les reçus de versement à recevoir.

«**bénéfice distribuable**» Les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon précisée à la rubrique «Politique de distribution».

«**bien immobilier**» Un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec ou un bien réel en vertu de toute autre loi applicable.

«**clôture**» La clôture du présent placement.

«**clôture de l'acquisition des immeubles**» La clôture des opérations envisagées par les conventions d'achat.

«**comité d'investissement**» Le comité d'investissement des fiduciaires décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Comité d'investissement».

«**comité de rémunération et de régie d'entreprise**» Le comité de rémunération et de régie d'entreprise des fiduciaires décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Comité de rémunération et de régie d'entreprise».

«**contrat de prise ferme**» Le contrat en date du 8 mai 1998, intervenu entre le FPI et les preneurs fermes.

«**contrats importants**» Les contrats mentionnés à la rubrique «Contrats importants».

«**conventions d'achat**» La ou les conventions d'achat en date de la date de clôture conclues entre le FPI et la société par actions et les sociétés de personnes faisant partie de Cominar en vertu desquelles le FPI doit acquérir le portefeuille et les éléments d'actif.

«**convention de cession du gage**» La convention devant porter la date de la clôture en vertu de laquelle le FPI cédera ses droits en vertu de la convention relative aux reçus de versement aux prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements.

«**convention de dépôt**» La convention de dépôt devant porter la date de la clôture conclue entre Cominar, le FPI et le dépositaire de la retenue décrite à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI — vente d'entreprise».

«**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, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée, de temps à autre.

«**convention de licence**» La convention de licence devant porter la date de la clôture conclue entre Cominar et le FPI et décrite à la rubrique «Cominar — Services».

«**convention de non-concurrence**» La convention de non-concurrence devant être conclue en date de la clôture entre le FPI, Cominar, MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire.

«**convention relative aux reçus de versement**» La convention relative aux reçus de versement et à la mise en gage, devant porter la date de la clôture, intervenue entre le FPI, les preneurs fermes et le gardien, décrite à la rubrique «Modalités du placement des parts constatées par reçus de versement».

«**date de distribution**» Une date déterminée selon la rubrique «Politique de distribution».

«**dépositaire**» Trust Général du Canada.

«**dépositaire de la retenue**» Trust Général du Canada.

«**éléments d'actif**» Les biens meubles, les agencements et les améliorations locatives appartenant à Cominar et reliés aux immeubles, incluant, sans restriction, tous les véhicules moteurs, le matériel, les systèmes, les ordinateurs (matériel et logiciel), les bases de données, les outils de commercialisation, les stocks, le nom commercial «Cominar» et les marques de commerce s'y rapportant, les livres et les registres, les outils, le mobilier, les génératrices et le matériel d'entretien et de réparation.

«**évaluateur**» Collectivement, Drivers Jonas et Dorion, Noël & Hallisey inc.

«**famille Dallaire**» Jules Dallaire, sa femme, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.

«**fiduciaire de Cominar**» Un représentant de Cominar nommé fiduciaire de la façon décrite à la rubrique «Convention de fiducie et description des parts — Fiduciaires de Cominar».

«**fiduciaire indépendant**» Un fiduciaire qui : i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne liée, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie de Cominar ou d'un membre de son groupe; ii) n'est pas relié (au sens des lignes directrices de la Bourse de Toronto en matière de régie d'entreprise) à Cominar; iii) n'est pas une «personne liée» (au sens de la Loi de l'impôt) à Cominar ou à un membre de la famille Dallaire; iv) n'a aucun lien professionnel important 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), Cominar ou un membre de la famille Dallaire; et v) déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères. Un fiduciaire de Cominar est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

«**fiduciaires**» Les fiduciaires du FPI et «**fiduciaire**», l'un ou l'autre d'entre eux.

«**FPI**» Fonds de placement immobilier Cominar et, le cas échéant, les sociétés détenues en propriété exclusive, directement ou indirectement, par le FPI.

«**hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements**» L'hypothèque de premier rang et la sûreté devant être accordées par le FPI, à la date de la clôture, en faveur des prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements, grevant les droits du FPI en vertu i) des derniers versements en vertu des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement et en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires et ii) de la mise en gage de ces parts constatées par reçus de versement.

«**hypothèque immobilière**» Une sûreté sur un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec.

«**hypothèques prises en charge**» Les hypothèques immobilières (et l'endettement garanti par celles-ci) grevant les immeubles immédiatement après la clôture de l'acquisition des immeubles (compte tenu de la mainlevée de certaines hypothèques immobilières par Cominar au plus tard à la clôture de l'acquisition des immeubles), que l'on prévoit être les hypothèques immobilières énoncées à la rubrique «Les immeubles — Hypothèques prises en charge».

«**immeubles exclus**» La participation de Cominar dans i) deux terrains totalisant 202 985 pieds carrés dans l'agglomération de Québec, ii) les terrains situés dans l'agglomération de Québec destinés à un futur aménagement résidentiel, iii) une coentreprise visant un centre commercial linéaire de 235 000 pieds carrés situé à Lévis (Québec), iv) un immeuble qui comprend un édifice industriel de 5 000 pieds carrés situé à Vanier et v) un appartement en copropriété divise situé à Hallandale (Floride), que la direction estime ne pas présenter d'importance pour le portefeuille.

«**jour ouvrable**» Tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour où les principales banques à charte situées à Montréal (Québec) ne sont pas ouvertes au cours des heures normales d'ouverture.

«**liens**» Des liens au sens de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée de temps à autre.

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

«**membre du groupe**» Un membre d'un groupe au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée de temps à autre.

«**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**» Une participation dans le FPI sous forme de parts émises de temps à autre conformément à la convention de fiducie, y compris, sans s'y restreindre, les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar et, lorsque le contexte l'exige, les parts du FPI émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, du régime de réinvestissement des distributions ou du régime de droits, et comprend une fraction de part du FPI.

«**parts constatées par reçus de versement**» Les parts du FPI représentées par reçus de versement.

«**parts émises à Cominar**» Les parts du FPI devant être émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat mentionnées à la

rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement.

«**personne ayant des liens**» À l'égard d'une relation entre une personne physique et une société, une personne physique qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de titre comportant droit de vote représentant plus de 10 % des droits de vote rattachés à tous les titres de la société, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate et, à l'égard d'une relation entre une personne physique et une société de personnes, un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne physique, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate.

«**Place de la Cité**» Le complexe de bureaux et commercial multi-fonctionnel entièrement intégré de 816 617 pieds carrés situé au 2600, boulevard Laurier, à Sainte-Foy (Québec).

«**placement**» Le placement de 14 500 000 parts, consistant en 8 300 000 parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 parts émises à Cominar, en vertu du présent prospectus, tel qu'il est décrit à la rubrique «Mode de placement».

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

«**preneurs fermes**» Valeurs Mobilières TD Inc., Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., HSBC James Capel Canada Inc., Capital Midland Walwyn Inc., Corporation Recherche Capital et Valeurs mobilières Desjardins Inc.

«**prêt d'acquisition et facilité d'exploitation**» Le prêt d'acquisition et la facilité d'exploitation que le FPI entend obtenir d'une institution financière, principalement aux fins de financer les acquisitions futures de biens immobiliers, l'agrandissement, le réaménagement et l'amélioration de ses immeubles ainsi que certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles, de temps à autre, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation du FPI.

«**prêt de Place de la Cité**» Le prêt à terme au montant de 80 M\$, au total, devant être conclu par le FPI avec un groupe d'institutions de prêt, au plus tard à la clôture, et garanti par une hypothèque immobilière grevant Place de la Cité dans son ensemble.

«**prêt relatif aux versements**» Le prêt à terme non renouvelable d'un montant ne devant pas excéder le total des derniers versements à l'égard des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement et en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires, que le FPI compte obtenir, au plus tard à la clôture, de deux banques à charte canadiennes et de Cominar et devant être garanti par l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements.

«**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».

«**reçu de versement**» Un reçu de versement attestant la propriété des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement.

«**régime de droits**» Le régime de droits des porteurs de parts du FPI décrit à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts».

«**régime d'options d'achat de parts**» Le régime d'options d'achat de parts du FPI décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

«**régime de réinvestissement des distributions**» Le régime de réinvestissement des distributions décrit à la rubrique «Régime de réinvestissement des distributions».

«**rémunération des preneurs fermes**» La rémunération payable aux preneurs fermes dans le cadre du présent placement en vertu du contrat de prise ferme décrit à la rubrique «Mode de placement».

«**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 (à l'exclusion du versement final en vertu des reçus de versement).

LE FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») est un fonds commun de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec et régi par celles-ci. Le FPI a été établi le 31 mars 1998 aux fins d'acquérir le portefeuille et les éléments d'actif de Cominar et de poursuivre l'exploitation et le développement des activités du secteur immobilier commercial exercées par Cominar qui, depuis 1965, s'occupe de l'acquisition, de l'aménagement, du réaménagement, de la rénovation, de la propriété, de la gestion et de la location d'immeubles dans l'agglomération de Québec. Cominar est contrôlée par des membres de la famille Dallaire et par la direction de Cominar. Voir la rubrique «Cominar». À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI émettra à Cominar 6 200 000 parts émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix d'offre par part constatée par reçu de versement offerte dans le cadre du présent placement. Voir les rubriques «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI» et «Mode de placement». Les parts émises à Cominar ont les mêmes caractéristiques que les parts constatées par reçus de versement. Les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar sont appelées collectivement, dans les présentes, les «parts». Voir la rubrique «Convention de fiducie et description des parts».

Le portefeuille se compose de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec représentant, au total, environ 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative. À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI acquerra une participation de 100 % dans les immeubles et acquerra également les éléments d'actif constitués de l'ensemble des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles. En outre, les employés de Cominar reliés aux immeubles seront transférés au FPI à la clôture de l'acquisition des immeubles. Voir les rubriques «Les immeubles» et «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI».

Éventuellement, le FPI cherchera à acquérir, à des prix nettement inférieurs à leur coût de remplacement, des immeubles qui représentent une occasion supplémentaire d'accroître la valeur du FPI ainsi que le flux de trésorerie. Les acquisitions futures seront assujetties à des lignes directrices en matière d'investissement précises et l'exploitation du FPI sera régie par des principes d'exploitation précis. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation». Les fiduciaires seront chargés de la supervision, de la direction et de la gestion générales du FPI. Par suite du transfert au FPI des employés, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles, les fonctions de gestion d'immeubles et d'éléments d'actif du FPI seront entièrement intégrées et le FPI sera, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. La direction estime que l'intégration du personnel, des systèmes et des éléments d'actif de Cominar reliés aux immeubles améliorera l'efficacité et le rendement d'exploitation du FPI. Voir les rubriques «Stratégie de gestion du FPI» et «Gestion du FPI».

Bien que le FPI devrait, à la clôture, être admissible comme «fiducie de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt, il ne sera pas un «fonds commun de placement» au sens de la législation en matière de valeurs mobilières applicable.

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

OBJECTIFS DU FPI

Les fiduciaires ont approuvé les objectifs suivants, et peuvent les modifier ou les remplacer à l'occasion. En établissant les objectifs du FPI, les fiduciaires sont assujettis aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation énoncés dans la convention de fiducie. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

Les objectifs du FPI consistent i) à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu situés principalement dans l'agglomération de Québec et ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue de ses immeubles et à l'acquisition future d'autres immeubles productifs de revenu.

Le FPI gérera ses éléments d'actif en mettant l'accent sur la croissance des revenus locatifs nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela sera viable au plan économique, des occasions

d'agrandissement ou de réaménagement qui offrent au FPI un taux de rendement ajusté au risque plus élevé. La croissance du flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par : i) les augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles; ii) l'amélioration des taux d'occupation en raison de la croissance économique et de mesures de location proactives; et iii) la réduction des frais d'exploitation.

Le FPI cherchera à acquérir des immeubles productifs de revenu lorsque le rendement net prévu de l'acquisition entraînerait un rendement des parts en circulation plus élevé que le rendement existant pour les porteurs de parts. Le FPI entend concentrer ses acquisitions principalement dans l'agglomération de Québec, où il peut tirer parti de ses avantages concurrentiels, et ultérieurement à Montréal et dans d'autres marchés au Québec où le FPI peut réaliser d'autres acquisitions qui constituent un complément au portefeuille et cadrent bien avec l'expérience de la direction du FPI. La direction estime qu'elle sera en mesure de mettre en oeuvre une stratégie d'investissement visant l'acquisition d'immeubles permettant d'augmenter le flux de trésorerie et d'accroître la valeur à long terme du portefeuille.

La croissance continue du FPI par le réaménagement et l'agrandissement du portefeuille et par les acquisitions futures permettra également au FPI de réaliser d'autres économies d'échelle dans la gestion de ses immeubles.

Le FPI adoptera les principes de prudence de Cominar à l'égard de ses politiques d'emprunt et cherchera en général à maintenir une combinaison de financement à court terme, à moyen terme et à long terme adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille, de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des modalités financières des baux d'où provient son flux de trésorerie. Traditionnellement, Cominar a géré les échéances de sa dette en optant prioritairement pour une dette à moyen terme à taux fixe. La direction estime que le FPI aura plus facilement accès à des sources de financement comme entité ouverte que comme entité fermée. Le FPI compte émettre des parts uniquement lorsqu'une telle émission ne sera pas considérée par les fiduciaires comme ayant un effet de dilution important sur les distributions annuelles futures aux porteurs de parts existants.

La direction estime que la réalisation de ces objectifs permettra de produire un flux de revenu de plus en plus diversifié et stable, qui vise à réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

COMINAR

Cominar est une entreprise immobilière entièrement intégrée qui détient et gère un portefeuille d'immeubles diversifié dans l'agglomération de Québec. Cominar est contrôlée par des membres de la famille Dallaire, de Québec, et par la direction de Cominar.

Étant l'un des plus importants propriétaires d'immeubles commerciaux dans le marché immobilier commercial de l'agglomération de Québec, Cominar a établi une présence dominante qui lui a permis de réaliser des économies d'échelle appréciables. Cominar est à l'heure actuelle propriétaire d'un portefeuille diversifié de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, comptant 842 730 pieds carrés de superficie de bureaux, 1 075 795 pieds carrés de superficie commerciale et 1 155 134 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 3,1 millions de pieds carrés. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent principalement des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. Cominar (avec des entités reliées) offre une gamme complète de services immobiliers, y compris la gestion d'immeubles et d'éléments d'actif, la location, la comptabilité, des services de construction et d'aménagement, et loue des locaux en vertu de plus de 900 baux. Les activités immobilières de Cominar emploient actuellement environ 120 employés à temps plein, dont 85 sont affectés à la gestion d'immeubles et d'éléments d'actif et 35, à la construction et aux autres services connexes.

Cominar est bien placée pour répondre aux besoins de ses locataires dans ses marchés clés. Son portefeuille diversifié en ce qui concerne la taille et les catégories d'immeubles lui permet d'attirer de nouveaux locataires et de retenir les locataires existants, y compris ceux qui recherchent des locaux différents ou plus spacieux. Cominar est à l'heure actuelle un important propriétaire d'immeubles de bureaux de catégorie «A» dans l'agglomération de Québec, où elle détient environ 18 % de la superficie locative, ce qui représente environ 69 % de la superficie locative des immeubles de bureaux du sous-marché de Sainte-Foy. Voir la rubrique «Les immeubles — L'agglomération de

Québec — Marché des immeubles de bureaux». En outre, le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents de Cominar représente 19 % environ de cette superficie industrielle dans l'agglomération de Québec. De plus, au cours des dix dernières années, Cominar a maintenu un taux d'occupation moyen du portefeuille d'environ 93 % ou plus, sauf en 1994 où le taux d'occupation a été de 91 % ou plus. Au 1^{er} mars 1998, le portefeuille était loué à environ 94,7 %. En conséquence de la position dominante et des caractéristiques de son portefeuille ainsi que de la compétence de sa direction, Cominar a maintenu des flux de trésorerie stables et a connu une croissance soutenue au cours de cette période.

Contexte

Au cours de ses 30 ans d'existence, Cominar a aménagé des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents représentant au total plus de cinq millions de pieds carrés de superficie locative ainsi que des immeubles résidentiels représentant quelque 2 500 appartements.

Cominar a été fondée par Jules Dallaire en 1965. Elle a d'abord construit et aménagé des immeubles résidentiels à appartements dans l'agglomération de Québec. En 1973, elle a construit et aménagé l'un des premiers immeubles en copropriété divise de la province de Québec, le Louisbourg, un immeuble résidentiel de 20 étages comptant 200 appartements surplombant les Plaines d'Abraham, à Québec. Cominar gérait pour son propre compte 1 500 des quelque 2 500 appartements qu'elle a aménagés depuis sa constitution. Au fur et à mesure que Cominar a acquis de l'expérience et s'est bâti la réputation de réaliser des projets immobiliers en respectant les délais et le budget, elle a progressivement entrepris des projets plus importants comprenant des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Depuis 1973, Cominar a aménagé chaque année, en moyenne, quatre immeubles de bureaux, commerciaux ou industriels, représentant environ 200 000 pieds carrés. En 1986, Cominar a entrepris la construction et l'aménagement de Place de la Cité.

Au cours de son existence, Cominar a entrepris des projets d'aménagement, d'agrandissement et de réaménagement afin de maintenir et d'améliorer son portefeuille. En plus d'établir une entreprise d'aménagement immobilier rentable, Cominar cherche à bénéficier des avantages à long terme que procurent la propriété et l'exploitation d'un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu, concentrés dans un marché régional donné. Cominar a combiné son expérience de l'aménagement et une stratégie disciplinée et prudente sur le plan financier dans le but d'aménager pour son propre compte de plus en plus de projets de construction-propriété dans toute une gamme d'immeubles productifs de revenu. En respectant cette stratégie, Cominar a constitué l'un des plus importants portefeuilles d'immeubles commerciaux privés dans l'agglomération de Québec. Cominar a toujours maintenu une politique d'emprunt prudente et respecté ses engagements et accords financiers.

Intérêts de la famille Dallaire

Monsieur Jules Dallaire est l'un des principaux entrepreneurs dans l'agglomération de Québec. En plus d'avoir réussi à constituer le portefeuille immobilier de Cominar, M. Dallaire et son équipe de direction ont démontré leur capacité de créer de la valeur dans une large gamme d'entreprises, notamment, à diverses époques :

- une chaîne d'alimentation de cinq magasins, que M. Dallaire a établie avec un membre de sa famille et exploitée sous la dénomination «Alimentation Dallaire». Chaque magasin comptait de 22 000 à 42 000 pieds carrés, pour un total d'environ 145 000 pieds carrés de superficie commerciale. L'exploitation comprenait aussi une épicerie en gros de 75 000 pieds carrés. La chaîne d'alimentation et l'épicerie en gros ont été vendus à une société du groupe de Métro-Richelieu Inc. en 1979, au moment où leur chiffre d'affaires annuel s'établissait à environ 55 M\$ et où ils employaient quelque 350 personnes;
- une chaîne de cinq magasins de meubles au détail, ayant une superficie de 22 000 à 105 000 pieds carrés, pour un total d'environ 200 000 pieds carrés. La chaîne de magasins de meubles au détail a été vendue à Ameublements Léon Ltée en 1990, au moment où son chiffre d'affaires annuel s'établissait à environ 48 M\$ et où elle employait quelque 200 personnes.

Ces entreprises et leur succès constituent également des exemples de la capacité de M. Dallaire de mettre sur pied et de gérer des organisations multidimensionnelles et de constituer une équipe de direction solide. Cominar les a aliénées afin de concentrer ses ressources sur ses activités dans l'immobilier.

Services

Cominar attache une grande importance à la satisfaction de ses locataires. Elle a pour principe que «les locataires sont des clients» et que «Cominar offre des services à ces clients». À cette fin, elle a mis en œuvre certaines initiatives qui, suivant la direction de Cominar, permettent d'attirer et de retenir les locataires. Certaines de ces initiatives sont décrites ci-après.

Cominar a investi dans des systèmes d'information de gestion qui offrent à son personnel de gestion locative et immobilière un accès en temps utile à une information exhaustive sur ses immeubles et ceux de ses concurrents. Ces systèmes d'information informatisés comprennent des mesures informatisées détaillées de la superficie et de toute la superficie locative commerciale de Cominar. Cominar continue de mettre ces systèmes à niveau et de les améliorer. Ces systèmes d'information lui permettent de réaménager la superficie existante, de concevoir de nouveaux aménagements et d'estimer les coûts des améliorations locatives plus rapidement et avec plus d'exactitude. En outre, Cominar dispose d'une base de données exhaustive sur les locataires du marché immobilier de l'agglomération de Québec dont elle fait régulièrement la mise à jour et dont les données proviennent de diverses sources, comprenant des renseignements sur les échéances des baux de la quasi-totalité des baux d'immeubles de bureaux, industriels et polyvalents qui offrent une superficie locative de plus de 10 000 pieds carrés. Ces systèmes d'information permettent à Cominar de concentrer ses activités de location en priorité là où elle estime que les meilleures occasions se présentent.

Cominar s'est attaquée aux problèmes potentiels sous-jacents au «problème de l'an 2000». Elle a relevé les systèmes et le matériel d'exploitation et d'information de Cominar qui peuvent nécessiter des corrections et pris les mesures nécessaires pour éliminer ces problèmes ou en limiter les conséquences. La direction de Cominar estime que la probabilité qu'un mauvais fonctionnement ou une défaillance de ses systèmes d'exploitation et d'information ait une incidence défavorable importante sur le FPI, sa situation financière ou ses activités est faible. Le système d'information de gestion utilisé à l'heure actuelle par Cominar respecte les exigences relatives au «problème de l'an 2000». Cominar transfère actuellement le système sur une nouvelle plate-forme, qui respectera elle aussi les exigences relatives au «problème de l'an 2000».

Cominar a adopté des mesures innovatrices en matière d'économie d'énergie dans les immeubles de son portefeuille. Vu la proximité de ces immeubles, Cominar est en mesure de combiner la demande énergétique de groupes d'immeubles afin d'acheter l'électricité nécessaire à ces immeubles à des taux qui ne seraient autrement offerts qu'à des immeubles nettement plus importants. Un facteur important qui entre en ligne de compte dans le coût total de l'énergie consommée par un utilisateur commercial est la tarification plus élevée s'appliquant durant les périodes de consommation de pointe. Cominar a mis au point un système de gestion énergétique informatisé à la fine pointe de la technologie permettant de contrôler et de générer, à des niveaux variables, de l'électricité additionnelle au-delà de certains seuils de consommation énergétique en faisant appel à des sources d'énergie relativement moins coûteuses. Cominar est également en mesure d'utiliser cette technologie dans des immeubles plus petits reliés à son réseau électrique combiné. Cette technologie sera cédée sous licence au FPI par Cominar en vertu de la convention de licence, qui lui conférera un droit non exclusif d'utiliser, sans frais, cette technologie pour ses immeubles et toutes les améliorations qui y sont apportées pendant une durée indéterminée. Au cours des sept dernières années, Cominar a investi plus de 5 M\$ dans ses systèmes d'alimentation en électricité dans les immeubles de son portefeuille. Ces investissements permettent maintenant de réaliser des économies annuelles de frais d'exploitation de 1,5 M\$, ce qui réduit les coûts d'occupation des immeubles de Cominar.

Cominar a également mis en place une importante infrastructure de gestion des déchets qui permet le recyclage du papier, ce qui entraîne des économies qui permettent de réduire encore plus les coûts d'occupation des locataires.

Tous les employés des locataires de Cominar ont le droit de participer à un programme de remises établi depuis six ans et qui compte quelque 7 000 membres à l'heure actuelle. Ce programme permet aux employés des locataires de réaliser des économies allant de 2 % à 10 % sur tous leurs achats chez les locataires participants. Ces remises sont versées aux employés membres par Cominar et ses locataires à tous les deux mois. En 1997, environ 165 000 \$ ont été versés à quelque 5 000 employés membres. La direction de Cominar croit que ce programme de remises encourage les achats chez les locataires participants, contribue à la satisfaction des employés et permet d'attirer et de retenir des locataires.

Le programme de lancement d'entreprises de Cominar, dans le cadre duquel certains locataires éventuels reçoivent des services de consultation, de commercialisation et de publicité et de l'aide au financement, a permis l'établissement de 54 nouvelles entreprises au cours des deux dernières années, qui sont toutes devenues locataires de Cominar.

Cominar publie tous les deux mois, à l'intention de ses locataires, un bulletin renfermant de l'information commerciale générale ainsi que des renseignements leur permettant d'établir des contacts d'affaires avec d'autres locataires du portefeuille au moyen d'articles de fond et de publicité gratuite.

STRATÉGIE DE GESTION DU FPI

Le FPI est d'avis que l'immobilier commercial est un investissement dynamique qui exige une gestion active et expérimentée pour maximiser le rendement total et réduire au minimum le risque pour les porteurs de parts. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre cet objectif est de mettre en oeuvre une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer son rendement au plan financier et de l'exploitation. Le FPI entend en particulier :

- augmenter les revenus de location nets et les taux d'occupation du portefeuille et, lorsque cela est rentable, tirer profit des occasions d'agrandissement ou de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme;
- chercher d'autres occasions d'acquisition, d'agrandissement et de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme, d'abord dans l'agglomération de Québec, puis dans celle de Montréal et sur d'autres marchés de la province de Québec où le FPI peut tirer profit de la compétence de Cominar en matière d'aménagement et de ses liens solides avec les institutions financières, le milieu des affaires et les locataires.

Position dominante sur le marché

Le FPI héritera de la position dominante de Cominar dans l'agglomération de Québec grâce à la taille du portefeuille, la concentration et la diversité des immeubles et l'attrait de leur emplacement. Tous ces facteurs augmentent les chances du FPI de discuter de possibilités de location avec la plupart des locataires commerciaux éventuels sur ce marché. La stratégie du FPI consistera en permanence à préserver sa position dominante tout en tirant parti d'autres occasions d'investissement immobilier. Le FPI est également d'avis qu'il existe un potentiel appréciable de croissance des flux de trésorerie et de la plus-value d'autres immeubles situés dans l'agglomération de Québec et ailleurs dans la province de Québec. Ces immeubles demeurent relativement sous-représentés dans les portefeuilles de la plupart des sociétés immobilières ouvertes et des fonds de placement immobilier du Canada et constituent, par conséquent, des occasions d'investissement intéressantes pour le FPI. La superficie locative disponible dans ces marchés est demeurée pratiquement inchangée au cours des cinq dernières années. La FPI estime que l'offre ne devrait vraisemblablement pas connaître d'augmentation notable à court terme, principalement parce que les nouvelles constructions ne sont généralement pas viables sur le plan économique compte tenu des taux locatifs qui se pratiquent actuellement sur le marché, sauf pour certains immeubles industriels, et des délais applicables aux nouvelles constructions, qui dépassent généralement un ou deux ans, suivant le type et la taille de l'immeuble. Cette conjoncture du marché offre au FPI l'occasion d'acquérir des immeubles à escompte par rapport au coût de remplacement, ce qui présente une occasion intéressante de créer de la valeur et d'augmenter le flux de trésorerie par une stratégie de gestion proactive, comprenant le repositionnement et la rénovation d'éléments d'actif sous-performants. Le FPI croit que l'importante expérience de la direction en matière d'aménagement, de réaménagement, de gestion et de location d'immeubles lui confère les compétences nécessaires pour repérer, moderniser, rénover et repositionner des immeubles sous-performants complémentaires au portefeuille et pour créer une plus-value à long terme pour les porteurs de parts.

Harmonisation des intérêts de la direction et du FPI

Le FPI sera, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré, qui ne sera pas assujéti à des contrats de gestion conclus avec des tiers et n'aura pas à verser d'honoraires de gestion immobilière; cette structure, de l'avis du FPI, réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Le FPI est d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée permettra d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts, et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation. Le FPI tirera parti de l'expérience et de la compétence de tous les cadres et employés de Cominar dont l'emploi, à la clôture de l'acquisition des immeubles, sera pris en charge par le FPI. Voir la rubrique «Gestion du FPI». Le FPI croit également que l'octroi d'options aux termes du régime d'options d'achat de parts contribuera à mieux harmoniser les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts. Le régime d'options d'achat de parts constitue un moyen d'inciter les membres clés de la direction à augmenter le flux de trésorerie et la valeur des parts du FPI. La participation à ce régime sera limitée aux fiduciaires (sous réserve du droit applicable), aux membres de la direction et aux employés du FPI. Voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

Forces concurrentielles

Le FPI compte tirer profit des forces suivantes et des avantages concurrentiels du portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses locataires actuels lui permettent de savoir si ces derniers ont besoin d'agrandir leurs locaux ou d'en réduire la superficie et de répondre à leurs besoins à ce chapitre;
- l'aptitude à repérer et obtenir des occasions d'acquisition;
- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts permettent de réduire ou de limiter le taux d'augmentation des frais d'exploitation et, par le fait même, de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;
- les liens solides entretenus avec les institutions financières facilitent l'accès au financement à des conditions commerciales intéressantes et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en coentreprise;
- des systèmes d'information de gestion qui comprennent des renseignements complets exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille et des immeubles de bureaux, industriels et polyvalents concurrents dans le marché immobilier de l'agglomération de Québec;
- la compétence et les aptitudes de la direction et des employés de Cominar en matière d'aménagement et de réaménagement permettent au FPI d'exploiter des occasions d'agrandissement et de réaménagement conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

Portefeuille équilibré

Le FPI s'appliquera à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'éléments d'actif et d'immeubles qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution du marché. La direction est d'avis que cette stratégie permettra au FPI de diversifier sa clientèle, de réduire l'instabilité du flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du capital.

Gestion de la dette

Le FPI cherchera à maintenir une combinaison d'engagements financiers à court, moyen et long termes qui est adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, tiendra compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture ainsi que des modalités financières des baux qui lui procure son flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de sa dette, Cominar met l'accent sur les titres d'emprunt à moyen terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable brute. Le FPI entend obtenir la facilité d'acquisition et d'exploitation d'une institution financière, principalement afin de financer les acquisitions futures de biens immobiliers ainsi que l'agrandissement, le réaménagement et l'aménagement de ses immeubles et certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. La direction estime que le FPI aura plus facilement accès à des sources de financement comme entité ouverte que comme entité fermée. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

LES IMMEUBLES

Le portefeuille que le FPI acquerra consiste en 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec. Le portefeuille comprend tous les immeubles de Cominar (sauf les immeubles exclus) et représente 842 730 pieds carrés de superficie de bureaux, 1 075 795 pieds carrés de superficie commerciale et 1 155 134 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total d'environ 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent principalement des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur haute visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI acquerra une participation de 100 % dans chacun des immeubles, y compris une participation de 100 % dans tous les terrains sur lesquels les immeubles sont situés. Aucun des immeubles faisant partie du portefeuille ne fait l'objet d'un bail foncier. Les immeubles sont en général bien entretenus et en bon état.

Survol du portefeuille

Le tableau suivant présente sommairement la répartition de la valeur d'expertise et du coût de remplacement estimatif des immeubles par catégorie d'éléments d'actif :

Répartition par catégorie d'éléments d'actif

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles ¹⁾	Superficie		Valeur d'expertise			Coût de remplacement estimatif par pied carré ⁴⁾	Valeur d'expertise en % du coût de remplacement estimatif
		Superficie totale (en pieds carrés)	%	Valeur d'expertise ²⁾ (en milliers)	%	Valeur d'expertise par pied carré ³⁾		
Immeubles de bureaux ⁵⁾	8	842 730	27,4	78 305 \$	32,5	92,92 \$	114,80 \$	80,9 %
Immeubles commerciaux ⁶⁾⁷⁾ . . .	13	1 075 795	35,0	123 992 \$	51,4	115,26 \$	140,05 \$	82,3 %
Immeubles industriels et polyvalents	30	1 155 134	37,6	38 740 \$	16,1	33,54 \$	47,93 \$	70,0 %
Total du portefeuille	51	3 073 659	100,0	241 037 \$	100,0	78,42 \$	98,50 \$	79,6 %

Notes :

- 1) Place de la Cité a été incluse dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Telle qu'établie par l'évaluateur.
- 3) Tirée par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction de la valeur d'expertise des immeubles. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 4) Tirée par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction du coût de remplacement estimatif des immeubles. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 5) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité, sauf pour ce qui est des renseignements qui figurent dans la colonne «Nombre d'immeubles».
- 6) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 7) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend quatre immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Le tableau suivant présente sommairement la répartition du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997 par catégorie d'éléments d'actif :

Bénéfice d'exploitation net

Type d'immeubles	Superficie %	Bénéfice d'exploitation net pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997 ¹⁾	
		(en milliers)	%
Immeubles de bureaux ²⁾	27,4 %	6 717 \$	31,8 %
Immeubles commerciaux ³⁾⁴⁾	35,0 %	10 625 \$	50,3 %
Immeubles industriels et polyvalents	37,6 %	3 781 \$	17,9 %
Total du portefeuille	100,0 %	21 123 \$	100,0 %

Notes :

- 1) Répartition par la direction du bénéfice d'exploitation net pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997, figurant dans l'état cumulé vérifié du revenu avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation. Voir la rubrique «État cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation».
- 2) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif récréatif à Place de la Cité.
- 4) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend quatre immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Location

Au 1^{er} mars 1998, le portefeuille était loué à environ 94,7 %. La durée moyenne à courir des baux à compter du 1^{er} mars 1998 est d'environ 4,2 années. En 1998 et 1999, environ 8,2 % et 12,6 % des baux, respectivement, de la superficie du portefeuille seront sujets à reconduction. La direction estime qu'en 1998, le taux d'occupation du

portefeuille se maintiendra au taux actuel ou s'établira à un taux légèrement supérieur à celui-ci. La direction estime également que, dans l'ensemble, ses taux locatifs nets moyens augmenteront en 1998 par rapport à ceux prévus dans les baux venant à échéance.

Le FPI poursuivra le programme de location proactif que Cominar a traditionnellement utilisé pour maintenir des niveaux d'occupation du portefeuille régulièrement plus élevés que ceux du marché. Une proportion élevée de la superficie louée chaque année, soit 75 % en 1996 et 69 % en 1997, est louée en vertu de baux reconduits ou consiste dans l'agrandissement de la superficie louée à des locataires existants.

Le FPI estime qu'il peut continuer à optimiser les avantages tant des baux nets que des baux bruts des immeubles de son portefeuille. Le type de bail dépend de différents facteurs, y compris les caractéristiques de chaque immeuble, la conjoncture économique, la préférence des locataires et la concurrence. Environ 43 % des immeubles faisant partie du portefeuille sont loués en vertu de baux bruts. Les baux bruts contiennent des dispositions prévoyant le rajustement des taux locatifs bruts, à l'exclusion des taxes foncières, d'un pourcentage équivalant au pourcentage de changement de l'indice des prix à la consommation au cours de la durée du bail. Ces baux prévoient également un rajustement supplémentaire suffisant pour permettre au FPI de recouvrer des locataires les augmentations de taxes au cours de la durée du bail. La capacité du FPI de contrôler et de réduire les frais d'exploitation lui permet de mettre d'avantage l'accent sur les baux bruts. En raison de la proportion importante de baux bruts dans le portefeuille, le FPI estime être bien placé pour profiter directement de réductions additionnelles des frais d'exploitation et d'augmentations des charges d'exploitation à un taux inférieur à la croissance de l'indice des prix à la consommation. En outre, le FPI estime que les immeubles ont bénéficié de la mise en place de mesures d'économie de sorte qu'ils sont compétitifs par rapport aux immeubles concurrents comparables, tout en continuant d'offrir une qualité élevée de services.

Les immeubles faisant partie du portefeuille sont loués, en vertu d'au-delà de 900 baux, à une grande diversité de locataires. Les trois locataires les plus importants, en ce qui a trait au pourcentage des produits d'exploitation bruts représenté par le loyer brut annualisé, pour la période de 12 mois terminée le 31 mars 1999, sont le gouvernement du Québec (comprenant environ 12 différents baux), à raison d'environ 11,4 %, une banque à charte canadienne, à raison de 2,4 %, et Ameublements Léon Ltée, à raison de 2,3 %. Une partie importante des baux conclus avec le gouvernement du Québec, soit environ 62 % des loyers bruts annualisés de ses baux, n'arrivent pas à échéance avant la fin de l'an 2003.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 1997, 617 502 pieds carrés de superficie du portefeuille ont été loués, ce qui représente une augmentation de 8,7 % et de 28,1 % par rapport aux mêmes périodes en 1996 et 1995, respectivement. La tendance à la hausse de la location s'est poursuivie depuis le début de 1998, puisque, au cours des mois de janvier et février, 159 301 pieds carrés ont été loués, ce qui représente une augmentation de 77 % par rapport à la même période en 1997. Une proportion appréciable de la location provient de la reconduction de baux ou de l'agrandissement de la superficie louée par les locataires existants. Le tableau suivant présente les locations pour les années terminées le 31 décembre 1995, 1996 et 1997 et la période de deux mois terminée le 28 février 1998, par catégorie, en ce qui a trait aux nouveaux baux et à la reconduction des baux existants ou à l'agrandissement de la superficie louée par les locataires existants.

Période	Nouveaux baux		Baux reconduits et baux de superficies agrandies		Total des baux		Occupation
	Superficie (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Superficie (en pieds carrés)	Nombre de locataires	Superficie (en pieds carrés)	Nombre de locataires	
1995	207 115	82	274 977	117	482 092	199	94,4 %
1996	139 464	66	428 454	115	567 918	181	93,4 %
1997	192 962	76	424 540	118	617 502	194	93,1 %
1998 ¹⁾	49 334	19	109 967	33	159 301	52	94,7 %

Note :

- 1) La location à ce jour en 1998 tient compte des locaux loués en janvier et février 1998, et l'occupation est rajustée pour tenir compte des locaux loués récemment mais qui ne sont pas encore occupés.

La direction estime que le pourcentage de changement du taux locatif net moyen lors de la reconduction des baux par rapport au taux applicable aux baux expirés constitue un indice important du rendement du portefeuille. Pour les exercices terminés les 31 octobre 1995, 1996 et 1997, les taux locatifs nets moyens des baux reconduits ont augmenté d'environ 7,2 %, 7,9 % et 8,5 %, respectivement, par rapport aux taux applicables aux baux expirés. Le tableau suivant présente sommairement les reconductions de baux des immeubles faisant partie du portefeuille au 1^{er} mars 1998 :

Coûts de location moyens

	Bureaux ¹⁾	Commerciaux ²⁾	Industriels et polyvalents	Total
Superficie locative totale (en pieds carrés)	842 730	1 075 795	1 155 134	3 073 659
Occupation	93,8 %	94,8 %	95,4 %	94,7 %
Loyer net moyen pondéré (par pied carré)	9,37 \$	11,24 \$	4,03 \$	8,00 \$
Baux reconduits :				
Nombre de locataires				
1995	14	28	45	87
1996	17	29	45	91
1997	24	24	43	91
Superficie (en pieds carrés)				
1995	38 317	39 643	136 023	213 983
1996	81 372	87 939	220 167	389 478
1997	118 469	83 511	176 402	378 382
Loyer net moyen pondéré à l'expiration (par pied carré)				
1995	6,67 \$	15,09 \$	4,12 \$	6,61 \$
1996	8,10 \$	14,99 \$ ³⁾	3,96 \$	7,32 \$
1997	7,34 \$	16,89 \$ ⁴⁾	4,21 \$	7,99 \$
Loyer net moyen pondéré des nouveaux baux (par pied carré)				
1995	7,60 \$	16,32 \$	4,25 \$	7,09 \$
1996	7,94 \$	16,79 \$ ⁵⁾	4,33 \$	7,90 \$
1997	8,02 \$	18,48 \$ ⁵⁾	4,47 \$	8,67 \$
Coûts de location moyens⁶⁾ (par pied carré)				
1995	1,12 \$	0,34 \$	0,66 \$	0,68 \$
1996	1,23 \$	0,33 \$ ⁷⁾	0,60 \$	0,73 \$
1997	1,24 \$	0,35 \$ ⁷⁾	0,43 \$	0,73 \$
Durée moyenne des baux (années, mois)				
1995	4,0	5,3	3,3	3,8
1996	4,0	4,6	3,2	3,7
1997	4,1	4,8	3,3	3,9

Notes :

- 1) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place la Cité.
- 2) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 3) Le loyer net moyen ne tient pas compte de 38 030 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal. Si ce locataire était inclus, le loyer net moyen par pied carré serait de 7,24 \$.
- 4) Le loyer net moyen ne tient pas compte de 36 395 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal. Si ce locataire était inclus, le loyer net moyen par pied carré serait de 11,67 \$.
- 5) Le loyer net moyen ne tient pas compte des baux reconduits à l'égard de 38 030 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal en 1996 et de 36 395 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal en 1997. Si ces locataires étaient inclus, le loyer net moyen par pied carré serait de 12,94 \$ en 1996 et de 14,24 \$ en 1997.
- 6) Les coûts de location comprennent les mesures incitatives à la location, les loyers gratuits, les frais de courtage et les autres charges de même nature.
- 7) Le coût de location moyen ne tient pas compte des baux reconduits à l'égard de 38 030 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal en 1996 et de 36 395 pieds carrés de superficie louée par un locataire principal en 1997. Si ces locataires étaient inclus, les coûts de location moyen par pied carré seraient de 0,58 \$ en 1996 et de 0,62 \$ en 1997.

Cominar a eu pour objectif d'optimiser les loyers réels nets en cherchant des occasions de location qui permettent de réduire au minimum le coût en capital et le risque que présentent les mesures incitatives à la location. Le loyer réel net est le loyer net rajusté pour tenir compte de l'amortissement des mesures incitatives à la location sur la durée du bail.

Le tableau suivant présente les échéances des baux des immeubles faisant partie du portefeuille :

Échéance des baux ¹⁾

	Bureaux ²⁾	Commerciaux ³⁾	Industriels et polyvalents	Total
Nombre de locataires				
1998	22	68	38	128
1999	38	45	50	133
2000	27	45	27	99
2001	24	68	27	119
2002	16	43	16	75
Superficie (par pieds carrés)				
1998	79 783	88 576	84 230	252 589
1999	84 613	100 051	201 980	386 644
2000	123 288	91 715	121 679	336 682
2001	69 387	230 735	111 295	411 417
2002	99 730	149 357	69 770	318 857
Loyer net moyen pondéré (au pied carré)				
1998	9,21 \$	11,78 \$	3,97 \$	8,36 \$
1999	7,96 \$	12,12 \$	4,60 \$	7,28 \$
2000	11,56 \$	12,03 \$	4,53 \$	9,15 \$
2001	8,41 \$	9,40 \$	4,94 \$	8,03 \$
2002	8,59 \$	12,08 \$	4,76 \$	9,39 \$

Notes :

- 1) Données pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année civile.
- 2) Comprend les échéances des baux de la superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend les échéances des baux de la superficie commerciale à Place de la Cité.

Entretien, réparations et modernisation

Cominar a dépensé, au cours des cinq dernières années, environ 26 M\$ pour la rénovation, la réparation et le réaménagement du portefeuille. De ce montant, environ 6 M\$ ont été dépensés pour la rénovation, la réparation et la modernisation dans le cadre du programme d'entretien permanent des immeubles. Cominar a investi le solde d'environ 20 M\$ pour le réaménagement et l'agrandissement de Place de la Cité entre 1993 et 1995. La direction estime que 2,32 M\$ environ devront être engagés au cours des cinq prochaines années pour l'entretien, la réparation et la modernisation du portefeuille, y compris au titre des éléments relevés dans le rapport technique de Soprin ADS de février 1998. De cette somme de 2,32 M\$, on estime que 1 345 000 \$ environ pourront être récupérés des locataires. Le FPI et la direction de Cominar estiment que les immeubles sont en bon état. Voir la rubrique «Études environnementales et techniques».

Cominar a dépensé une somme additionnelle de 5 M\$ à l'égard de ses systèmes d'alimentation en électricité pour le portefeuille au cours des sept dernières années, ce qui donne lieu maintenant à des économies annuelles de l'ordre de 1,5 M\$ au titre des charges d'exploitation, et donc à une réduction des charges d'occupation des immeubles de Cominar. Voir la rubrique «Cominar — Services».

Hypothèques prises en charge

Le portefeuille a un niveau d'endettement prudent, constitué principalement de dettes à taux fixe. L'endettement du FPI (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) immédiatement après la clôture sera d'environ

46 % de la valeur comptable brute. Les échéances des baux et des dettes sont structurées de façon à réduire au minimum les conséquences défavorables possibles de l'impossibilité de refinancer les dettes à leur échéance. Le taux d'intérêt moyen pondéré prévu par les hypothèques prises en charge est d'environ 7,1 % par année et la durée moyenne pondérée qui reste à courir des hypothèques prises en charge est d'environ 4,3 années.

Le tableau qui suit présente un sommaire des hypothèques immobilières qui doivent être prises en charge et grever les immeubles immédiatement après la clôture de l'acquisition des immeubles, compte tenu de l'emploi par Cominar d'une partie du produit en espèces provenant de la vente du portefeuille et des éléments d'actif pour rembourser certaines hypothèques immobilières. Il s'agit là d'estimations de la direction de Cominar, compte tenu de l'état actuel des négociations avec les prêteurs relativement aux modalités qui devraient s'appliquer à la clôture. Ce tableau suppose que la date de clôture sera le 1^{er} avril 1998 et que le prêt de Place de la Cité, un prêt à terme à taux fixe de cinq ans de 80 M\$ échéant en avril 2003 et garanti par une hypothèque grevant Place de la Cité dans son ensemble, sera consenti par un groupe d'institutions de prêt avant la clôture. Le tableau suppose que le taux d'intérêt de ce prêt à terme sera de 6,7 %. La clôture est conditionnelle à l'obtention du prêt de Place de la Cité au taux d'intérêt courant pour les prêts commerciaux en dollars canadiens au Canada. À la clôture de l'acquisition des immeubles, 19 immeubles, ayant une valeur la plus probable de 60 157 000 \$, seront libres et quittes d'hypothèques immobilières et de charges semblables et pourront être grevés en garantie du financement futur par le FPI. Tous les chiffres du tableau suivant sont fondés sur une participation de 100 % dans les immeubles.

<u>Immeubles</u>	<u>Encours à la clôture de l'acquisition des immeubles</u>			<u>Taux d'intérêt</u>	<u>Date d'échéance</u>
Place de la Cité — 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy ¹⁾	80 000 000	\$		6,7 %	Avril 2003
<i>Immeubles de bureaux</i>					
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	6 337 953	\$		8,375 %	Mars 2001
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	4 159 207	\$		9,75 %	Juin 2002
455, rue Marais, Vanier	2 902 758	\$		8,625 %	Août 2001
4605-25-35, 1 ^{re} Avenue, Charlesbourg	1 357 273	\$		6,5 %	Avril 2001
<i>Immeubles commerciaux</i>					
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	2 818 337	\$		6,5 %	Avril 2001
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	1 277 433	\$		6,5 %	Avril 2001
355, rue Marais, Vanier	1 367 333	\$		10,75 %	Décembre 1999
550, rue Marais, Vanier	956 842	\$		7,9 %	Mai 2001
329, rue Seigneuriale, Beauport	378 087	\$		8,135 %	Septembre 2002
1970, avenue Chauveau, Québec	233 010	\$		8,125 %	Octobre 2003
1371, chemin Sainte-Foy	369 984	\$		10,75 %	Décembre 1999
325, rue Marais, Vanier	4 224 144	\$		8,0 %	Mars 1999
<i>Immeubles industriels et polyvalents</i>					
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	297 362	\$		5,25 %	Mars 2002
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	864 637	\$		10,75 %	Décembre 1999
2100, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	723 882	\$		10,75 %	Décembre 1999
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy	1 021 478	\$		10,75 %	Décembre 1999
320, chemin de la Canardière, Québec	427 142	\$		6,5 %	Avril 2001
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy	1 500 984	\$		6,5 %	Avril 2001
4975, rue Rideau, Québec	965 176	\$		10,75 %	Décembre 1999
280, rue Racine, Loretteville	798 396	\$		6,5 %	Avril 2001
2150, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	582 829	\$		6,5 %	Avril 2001

<u>Immeubles</u>	<u>Encours à la clôture de l'acquisition des immeubles</u>	<u>Taux d'intérêt</u>	<u>Date d'échéance</u>
Immeubles industriels et polyvalents (suite)			
2955, rue Kepler, Sainte-Foy	417 159 \$	7,5 %	Mai 1999
4175, boul. Sainte-Anne, Beauport	665 766 \$	8,625 %	Mars 2001
5125, rue Rideau, Québec	271 455 \$	6,5 %	Avril 2001
5000, rue Rideau, Québec	315 486 \$	7,8 %	Janvier 2001
1750-90, avenue Newton, Québec	1 397 193 \$	6,5 %	Avril 2001
830, avenue Godin, Vanier	1 077 834 \$	6,5 %	Avril 2001
2345, rue Dalton, Sainte-Foy	974 043 \$	6,5 %	Avril 2001
2385, rue Watt, Sainte-Foy	782 428 \$	6,5 %	Avril 2001
625, rue des Canetons, Québec	623 343 \$	10,75 %	Décembre 1999
905, avenue Ducharme, Vanier	335 327 \$	6,5 %	Avril 2001
Total	120 424 281 \$		

Note :

- 1) Compte tenu des modalités et conditions qui, selon la direction, devraient s'appliquer au plus tard à la clôture.

Le tableau suivant présente sommairement les échéances des dettes garanties par les hypothèques prises en charge.

Échéances de la dette ¹⁾²⁾³⁾

	<u>Bureaux</u>	<u>Commerciaux</u>	<u>Industriels et polyvalents</u>	<u>Total</u>
	(en milliers, sauf les pourcentages et les années)			
Échéance de la dette				
1998	—	—	—	—
1999	—	5 643 \$	4 254 \$	9 897 \$
2000	—	—	—	—
2001	9 175 \$	4 285 \$	7 319 \$	20 779 \$
2002	3 769 \$	488 \$	—	4 257 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques prises en charge	7,24 %	6,95 %	7,96 %	7,1 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques prises en charge	4,5 années	4,4 années	2,5 années	4,3 années

Notes :

- 1) Estimations de la direction de Cominar, compte tenu de l'état actuel des négociations avec les prêteurs relativement aux modalités qui devraient s'appliquer à la clôture. Le tableau suppose que la date de la clôture sera le 1^{er} avril 1998 et que le prêt de Place de la Cité, un prêt à terme à taux fixe de cinq ans de 80 M\$ échéant en avril 2003 et garanti par une hypothèque grevant Place de la Cité dans son ensemble sera consenti par un groupe d'institutions de prêt avant la clôture. Le tableau suppose que le taux d'intérêt du prêt de Place de la Cité sera de 6,7 %. La clôture est conditionnelle à l'obtention du prêt de Place de la Cité au taux d'intérêt courant pour les prêts commerciaux en dollars canadiens consentis au Canada.
- 2) Le prêt de Place de la Cité a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur d'expertise de Place de la Cité, à raison de 34,4 M\$ aux immeubles de bureaux et de 45,6 M\$ à la catégorie des immeubles commerciaux.
- 3) À l'exclusion du prêt relatif aux versements.

Sommaire des immeubles

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles ¹⁾ :

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	% loué	Loyer net moyen par pied carré ²⁾	Locataires choisis ³⁾
Immeubles de bureaux					
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1988/ 1993	428 354	98,4	11,04 \$	Régie des rentes du Québec, Télé-Université (Université du Québec), Joli-Coeur Lacasse (cabinet d'avocats), La Great West, Compagnie d'Assurance-Vie, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société québécoise d'exploration minière, Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec), Price Waterhouse, Compagnie d'assurances-vie, La Métropolitaine du Canada, Air Transat, Ligne verte TD, La Financière Manuvie, La Compagnie d'Assurance Union Commerciale du Canada, Zurich du Canada Compagnie d'Assurance-Vie.
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Sainte-Foy	1990	99 755	92,5	8,78 \$	Travaux Publics Canada, Groupe Berclain Inc., une division de BAAN Company N.V.
979, avenue de Bourgogne Sainte-Foy	1976/1988/ 1996	67 154	83,3	8,34 \$	General Motors Acceptance Corporation du Canada, Limitée, Société du crédit agricole, Office de protection des personnes handicapées du Québec
2014, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1979/1997	61 556	75,3	5,61 \$	Association canadienne des automobilistes (Québec), Tie Communications Ltd., Optel Technologies Inc., Leica Canada, Inc.
455, rue Marais Vanier	1977/1997	61 207	95,4	7,86 \$	Immeubles Cominar Inc., L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Société de l'assurance automobile du Québec
4605-25-35, 1 ^{re} Avenue Charlesbourg	1979/1993	40 336	89,3	6,46 \$	L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, une banque à charte canadienne, Beneficial Canada, Subway (restaurant)
2200, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1986/ 1996	29 816	91,6	5,74 \$	Québectel A.M.I. Inc.
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1980/1994	28 055	93,0	7,54 \$	CEM Consultants Inc., Au Vieux Duluth (restaurant)
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1979/1996	26 497	100,0	6,69 \$	Matériaux Blanchet Inc., Association manufacturière du bois de sciage du Québec, Progisys Inc.
Total partiel (bureaux)		842 730	93,8	9,37 \$	

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	% loué	Loyer net moyen par pied carré ²⁾	Locataires choisis ³⁾
Immeubles commerciaux					
Place de la Cité 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1998/ 1993	388 263	94,6	15,88 \$	Ameublements Léon Ltée, Caisse populaire Desjardins, Trust Général du Canada, Benetton, Roots, Old River, Dack's Shoes, L'Aventurier, New Look, Dans un Jardin, Uniprix (pharmacie), Restaurant Le Beaugarte, Club Entrain (centre sportif et récréatif), Association canadienne des automobilistes (Québec), Fiducie Desjardins, Valeurs mobilières Desjardins inc., Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., La Compagnie de Finance Household du Canada, Disnat Investments Inc.
Carrefour Charlesbourg 8500, boul. Henri-Bourassa Charlesbourg ⁴⁾	1976/1988/ 1995/1996	265 036	96,2	9,28 \$	Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne, Caisse populaire Desjardins, L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Travail Québec
Halles Fleur-de-Lys 245, rue Soumande Vanier	1978/1984/ 1994	89 808	92,9	10,60 \$	Marché Plus, Société des alcools du Québec, Uniprix (pharmacie), Restaurant Pacini, Caisse populaire Desjardins
325, rue Marais Vanier	1991	77 517	90,9	8,26 \$	Toshiba, AT&T, Restaurant Thomas Tam, Kit à Tout (magasin de meubles)
1400, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1995	102 700	98,2	5,46 \$	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, une banque à charte canadienne, Société de l'assurance automobile du Québec
2160, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1971/1978/ 1996	74 966	87,4	5,09 \$	Métro, Caisse populaire Desjardins, Vidéo Éclair
355, rue Marais Vanier	1990	37 178	100,0	7,82 \$	Schneider Canada Inc., Piscines et Patios du Québec, Duro Vitres d'Auto
550, rue Marais Vanier	1995	16 627	100,0	10,03 \$	J.B. Lefebvre Ltée, Eaton Yale Ltd., Play It Again Sports
5, Place Orléans Beauport	1978/1985	5 792	100,0	15,66 \$	une banque à charte canadienne
329, rue Seigneuriale Beauport	1992/1997	3 792	100,0	17,88 \$	Lebeau Vitres d'Auto
1365-1369, chemin Sainte-Foy Québec	1950/1983	5 491	100,0	13,18 \$	Immeubles Couche-Tard Inc.
2195, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1977/1985	6 225	100,0	9,64 \$	une banque à charte canadienne
1970, avenue Chauveau Québec	1970/1983	2 400	100,0	15,79 \$	Provi-Soir Inc.
Total partiel (commerciaux)		<u>1 075 795</u>	<u>94,8</u>	<u>11,24 \$</u>	

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	% loué	Loyer net moyen par pied carré ²⁾	Locataires choisis ³⁾
<i>Immeubles industriels et polyvalents</i>					
1990, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1976/1977/ 1995/1996	88 843	93,2	4,99 \$	Caractera Inc., Refac Inc. (Westburne), Xerox Canada Ltd., RJR McDonald Inc., Rothmans Benson & Hedges Inc.
320, chemin de la Canardière Québec	1980/1993	12 777	80,0	7,73 \$	Centre communautaire juridique de Québec
1515, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1989	61 771	100,0	4,23 \$	Barnabé Meubles (1983) Inc., Centre d'estimation de la Capitale Inc., Aérobic Technologies Inc.
2022, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978	59 249	95,1	4,46 \$	Crobel Ltée, Otis Canada, RBA Inc., La Société Radio-Canada, Essilor Canada Ltée, Tried Ltd.
100, rue Chabot Vanier	1968/1986	107 000	100,0	1,87 \$	Ameublements Léon Ltée
2160, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1981/ 1994	45 151	80,6	4,88 \$	Meubles Jacques Gaulin Inc., Opération Enfants Soleil
4975, rue Rideau Québec	1990	32 861	59,5	4,24 \$	Canadian Industrial Distributors Inc., Ikon Solutions, Les Portes Baril
2020, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1968	41 133	100,0	2,33 \$	Brunswick Corporation Ltd.
280, rue Racine Loretteville	1984/1986	18 801	100,0	9,50 \$	une banque à charte canadienne, Société canadienne des postes
2025, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978/1983/ 1990	37 078	94,8	4,42 \$	Telav Inc., General Motors du Canada, Installation Réseaux M.I.R. Inc.
2100, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1962/1975/ 1995	31 316	100,0	4,23 \$	Bagel Tradition'l, Toledo Scale Inc., Sico Inc.
2150, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1970/1985/ 1994	22 560	100,0	5,23 \$	OE Inc., une division de Canon du Canada
2955, rue Kepler Sainte-Foy	1978	14 960	100,0	6,43 \$	Expertise Transport Québec
4175, boul. Sainte-Anne Beauport	1974/1977/ 1985/1988	39 245	100,0	3,38 \$	J.B. Deschamps Inc., Trudel et Piché Beauport Inc.
2180, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1969/1984/ 1997	17 444	100,0	4,63 \$	Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident), SSI 2000 Inc.
5125, rue Rideau Québec	1987/1997	11 575	100,0	5,70 \$	Canpar Transport Ltd.
454-456, rue Marconi Sainte-Foy	1984	15 853	100,0	4,30 \$	Laboratoires Aeterna Inc.
5000, rue Rideau Québec	1995	2 475	100,0	19,42 \$	Travaux publics Canada
1750-90, avenue Newton Québec	1987	63 135	100,0	3,99 \$	Unisource Inc., Ascenseurs Drolet Kone Inc.
1165, rue Gouin Québec	1941/1978/ 1993	70 913	97,8	3,31 \$	Produits Capitale Inc., Asystel Inc., Acier Inoxydable Denmar Inc.
2010, rue Lavoisier Sainte-Foy	1976	68 235	100,0	3,01 \$	United Auto Part Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	% loué	Loyer net moyen par pied carré ²⁾	Locataires choisis ³⁾
830, avenue Godin Vanier	1978/1994	48 990	100,0	3,91 \$	Archivex Inc., P.E. Fraser, Association canadienne des automobilistes (Québec), La Clef de Sol Inc.
2345, rue Dalton Sainte-Foy	1973/1981	54 258	91,3	3,45 \$	Polycritec Inc., Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée, Viking Chains Inc.
2385, rue Watt Sainte-Foy	1973/1981	65 828	87,5	3,41 \$	Transport Noly Inc., Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro Inc.
625, rue des Canetons Québec	1989	19 981	100,0	6,20 \$	United Parcel Service du Canada Ltée
955, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1978/1991	32 904	100,0	4,91 \$	Newcourt Nationale Inc., Klockner Moeller Ltée, Moteurs électriques Laval
5130, rue Rideau Québec	1988	24 408	100,0	4,69 \$	Gerespro Inc., Adchem Inc., Enertrak Inc.
2755, rue Dalton Sainte-Foy	1971/1989	23 880	85,0	3,90 \$	Rosedale Transport Ltd., Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)
905, avenue Ducharme Vanier	1972/1991	20 504	100,0	3,58 \$	Industries Forma 3 Inc., Machinage Usitech Inc.
2015, rue Lavoisier Sainte-Foy	1974	2 006	100,0	3,51 \$	Modulaire Plus
Total partiel (industriels et polyvalents)		<u>1 155 134</u>	<u>95,4</u>	<u>4,03 \$</u>	
Total du portefeuille		<u>3 073 659</u>	<u>94,7</u>	<u>8,00 \$</u>	

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 1^{er} mars 1998 et sont calculés par pied carré de superficie occupée (et, dans le cas de la superficie commerciale, en unités de commerce de détail (UCD)) à cette date.
- 2) Moyenne pondérée du loyer net des baux nets et de la composante des baux bruts constituée du loyer net.
- 3) Locataires généralement bien connus.
- 4) Les données présentées ne comprennent pas quatre immeubles résidentiels adjacents au Carrefour Charlesbourg devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Voici un aperçu sommaire de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille.

Place de la Cité

Place de la Cité à Sainte-Foy (Québec) est un complexe commercial et de bureaux multi-fonctionnel entièrement intégré de 816 617 pieds carrés construit entre 1964 et 1988, qui comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie «A» et 388 263 pieds carrés de superficie commerciale, y compris un centre sportif et récréatif (Club Entrain) de 47 500 pieds carrés. Le complexe compte 2 400 places de stationnement, dont 2 230 dans un stationnement souterrain de trois étages. En 1995, un important programme de rénovation de 20 M\$ a été achevé pour moderniser et intégrer les deux immeubles de bureaux au complexe commercial et de services ainsi qu'au centre commercial situé au rez-de-chaussée. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, la principale artère de Sainte-Foy et la principale voie d'accès à l'agglomération de Québec, et est située stratégiquement entre deux importants centres commerciaux qui comptent une superficie commerciale d'environ 1,7 million de pieds carrés au total, à proximité de l'Université Laval que fréquentent quelque 34 000 étudiants. On trouve aussi dans le secteur une importante concentration d'hôtels, de restaurants, d'immeubles de bureaux et d'entreprises, ainsi que deux grands hôpitaux.

Le tableau suivant présente la superficie locative brute et le nombre de locataires de Place de la Cité :

Type de superficie locative	Superficie locative (en pieds carrés)	Nombre de locataires	% loué
Bureaux	428 354	49	98,4 %
Commerciale et autre.....	388 263	110	94,6 %
Total.....	<u>816 617</u>	<u>159</u>	<u>96,6 %</u>

Superficie de bureaux

Place de la Cité est l'une des adresses les plus prestigieuses pour les secteurs des services financiers et professionnels de l'agglomération de Québec. Le tableau suivant présente les principaux locataires de superficie de bureaux de Place de la Cité :

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)
Régie des rentes du Québec	172 349
Télé-Université (Université du Québec)	58 332
Joli-Coeur Lacasse (cabinet d'avocats)	19 361
La Great West, Compagnie d'Assurance-Vie	14 942
Société canadienne d'hypothèques et de logement	13 601
Société québécoise d'exploration minière.....	13 431
Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)	13 353
Price Waterhouse	12 932
Autres locataires (41 locataires)	<u>109 699</u>
Total	<u>428 354</u>

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres importants locataires de bureaux comprennent la Compagnie d'assurance-vie La Métropolitaine, Zurich du Canada Compagnie d'Assurance-Vie, La Compagnie d'Assurance Union Commerciale du Canada, La Financière Manuvie, Air Transat et la Ligne verte TD.

Le tableau qui suit présente, au 31 décembre 1997, le calendrier d'expiration des baux de la superficie de bureaux de Place de la Cité pour chaque année de la période de cinq ans se terminant le 31 décembre 2002.

Échéances des baux de bureaux

Année	Superficie (en pieds carrés)	Loyer net moyen (par pied carré)
1998	53 369	10,13 \$
1999	26 302	9,76 \$
2000	81 851	13,49 \$
2001	16 250	10,01 \$
2002	8 670	10,10 \$

Place de la Cité a une capacité d'agrandissement d'environ 200 000 pieds carrés. On envisage actuellement d'agrandir ou de réaménager Place de la Cité. Les projets à l'étude comprennent un immeuble de bureaux de 20 étages, de 200 000 pieds carrés, comportant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Toutefois, les fiduciaires n'ont pas encore pris de décision définitive à cet égard.

Superficie commerciale

Place de la Cité est située au centre de la concentration la plus importante de commerces de détail de l'agglomération de Québec, entre deux importants centres commerciaux régionaux :

- Place Laurier, un centre commercial suprarégional de 1,1 million de pieds carrés, dont les locataires clés sont Sears, La Baie, Zellers et Toys'R US;
- Place Sainte-Foy, un centre commercial régional de 656 000 pieds carrés, dont les locataires clés sont Les Ailes de la Mode, Eaton, Simons, Métro et Holt Renfrew.

Place de la Cité constitue le lien direct entre Place Sainte-Foy et Place Laurier et profite d'une circulation continue des consommateurs, comme en fait foi une circulation piétonnière hebdomadaire moyenne de 200 000 personnes. La Ville de Sainte-Foy a récemment approuvé la construction de passerelles piétonnières reliant Place Laurier à Place de la Cité et Place de la Cité à Place Sainte-Foy. La direction croit que la plupart de ces passerelles favoriseront un achalandage accru en provenance des centres commerciaux contigus et accroîtraient la demande de superficie commerciale. Cominar poursuit ses discussions avec les propriétaires de Place Laurier et de Place Sainte-Foy ainsi qu'avec la Ville de Sainte-Foy pour voir se réaliser la construction de ces passerelles. Le loyer net moyen par pied carré des locataires commerciaux à Place de la Cité, au 1^{er} février 1998, était de 15,88 \$. Pour les périodes de douze mois terminées les 31 décembre 1997 et 1996, les locataires commerciaux de Place de la Cité tenus de divulguer leurs ventes ont réalisé un chiffre d'affaires moyen par pied carré d'environ 391 \$ et 374 \$, respectivement. Les taux locatifs nets moyens pour les périodes de douze mois terminées le 31 décembre 1997 et 1996 pour ces locataires étaient de 31,17 \$ et 30,26 \$ le pied carré en moyenne.

Le centre sportif et récréatif Club Entrain, qui occupe environ 47 500 pieds carrés de superficie locative brute, appartient à 9007-5847 Québec Inc. (une société du groupe de Cominar), qui l'exploite. La direction estime que le centre sportif et récréatif accroît l'achalandage de Place de la Cité et procure un avantage supplémentaire aux locataires. La direction est également d'avis qu'il offre la possibilité d'agrandir la superficie commerciale.

Le tableau suivant présente les principaux locataires commerciaux de Place de la Cité :

<u>Locataires</u>	<u>Superficie locative (en pieds carrés)</u>
Club Entrain	47 512
Ameublements Léon Ltée	36 395
Caisse populaire Desjardins	20 455
Trust Général du Canada	7 932
Valeurs Mobilières Desjardins Inc.	5 991
Fiducie Desjardins	5 593
Disnat Courtier à escompte Inc.	1 580
Autres locataires (103 locataires)	<u>262 805</u>
Total	<u>388 263</u>

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires commerciaux importants comprennent le Restaurant Le Beugarte, deux banques à charte canadiennes, Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., Benetton, Roots, Old River, La Cache, Dans un Jardin, Chaussures Dack, l'Aventurier, New Look, Uniprix, La Compagnie de Finance Household et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

Le tableau suivant présente, au décembre 1997, le calendrier d'expiration des baux de la superficie commerciale de Place de la Cité pour chaque année de période se terminant le 31 décembre 2002 :

Échéances des baux commerciaux

<u>Année</u>	<u>Superficie (en pieds carrés)</u>	<u>Loyer net moyen (par pied carré)</u>
1998	25 652	20,13 \$
1999	32 220	20,43 \$
2000	23 636	15,63 \$
2001	37 035	21,33 \$
2002	73 930	13,69 \$

Voici une description sommaire de chacun des autres immeubles faisant partie du portefeuille.

Immeubles de bureaux

3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 99 755 pieds carrés, situé sur un terrain de 76 122 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 92,5 %, à neuf locataires, et compte 270 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Travaux Publics Canada, Groupe Berclain Inc., une division de B.A.A.N. Company N.V., Remax et La Survivance.

979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 67 154 pieds carrés, situé sur un terrain de 68 411 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 480 000 \$. Il est loué à 83,3 %, à 18 locataires, et compte 134 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société du crédit agricole, General Motors Acceptance Corporation du Canada, Limitée et l'Office de protection des personnes handicapées du Québec.

2014, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 61 556 pieds carrés, situé sur un terrain de 75 650 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 540 000 \$. Il est loué à 75,3 %, à 15 locataires, et compte 164 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent l'Association canadienne des automobilistes (Québec), Tie Communications Ltd., Optel Technologies Inc. et Leica Canada Inc.

455, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice de bureaux de 61 207 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 437 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1997. Il est loué à 95,4 %, à 17 locataires, et compte 137 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent les Immeubles Cominar Inc., L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, et la Société de l'assurance automobile du Québec.

4605-25-35, 1^{re} Avenue, Charlesbourg (Québec)

Cet édifice de bureaux de 40 366 pieds carrés, situé sur un terrain de 53 198 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1993. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 89,3 %, à 15 locataires, et compte 170 places de stationnement, dont 40 à l'intérieur. Les locataires importants comprennent l'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, et une banque à charte canadienne. Le bail de la banque à charte canadienne prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que Cominar est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le locataire a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Ce droit de préemption continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption.

2200, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 29 816 pieds carrés, situé sur un terrain de 94 055 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1986 et rénové en 1996. Il est loué à 91,6 %, à quatre locataires, et compte 77 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Québecel A.M.I. Inc.

5075, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 28 055 pieds carrés, situé sur un terrain de 54 297 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1994. Il est loué à 93,0 %, à 12 locataires, et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent le restaurant Au Vieux Duluth et CEM Consultants Inc.

5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 26 497 pieds carrés, situé sur un terrain de 87 250 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué en entier à sept locataires et compte 74 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Matériaux Blanchet Inc., l'Association manufacturière du bois de sciage du Québec et Progisys Inc.

Immeubles commerciaux

Carrefour Charlesbourg — 8500, boulevard Henri-Bourassa, Charlesbourg (Québec)

Ce complexe commercial de 265 036 pieds carrés, y compris 62 778 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 854 253 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et 1996 et rénové en 1995 et 1996. Depuis 1995, des travaux d'agrandissement et de rénovation ont été effectués au coût total de 3,5 M\$. Le complexe compte 1 640 places de stationnement extérieur. Il est loué à 96,2 %. La superficie

commerciale est louée à 96,1 %, à 60 locataires, et la superficie de bureaux est louée à 96,5 %, à 27 locataires. L'immeuble se trouve sur la principale artère du principal secteur commercial de Charlesbourg, une collectivité résidentielle de banlieue dans l'agglomération de Québec. Les locataires commerciaux importants comprennent Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne et une Caisse populaire Desjardins. Les locataires de bureaux importants comprennent Travail Québec et L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie. Pour les 12 mois terminés le 31 décembre 1997, les locataires commerciaux tenus de divulguer leurs ventes (à l'exclusion des locataires principaux) ont réalisé un chiffre d'affaires moyen de 319 \$ par pied carré. L'immeuble comprend également quatre immeubles résidentiels adjacents faisant l'objet d'un zonage commercial que la direction a l'intention d'utiliser pour l'agrandissement futur de l'aire de stationnement de l'immeuble.

Halles Fleurs de Lys — 245, rue Soumande, Vanier (Québec)

Ce marché public de 89 808 pieds carrés, y compris 28 932 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 249 722 pieds carrés, a été construit en 1978, agrandi en 1984 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 345 000 \$. Il est loué à 92,9 %, à 38 locataires, et compte 525 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve à proximité du centre commercial régional Place Fleur de Lys, dans un secteur commercial et résidentiel mixte, et est facilement accessible à partir du boulevard Hamel et du boulevard Laurentien, deux grandes voies de circulation. Les locataires importants comprennent Marché Plus, Uniprix, la Société des alcools du Québec, Restaurant Pacini, une Caisse populaire Desjardins, Action Travail et Gymmed.

325, rue Marais, Vanier (Québec)

Ce complexe commercial de 77 517 pieds carrés, y compris 38 373 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 117 213 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 90,9 %, à 17 locataires, et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Toshiba, AT&T, Restaurant Thomas Tam et Kit à Tout (meubles).

1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Ce complexe commercial de 102 700 pieds carrés, y compris 39 744 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 253 830 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 270 000 \$. Le complexe est loué à 98,2 %, à 30 locataires, et compte 297 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, une banque à charte canadienne et la Société des alcools du Québec.

2160, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Ce complexe commercial de 74 966 pieds carrés, situé sur un terrain de 142 806 pieds carrés, a été construit en 1971 et agrandi en 1978 et 1996. Il est loué à 87,4 %, à quatre locataires, et compte 247 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Métro, une Caisse populaire Desjardins et Vidéo Éclair.

355, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 37 178 pieds carrés, situé sur un terrain de 98 088 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué en entier à neuf locataires et compte 119 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Piscines et Patios du Québec Inc., Schneider Canada Inc. et Duro Vitres d'Auto.

550, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 16 627 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 885 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué en entier à six locataires et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent J.B. Lefebvre Ltée, Play It Again Sports et Eaton Yale Ltd.

5, Place Orléans, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 5 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 577 pieds carrés, a été construit en 1978 et agrandi en 1985. Il est loué en entier à une banque à charte canadienne et compte 29 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que Cominar est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le locataire a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Le

droit de préemption du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption.

329, rue Seigneuriale, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 3 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 21 315 pieds carrés, a été construit en 1992 et agrandi en 1997. Cet agrandissement a été effectué au coût total de 60 000 \$. Il est loué en entier à Lebeau Vitres d'Auto et compte 20 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que Cominar est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le locataire a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Le droit de préemption du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption.

1365-1369, chemin Sainte-Foy, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice commercial de 5 491 pieds carrés, situé sur un terrain de 3 714 pieds carrés, a été construit en 1950 et rénové en 1983. Il est loué en entier à trois locataires et compte six places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est Immeubles Couche-Tard Inc.

2195, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Cet édifice commercial de 6 225 pieds carrés, situé sur un terrain de 23 310 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1985. Il est loué en entier à une banque à charte canadienne et compte 42 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que Cominar est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le locataire a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Ce droit de préemption continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption.

1970, avenue Chauveau, Québec (Québec)

Cet édifice commercial de 2 400 pieds carrés, situé sur un terrain de 45 246 pieds carrés, a été construit en 1970 et rénové en 1983. Il est loué en entier à Provi-Soir Inc et compte 28 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que Cominar est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le locataire a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Le droit de préemption du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption. Le bail du locataire prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, sous réserve de certaines conditions, au prix devant être convenu par les parties ou, en l'absence de convention, au prix égal à la juste valeur marchande de l'immeuble établie par expertise. L'option d'achat du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de cette option d'achat.

Immeubles industriels et polyvalents

1990, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice polyvalent de 88 843 pieds carrés, situé sur un terrain de 184 177 pieds carrés, a été construit en 1976 et 1977 et rénové en 1995 et 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 390 000 \$. Il est loué à 93,2 %, à 35 locataires, et compte 196 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Refac Inc. (Westburne), Caractera Inc., Xerox Canada, RJR McDonald Inc. et Rothmans Benson & Hedges Inc.

320, chemin de la Canardière, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice polyvalent de 12 777 pieds carrés, situé sur un terrain de 13 638 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1993. Il est loué à 80 %, à deux locataires, et compte 19 places de stationnement extérieur. Le locataire important est le Centre communautaire juridique de Québec.

1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 61 771 pieds carrés, situé sur un terrain de 284 078 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1989 et abrite des magasins et des salles d'exposition. Il est loué en entier à 19 locataires et compte 87 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Barnabé Meubles (1983) Inc., le Centre d'estimation de la Capitale et Aérobie Technologies Inc.

2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 59 249 pieds carrés, situé sur un terrain de 161 596 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 95,1 %, à 22 locataires, et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Crobel Ltée, Otis Canada, la Société Radio-Canada, Essilor Canada Ltée et Tried Ltd.

100, rue Chabot, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 107 000 pieds carrés, situé sur un terrain de 109 684 pieds carrés, a été construit en 1968 et agrandi en 1986. Il est loué en entier à Ameublements Léon Ltée et compte 94 places de stationnement extérieur.

2160, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 45 151 pieds carrés, situé sur un terrain de 115 692 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1981 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 220 000 \$. Il est loué à 80,6 %, à neuf locataires, et compte 71 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Jacques Gaulin Inc. et Opération Enfants Soleil.

4975, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 32 861 pieds carrés, situé sur un terrain de 106 598 pieds carrés, a été construit en 1990 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 59,5 %, à sept locataires, et compte 64 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Ikon Solutions, Canadian Industrial Distributors Inc. et Les Portes Baril.

2020, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 41 133 pieds carrés, situé sur un terrain de 129 002 pieds carrés, a été construit en 1968 et abrite un salon de quilles. Il est loué en entier à Brunswick Corporation Ltd. et compte 62 places de stationnement extérieur.

280, rue Racine, Loretteville (Québec)

Cet édifice polyvalent de 18 801 pieds carrés, situé sur un terrain de 36 512 pieds carrés, a été construit en 1984 et agrandi en 1986 et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société canadienne des postes et une banque à charte canadienne. Le bail de la Société canadienne des postes prévoit un droit de préemption en sa faveur à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers, à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que celles de l'offre faite par le tiers, sous réserve de certaines conditions. La Société canadienne des postes a renoncé à ce droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Le droit de préemption de la Société canadienne des postes continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption.

2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 37 078 pieds carrés, situé sur un terrain de 93 815 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1978 et 1983, il a été rénové en 1990. Il est loué à 94,8 %, à sept locataires, et compte 72 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Telav inc., Installation Réseaux M.I.R. Inc. et General Motors du Canada.

2100, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 31 316 pieds carrés, situé sur un terrain de 88 948 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1962, il a été agrandi en 1975 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 240 000 \$. Il est loué en entier à sept locataires et compte 76 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Bagel Tradition'l, Toledo Scale Inc. et Sico Inc.

2150, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 22 560 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 002 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1970, il a été agrandi en 1985 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 260 000 \$. Il est loué en entier à OE Inc., une division de Canon du Canada, et compte 59 places de stationnement extérieur.

2955, rue Kepler, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 14 960 pieds carrés, situé sur un terrain de 82 290 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué en entier à Expertise Transport Québec et compte 54 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit le droit du locataire d'approuver tout acquéreur de l'immeuble, ce consentement ne pouvant être refusé sans motif valable. Le locataire a renoncé à ce droit à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Ce droit d'approbation du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit d'approbation.

4175, boulevard Sainte-Anne, Beauport (Québec)

Cet édifice industriel de 39 245 pieds carrés, situé sur un terrain de 96 342 pieds carrés, a été construit en 1974 et agrandi en 1977, 1985 et 1998 et abrite des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué en entier à quatre locataires et compte 66 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent J.B. Deschamps Inc. et Trudel et Piché Beauport Inc.

2180, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 17 444 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 382 pieds carrés, a été construit en 1969, agrandi en 1984 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 425 000 \$. Il est loué en entier à trois locataires et compte 44 places de stationnement extérieur. Les locataires comprennent Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident) et SSI 2000 Inc.

5125, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 11 575 pieds carrés, situé sur un terrain de 90 062 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1997. Il est loué en entier à Canpar Transport Ltd. et compte 56 places de stationnement extérieur.

454-456, rue Marconi, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 15 853 pieds carrés, situé sur un terrain de 65 183 pieds carrés, a été construit en 1984 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué en entier aux Laboratoires Aeterna Inc. et compte 58 places de stationnement extérieur.

5000, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 2 475 pieds carrés, situé sur un terrain de 46 395 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué en entier à Travaux publics Canada et compte 36 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute offre d'achat d'une tierce partie à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que cette offre d'une tierce partie, sous réserve de certaines conditions. Le locataire a renoncé à son droit de préemption à l'égard de la vente de l'immeuble au FPI. Ce droit de préemption du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de ce droit de préemption. Le bail prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, à un prix nettement supérieur au prix d'achat proposé au FPI, pouvant être levée à certains moments pendant la durée du bail ou la durée de sa reconduction, sous réserve de certaines conditions. L'option d'achat du

locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI prendra en charge, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de cette option d'achat.

1750-90, avenue Newton, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 63 135 pieds carrés, situé sur un terrain de 163 786 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué en entier à trois locataires et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Unisource Inc. et Ascenseurs Drolet Kone Inc.

1165, rue Gouin, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 70 913 pieds carrés, situé sur un terrain de 112 095 pieds carrés, a été construit en 1941 et rénové en 1978 et 1993 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 97,8 %, à 15 locataires, et compte 61 places de stationnement extérieur; il y a un stationnement municipal à proximité. Les locataires importants comprennent Produits Capitale Inc., Asystel Inc. et Acier Inoxydable Demnar Inc.

2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 68 235 pieds carrés, situé sur un terrain de 225 961 pieds carrés, a été construit en 1976 et abrite des aires d'entreposage. Il est loué en entier à United Auto Parts Inc. et compte 87 places de stationnement extérieur.

830, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 48 990 pieds carrés, situé sur un terrain de 123 570 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Construit en 1978, il a été rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 180 000 \$. Il est loué en entier à cinq locataires et compte 61 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Archivex Inc., P.E. Fraser et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

2345, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 54 258 pieds carrés, situé sur un terrain de 102 664 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. Construit en 1973, il a été rénové en 1981. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 190 000 \$. Il est loué à 91,3 %, à six locataires, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Polycritec Inc., Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée et Viking Chains Inc.

2385, rue Watt, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 65 825 pieds carrés, situé sur un terrain de 200 015 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. L'immeuble à l'avant a été construit en 1973 et les travaux d'agrandissement ont été effectués en 1981. Il est loué à 87,5 %, à six locataires, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Transport Noly Inc., Pâtisserie Dumas Inc. et Distribution Silpro Inc.

625, rue des Canetons, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 19 981 pieds carrés, situé sur un terrain de 178 624 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué en entier à United Parcel Service du Canada Ltée et compte 64 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, à un prix supérieur au prix d'achat proposé au FPI, pouvant être levée à un moment précis pendant la durée du bail, sous réserve de certaines conditions. L'option d'achat du locataire continue de s'appliquer après la vente de l'immeuble au FPI, et le FPI assumera, à la clôture de l'acquisition des immeubles, les obligations de Cominar en vertu de cette option d'achat.

955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 32 904 pieds carrés, situé sur un terrain de 197 925 pieds carrés, a été construit en 1978 et rénové en 1991 et abrite des entreprises, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué en entier à huit locataires et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Newcourt Nationalease Inc., Klockner Moeller Ltée et Moteurs électriques Laval.

5130, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 24 408 pieds carrés, situé sur un terrain de 89 781 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué en entier à huit locataires et compte 47 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Gerespro Inc., Adchem Inc. et Enertrak Inc.

2755, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 23 880 pieds carrés, situé sur un terrain de 69 648 pieds carrés, a été construit en 1971 et rénové en 1989 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 85 %, à trois locataires, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Rosedale Transport Ltd. et l'Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec).

905, avenue Ducharme, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 20 504 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 000 pieds carrés, a été construit en 1972 et rénové en 1991 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué en entier à quatre locataires et compte 57 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Industries Forma 3 Inc. et Machinage Usitech Inc.

2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 2 006 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 539 pieds carrés, a été construit en 1974 et abrite des bureaux et des ateliers. Il est loué en entier à Modulaire Plus et compte 17 places de stationnement extérieur.

L'agglomération de Québec

Généralités

La région métropolitaine de Québec englobe l'agglomération de Québec, soit la Ville de Québec, 12 municipalités et 33 autres villes et villages situés dans un rayon de 40 kilomètres de la Ville de Québec. Suivant le recensement réalisé par Statistiques Canada en 1996, elle compte une population d'environ 671 889 habitants, soit le deuxième centre urbain en importance de la province de Québec et le septième au Canada. Suivant Statistiques Canada, la population de la région métropolitaine de Québec devrait s'élever à 723 000 personnes en 2001, soit un taux de croissance annuelle composé de 0,7 %.

La région est reconnue mondialement pour sa vie culturelle francophone en raison d'une population très majoritairement (97 %) d'expression française. Québec est l'une des plus anciennes villes d'Amérique du Nord. Au-delà de six millions de touristes la visitent chaque année. Le Vieux-Québec et la Place Royale comptent parmi les sites les plus visités de la région. Le Festival d'été international de Québec, qui a lieu en juillet, est le principal événement culturel de la saison estivale. L'hiver, le principal événement est le Carnaval de Québec en février. On trouve deux stations de ski importantes dans un rayon de 45 minutes du centre-ville de Québec : le Mont Sainte-Anne et la Station de ski Stoneham.

Québec étant la capitale de la province, l'économie régionale repose principalement sur le secteur public et les services publics. Sans tenir compte des emplois dans les secteurs de l'éducation et de la santé, environ 40 % des postes de la fonction publique sont concentrés dans la région de Québec. Les services sociaux, la santé, l'éducation et l'administration publique représentent 35 % environ de l'emploi local. La base industrielle de la région s'est développée au cours des dernières années par suite de l'implantation de plusieurs sociétés et centres de recherche, en particulier dans le secteur de la haute technologie y compris les Laboratoires Aeterna, Diagnocure Inc. et Biochem Pharma Inc. Le secteur secondaire (c.-à-d. l'industrie manufacturière et la construction) représente environ 13 % de l'emploi dans la région.

L'Université Laval, qui compte quelque 34 000 étudiants, se trouve à Sainte-Foy (Québec). En outre, trois écoles et instituts spécialisés (l'École nationale d'administration publique, la Télé-Université et l'Institut national de la recherche scientifique (INRS)), affiliés à l'Université du Québec, sont également situés dans l'agglomération de Québec.

Le gouvernement du Québec a récemment mis en place un programme de retraite anticipée dont les objectifs ont déjà été dépassés. Le nombre total d'employés qui devaient prendre leur retraite en application du programme de retraite anticipé était de 18 000. Toutefois, environ 30 000 employés dans toute la province ont convenu de prendre leur retraite en application de ce programme. Le gouvernement embauche donc de nouveaux employés dans les secteurs de la santé et de l'éducation. On s'attend généralement à ce que ces changements touchent les

fonctionnaires provinciaux de l'agglomération de Québec. Le taux de chômage dans la région est passé de 11,4 % en décembre 1996 à 10,1 % en décembre 1997. Au mois de février 1998, le taux de chômage est tombé à 9,5 %.

Plusieurs projets publics ont été complétés ou annoncés récemment, y compris un investissement de 40 M\$ de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) pour regrouper ses activités dans le nouveau Parc technologique du Québec métropolitain, de 43 M\$ pour l'agrandissement de l'Hôpital Enfant-Jésus, de 34,6 M\$ pour la construction de nouveaux pavillons à l'Université Laval, de 22,7 M\$ pour une usine de filtration située sur la Côte de Beaupré, à proximité de Québec et de 100 M\$ pour un palais des congrès.

Marché des immeubles de bureaux

Le marché des immeubles de bureaux dans l'agglomération de Québec comprend environ 20 millions de pieds carrés de superficie, dont 53 % environ sont occupés par les bureaux gouvernementaux et ne sont pas offerts à la location commerciale. Le total de 10,6 millions de pieds carrés constitue la superficie disponible estimative totale dans le marché. Le tableau suivant indique la superficie et le taux d'inoccupation des diverses catégories d'immeubles de bureaux dans l'agglomération de Québec en octobre 1997 ¹⁾:

Catégorie d'immeubles de bureaux	Agglomération de Québec		Sainte-Foy	
	Superficie (en pieds carrés)	Taux d'inoccupation (%)	Superficie (en pieds carrés)	Taux d'inoccupation (%)
Catégorie A	2 866 346	10,7	732 254	2,3
Catégorie B	7 402 681	26,0	1 737 310	25,3
Catégorie C	327 737	36,1	68 700	28,9
Total	<u>10 596 794</u>	22,2	<u>2 538 264</u>	18,7

Les taux d'inoccupation varient suivant la catégorie et l'emplacement des immeubles. Les mesures gouvernementales des dernières années visant à réduire la taille de la fonction publique ont entraîné une augmentation de la superficie inoccupée dans le marché et ont eu une incidence sur les taux d'inoccupation généraux des immeubles de bureaux. En octobre 1997, le taux d'inoccupation global pour l'agglomération de Québec était estimé à 22,2 %. Le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie «A», qui font l'objet d'une demande accrue des locataires à la recherche d'immeubles de meilleure qualité et mieux situés, était estimé à 10,7 %. Les immeubles plus récents ont été conçus et construits à des endroits qui répondent mieux aux besoins du marché. Ce sont principalement des immeubles de catégorie «A» ou «B», qui connaissent en général des rendements supérieurs à ceux du marché. Les immeubles plus âgés inoccupés, désuets et mal situés ne sont plus considérés comme faisant partie du marché. Le taux réel d'inoccupation global, rajusté pour exclure les immeubles hors marché, serait de 16,5 %, plutôt que 22,2 %, soit environ 700 000 pieds carrés de superficie inoccupée. ¹⁾ Le taux annuel net d'absorption du marché, rajusté pour inclure les immeubles qui font partie du marché, est à l'heure actuelle d'environ 150 000 pieds carrés. Le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie «A» à Sainte-Foy, à 2,3 %, est le plus bas du marché global.

Marché des immeubles commerciaux

Suivant le *Canadian Directory of Shopping Centres* de 1998, il y aurait environ 8,2 millions de pieds carrés de superficie commerciale dans l'agglomération de Québec. En 1997, l'amélioration du marché de l'emploi conjuguée à des taux d'intérêt moins élevés ont permis une augmentation des ventes au détail dans la région. Les ventes au détail ont augmenté d'environ 7,1 % dans la province de Québec en 1997, comparativement à environ 4 % en 1996, et 7,2 % pour l'ensemble du Canada en 1997. Les grandes surfaces ont changé certains aspects du marché de détail dans la région. À Sainte-Foy, le centre commercial Place Sainte-Foy a récemment complété un agrandissement de 135 000 pieds carrés et Place Laurier, qui compte plus de un million de pieds carrés, a complété un programme de rénovation au coût de 15 M\$.

Note :

1) Information obtenue de Desjarlais-Prévost et Associés Inc., analystes et évaluateurs immobiliers.

Marché des immeubles industriels

Le marché des immeubles industriels dans l'agglomération de Québec est très segmenté et l'information disponible est limitée. **L'information présentée dans cette rubrique a été obtenue et compilée par la direction, et n'a pas été vérifiée de façon indépendante.** La direction estime qu'il y a à l'heure actuelle environ 14 millions de pieds carrés de superficie industrielle dans l'agglomération de Québec, y compris les immeubles détenus ou occupés qui ne sont pas généralement offerts à la location. La direction estime que le nombre d'immeubles industriels disponibles est de 229, ayant une superficie locative de 5 987 600 pieds carrés. Suivant la direction, le taux d'inoccupation du marché des immeubles industriels dans l'agglomération de Québec serait de l'ordre de 7,01 %, soit 420 000 pieds carrés. La disponibilité de superficies locatives contiguës supérieures à 35 000 pieds carrés est actuellement limitée. Un certain nombre de projets de construction ont été mis en chantier ou ont été annoncés, et ils représentent, dans l'ensemble, plus de 200 000 pieds carrés. Le tableau suivant présente le nombre d'immeubles, la superficie locative et les taux d'inoccupation pour les immeubles industriels et polyvalents ayant une superficie locative supérieure à 10 000 pieds carrés pour la période de 1991 à 1997, suivant la direction de Cominar.

Année	Nombre de bâtiments	Superficie locative (en pieds carrés)	Taux d'inoccupation (%)
1991	212	5 636 000	6,20
1992	220	5 823 300	7,90
1993	221	5 858 700	9,10
1994	224	5 922 500	7,75
1995	224	5 922 500	7,70
1996	229	5 987 600	7,54
1997	229	5 987 600	7,01

De 1991 à 1997, 17 nouveaux édifices se sont ajoutés et la superficie locative correspondante a augmenté d'environ 6,2 %. Aucun nouvel édifice ne s'est ajouté en 1997. Le taux d'inoccupation pour la période de 1991 à 1997 se situe dans une fourchette d'environ 6,2 % à 9,1 %, la moyenne s'établissant à 7,6 %.

ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES ET TECHNIQUES

Des experts-conseils en environnement indépendants ont réalisé des évaluations environnementales de Phase I (également appelées vérifications environnementales) à l'égard de chacun des immeubles. Ces évaluations environnementales de Phase I n'ont révélé aucun problème important sur le plan de l'environnement. La quasi-totalité des évaluations environnementales de Phase I ont été effectuées par Le Groupe Conseil Environm (1986) Inc. («Environm»). Des évaluations environnementales de Phase II ont aussi été effectuées à l'égard de onze immeubles. Ces évaluations environnementales de Phase II n'ont révélé aucun problème environnemental qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le FPI, sa situation financière ou son exploitation. La direction de Cominar estime que le coût de toute remise en état environnementale nécessaire n'excédera pas 100 000 \$. Il est prévu que ces travaux seront effectués par Cominar, à ses frais, d'ici au 31 décembre 1998. Les conventions d'achat comprendront les déclarations et garanties en matière d'environnement, ainsi que les engagements d'indemnisation usuels dans les opérations sans lien de dépendance de cette nature. Voir la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI — Conventions d'achat».

Les services de Soprin ADS, un cabinet d'ingénieurs professionnels indépendant, ont été retenus pour réaliser des inspections techniques de chacun des immeubles, à exception d'un petit immeuble polyvalent. Les résultats de ces inspections, tels qu'ils ont été présentés par Soprin ADS dans son rapport de février 1998, révèlent que, globalement, les immeubles ont été bien entretenus et sont généralement en bon état. En se fondant sur ses inspections, Soprin ADS a estimé que le FPI pourrait devoir dépenser un maximum de 400 000 \$ pour les réparations, l'entretien et le remplacement courants des immobilisations au cours des cinq prochaines années. Le FPI convient que les travaux relevés dans l'étude technique devront être réalisés et a l'intention de réaliser les réparations, l'entretien et le remplacement des immobilisations dans le cadre de son programme d'entretien continu et selon les besoins. Le FPI a inclus dans les prévisions financières la partie de la somme de 400 000 \$ mentionnée dans l'étude technique qui sera nécessaire pour réaliser ces travaux au cours de la période visée par ces prévisions.

ÉVALUATION INDÉPENDANTE DU PORTEFEUILLE

Le FPI a retenu les services de l'évaluateur pour lui fournir une évaluation indépendante de la valeur marchande du portefeuille. L'évaluation a été faite conformément au code de déontologie et aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation de l'Institut canadien des évaluateurs. L'Institut canadien des évaluateurs définit la valeur marchande comme étant «le prix le plus probable auquel un bien immobilier devrait être vendu dans un marché concurrentiel et ouvert dans toutes les conditions requises pour une vente juste, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux avec prudence et en connaissance de cause, et en présumant que le prix n'est pas modifié par une motivation indue.».

Dans son évaluation en date du 2 mars 1998, l'évaluateur a établi la valeur marchande approximative des immeubles et déterminé la valeur marchande et le coût de remplacement globaux approximatifs du portefeuille en date du 2 mars 1998, comme l'indique le tableau suivant :

<u>Immeubles</u>	<u>Fourchette de la valeur</u>	<u>Coût de remplacement estimatif</u>
Immeubles de bureaux ¹⁾	76 000 000 \$ - 80 500 000 \$	96 742 000 \$
Immeubles commerciaux ²⁾	121 000 000 \$ - 127 500 000 \$	150 668 000 \$
Immeubles industriels et polyvalents	38 000 000 \$ - 39 500 000 \$	55 360 000 \$
Total	<u>235 000 000 \$ - 247 500 000 \$</u>	<u>302 770 000 \$</u>

Notes :

- 1) Comprend 43 % de la valeur de Place de la Cité.
- 2) Comprend 57 % de la valeur de Place de la Cité.

Les taux de capitalisation correspondant aux valeurs d'expertise ci-dessus sont les suivants : 10,1 % à 10,7 % pour les immeubles de bureaux (à l'exclusion de Place de la Cité), 9,8 % à 10,4 % pour les immeubles commerciaux (à l'exclusion de Place de la Cité) et 10,8 % à 11,4 % pour les immeubles industriels et polyvalents. En ce qui concerne Place de la Cité, la fourchette de la valeur d'expertise est fondée sur des taux de capitalisation de 9,2 % à 9,7 %.

Le prix le plus probable de 241 037 000 \$ établi par l'évaluateur est fondé sur un taux de capitalisation de 9,9 % et un prix moyen par pied carré global de 78,42 \$, incluant 92,92 \$ pour les immeubles de bureaux (compte tenu d'une ventilation de 43 % du prix et de 428 354 pieds carrés de Place de la Cité), 115,26 \$ pour les immeubles commerciaux (compte tenu d'une ventilation de 57 % du prix et de 388 263 pieds carrés de Place de la Cité) et 33,54 \$ pour les immeubles industriels et polyvalents. Si Place de la Cité n'était pas incluse dans le calcul, le prix par pied carré pour les immeubles de bureaux et les immeubles commerciaux serait alors de 66,00 \$ et de 82,10 \$ le pied carré, respectivement.

Les valeurs estimatives susmentionnées ont été établies en utilisant une méthode d'évaluation du revenu, qui fait appel à la fois à une méthode du taux de capitalisation directe et à une méthode de l'actualisation du flux de trésorerie, fondée sur une méthode de comparaison des données du marché. L'évaluateur a tenu compte des prévisions de revenu de chaque immeuble au plan des taux locatifs sur le marché, des taux de croissance, de taux d'inoccupation, du roulement des locataires, des mesures incitatives à la location dans l'avenir et des droits de résiliation des locataires importants. L'évaluateur a inspecté chaque immeuble pour en évaluer les caractéristiques au plan de l'emplacement et de l'état matériel, et a établi une estimation de son utilisation maximale et optimale. Des paramètres d'évaluation appropriés ont été utilisés, tenant dûment compte d'une évaluation des caractéristiques au plan du revenu, des conditions actuelles du marché ainsi que de l'information économique et industrielle actuellement disponible.

Pour déterminer la valeur marchande approximative du portefeuille, l'évaluateur s'est fondé sur les données d'exploitation et les données financières fournies par Cominar ou pour son compte, y compris des états détaillés des loyers et les résultats d'exploitation projetés. Compte tenu de son examen des immeubles et d'autres facteurs pertinents, l'évaluateur a considéré ces données comme raisonnables et bien fondées.

Pour déterminer le coût de remplacement approximatif du portefeuille, l'évaluateur s'est fondé sur les renseignements relatifs aux immeubles fournis par Cominar ou pour son compte, conjugués à des indices du coût de

remplacement. Compte tenu de son examen des immeubles et d'autres facteurs pertinents, l'évaluateur a considéré ces données comme raisonnables et bien fondées.

Pour évaluer le portefeuille, l'évaluateur a supposé que le titre de propriété du portefeuille était valable et négociable et il n'a pas pris en compte les questions techniques, environnementales ou relatives au zonage ou à la planification ni d'autres questions connexes.

Il faut faire preuve de prudence dans l'appréciation et l'utilisation des résultats de l'évaluation. La valeur d'expertise est une estimation de la valeur marchande existante; ce n'est pas une mesure précise de la valeur, mais elle se fonde plutôt sur une comparaison subjective d'activités semblables se déroulant dans le marché immobilier. La valeur d'expertise est fondée sur différentes hypothèses de perspectives futures et, bien que les prévisions de revenu de l'évaluateur soient considérées comme raisonnables à l'heure actuelle, certaines des hypothèses peuvent ne pas se réaliser ou différer de façon importante de la situation existante dans l'avenir.

Les parts d'un fonds de placement immobilier ouvert ne sont pas nécessairement négociées à une valeur établie uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de son actif immobilier. Par conséquent, les parts pourraient se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs que suppose l'expertise.

ACQUISITION DU PORTEFEUILLE ET DES ÉLÉMENTS D'ACTIF PAR LE FPI

Généralités

Au plus tard à la clôture, le FPI et Cominar concluront les conventions d'achat en vertu desquelles le FPI acquerra le portefeuille et les éléments d'actif.

Conventions d'achat

Conformément aux conventions d'achat, le FPI acquerra le portefeuille et les éléments d'actif de Cominar au prix de 241 037 000 \$, payable à concurrence de 58 612 719 \$ en espèces, à concurrence de 62 000 000 \$, par l'émission à Cominar de 6 200 000 parts émises à Cominar à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement, et à concurrence de 120 424 281 \$, par la prise en charge des hypothèques prises en charge, sous réserve des rajustements habituels.

À la clôture de l'acquisition des immeubles, Cominar affectera une part importante de la portion en espèces du prix d'achat au remboursement de certaines hypothèques immobilières grevant le portefeuille et affectera le solde au paiement de l'impôt sur le revenu découlant de la cession du portefeuille au FPI. Le FPI affectera une portion du produit net du premier versement à l'égard des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement au règlement de la portion en espèces du prix d'achat du portefeuille et des éléments d'actif. Voir la rubrique «Emploi du produit».

Les conventions d'achat prévoient le transfert des employés de Cominar chargés de la gestion des immeubles faisant partie du portefeuille au FPI ou à une filiale en propriété exclusive du FPI. Les conventions d'achat contiendront des clauses d'indemnisation au profit du FPI et de Cominar visant les réclamations de ces employés et certaines questions litigieuses nées tant avant qu'après la clôture de l'acquisition des immeubles. Dans la mesure où le droit applicable prévoit leur prise en charge par le nouvel employeur, les obligations à l'égard des employés de Cominar qui deviennent des employés de cette filiale, y compris les obligations découlant des services antérieurs de ces employés chez Cominar, pourraient incomber à cette filiale du FPI et non pas au FPI.

La clôture et la clôture de l'acquisition des immeubles sont conditionnelles l'une à l'autre. Les conventions d'achat comprendront également les déclarations, garanties et engagements d'indemniser qui sont usuels dans des opérations sans lien de dépendance de cette nature y compris, sans s'y restreindre, à l'égard de questions environnementales.

Vente d'entreprise

On entend respecter les exigences de retenue prévues dans la législation sur la vente d'entreprise (vente en bloc) applicable à l'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif, sauf en ce qui a trait aux hypothèques prises en charge. Un montant égal à la somme de tous les montants payables, à la clôture de l'acquisition des immeubles, aux créanciers de Cominar (autres que les créanciers hypothécaires en vertu des hypothèques prises en charge) qui n'ont pas renoncé aux droits que leur confère la législation en matière de vente d'entreprise (vente en bloc) (d'un montant estimatif de 250 000 \$) sera retenu sur la portion en espèces du prix d'achat, déposé auprès

du dépositaire de la retenue en vertu de la convention de dépôt devant intervenir entre Cominar, le FPI et le dépositaire de la retenue avant la clôture de l'acquisition des immeubles (la «convention de dépôt») et remis à Cominar ou payé par le dépositaire de la retenue suivant les instructions de Cominar, à concurrence d'un montant égal à chaque créance, au moment où celle-ci est acquittée, le tout conformément aux conventions d'achat et à la convention de dépôt.

Hypothèques prises en charge

À la clôture de l'acquisition des immeubles, les immeubles seront grevés par les hypothèques prises en charge. Le FPI conclura avec les divers créanciers hypothécaires des conventions de prise en charge d'hypothèques en vertu desquelles le FPI assumera les obligations qui incombent à Cominar en vertu des hypothèques prises en charge. Cominar déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires dont les hypothèques sont prises en charge des reconnaissances que les obligations découlant des hypothèques prises en charge ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ni les rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur (dans la mesure où ce fiduciaire, ce porteur de parts ou ce rentier a quelque responsabilité personnelle en vertu de la loi applicable).

Responsabilité personnelle de certaines parties

Après la clôture de l'acquisition des immeubles, Cominar et M. Jules Dallaire continueront d'assumer certaines responsabilités à titre de garants ou autrement en vertu de certaines hypothèques prises en charge. Les créanciers hypothécaires ne consentiront à la prise en charge de ces hypothèques par le FPI que si cette condition est remplie. Le FPI indemniserà Cominar et M. Jules Dallaire à l'égard de cette responsabilité qu'ils continuent d'assumer. Le droit du FPI d'aliéner un immeuble à l'égard duquel Cominar ou M. Jules Dallaire assume une telle responsabilité sera assujéti à la mainlevée de cette responsabilité ou, à défaut, à la condition que Cominar ou M. Jules Dallaire, agissant de façon raisonnable, accepte comme suffisante l'indemnisation qui lui est accordée et que le créancier hypothécaire accepte de céder la sûreté qu'il détient sur l'immeuble à Cominar ou M. Jules Dallaire s'il est obligé d'acquitter cette obligation et qu'il l'acquitte.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit d'environ 145 000 000 \$ provenant du présent placement consiste en 83 000 000 \$ provenant de la vente des parts constatées par reçus de versement et en 62 000 000 \$ provenant de l'émission des parts émises à Cominar. Le produit net provenant des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre présent placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (4 980 000 \$) et des frais du présent placement (estimés à 1 100 000 \$), est estimé à 76 920 000 \$, compte tenu de la réception du dernier versement à l'égard des parts constatées par reçus de versement. Au moment de la clôture, le FPI compte obtenir de deux banques à charte canadiennes et de Cominar un prêt à terme non renouvelable (le «prêt relatif aux versements») ne devant pas dépasser les sommes du dernier versement sur les titres des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du présent placement et en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires, garanti par une hypothèque et une sûreté grevant les droits du FPI en vertu des derniers versements et de la mise en gage des parts attestées par reçus de versement (l'«hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements»). Le produit du présent placement sera affecté approximativement comme suit :

- 25 413 000 \$ seront affectés au montant en espèces payable à Cominar à la clôture de l'acquisition des immeubles;
- 3 740 000 \$ seront affectés au paiement des droits de mutation immobilière et des frais d'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif;
- 14 567 000 \$ seront affectés aux acquisitions futures d'immeubles, aux améliorations des immobilisations et au fonds de roulement;
- 33 200 000 \$, soit le produit provenant du dernier versement à l'égard des parts constatées par reçus de versement, sera affecté au remboursement du prêt relatif aux versements.

Le produit net du prêt relatif aux versements sera ajouté au produit net des premiers versements reçus dans le cadre du placement pour régler la portion en espèces de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif.

Le produit net, le cas échéant, de la vente des parts constatées par reçus de versement en vertu de l'option aux fins d'attributions excédentaires sera versé au fonds de roulement du FPI. Le FPI entend affecter le fonds de roulement au financement de l'acquisition d'autres immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu.

Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une banque à charte canadienne qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar et qui consent une portion du prêt relatif aux versements. Valeurs mobilières Desjardins Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une institution financière québécoise, qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar. Cette banque et cette institution financière n'ont pas participé à la décision de placer les parts constatées par reçus de versement. Lévesque Beaubien Geoffrion Inc. et Valeurs mobilières Desjardins Inc. ne retireront aucun avantage du présent placement, sauf leur quote-part de la rémunération des preneurs fermes payable par le FPI. Cominar consentira également une partie du prêt relatif aux versements. Voir la rubrique «Mode de placement».

Le tableau suivant présente sommairement l'emploi du produit net du présent placement et du prêt relatif aux versements.

Type d'immeubles	Prix d'achat total ¹⁾	Droits de mutation immobilière et autres frais d'acquisition ²⁾	Hypothèques prises en charge ³⁾	Emploi du produit net
Immeubles de bureaux ⁴⁾	78 305 000 \$	1 234 200 \$	52 613 191 \$	26 926 009 \$
Immeubles commerciaux ⁵⁾	123 992 000	1 907 400	54 066 531	71 832 869
Immeubles industriels et polyvalents	38 740 000	598 400	13 744 559	25 593 841
Total partiel	241 037 000	●	120 424 281	124 352 719
Fonds de roulement ⁶⁾	—	—	—	14 567 000
Total	<u>241 037 000 \$</u>	<u>3 740 000 \$</u>	<u>120 424 281 \$</u>	<u>138 917 719 \$</u>

Notes :

- 1) Le prix d'achat des immeubles et des éléments d'actif est une approximation fondée sur le montant que le FPI doit attribuer aux immeubles, tel qu'il est déterminé en fonction de leur valeur d'expertise. Voir la rubrique «Évaluation indépendante du portefeuille».
- 2) Tiré par la direction de Cominar de la répartition établie en fonction de la valeur d'expertise des immeubles. Comprend les frais estimatifs reliés à l'acquisition payables par le FPI, y compris les droits de mutation immobilière, les frais juridiques et les autres frais.
- 3) Le prêt de Place de la Cité, un prêt à terme d'un montant de 80 M\$, au total, devant être conclu avec un groupe d'institutions de prêt au plus tard à la clôture et garanti par une hypothèque immobilière grevant Place de la Cité dans son ensemble a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur d'expertise de Place de la Cité, à raison de 34,4 M\$ aux immeubles de bureaux et à raison de 45,6 M\$ aux immeubles commerciaux.
- 4) Comprend 428 354 pieds carrés d'espace de bureaux à Place de la Cité.
- 5) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif et récréatif à Place de la Cité.
- 6) Comprend les fonds disponibles pour des acquisitions futures d'immeubles, les améliorations des immobilisations et les besoins généraux du FPI.

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

L'état prévisionnel du bénéfice net et du bénéfice distribuable qui suit a été approuvé par la direction en fonction d'hypothèses datées du 1^{er} mai 1998 et a été approuvé par les fiduciaires le 8 mai 1998. Conformément aux politiques applicables en matière de valeurs mobilières, le FPI est tenu de mettre ces prévisions à jour pendant la période couverte par les prévisions en signalant tout changement important découlant d'événements survenus depuis leur publication et en comparant ces prévisions avec les résultats annuels réels vérifiés et les résultats intermédiaires réels des périodes visées. Les résultats de cette comparaison accompagneront les états financiers annuels ou intermédiaires du FPI pour les périodes pertinentes.

Les prévisions ont été préparées conformément aux principes comptables généralement reconnus en matière d'information à fournir, de mesure et de présentation des projections financières établis par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Les prévisions ont été préparées en fonction d'hypothèses qui reflètent la ligne de conduite de la direction pour les périodes visées, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis de la direction, sont les plus probables. Les prévisions ont été préparées pour refléter le placement des parts constatées par reçus de versement et des parts émises à Cominar devant être émises à la clôture, ainsi que l'acquisition du

portefeuille et des éléments d'actif selon les modalités exposées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI — Conventions d'achat».

Le lecteur est prévenu que certaines hypothèses utilisées dans le cadre de la préparation des prévisions, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par le FPI au moment de leur préparation, peuvent se révéler inexactes. Les résultats réels des périodes couvertes par les prévisions seront différents des résultats prévisionnels et les écarts pourraient être importants.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Aux fiduciaires

du Fonds de placement immobilier Cominar

Les prévisions financières ci-jointes du Fonds de placement immobilier Cominar, qui se composent des états prévisionnels du bénéfice net et du bénéfice distribuable de chacune des périodes de trois mois se terminant le 30 juin 1998, le 30 septembre 1998 et le 31 décembre 1998, de la période de neuf mois se terminant le 31 décembre 1998, de la période de trois mois se terminant le 31 mars 1999 et de la période de douze mois se terminant le 31 mars 1999, ont été approuvées par la direction en fonction d'hypothèses datées du 1^{er} mai 1998. Nous avons contrôlé la justification fournie par la direction à l'égard des hypothèses, ainsi que l'établissement et la présentation des prévisions. Notre contrôle a été effectué conformément à la Note d'orientation en vérification applicable publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à la date de notre rapport.

À notre avis :

- à la date du présent rapport, les hypothèses élaborées par la direction sont convenablement justifiées, cadrent avec les plans du FPI et constituent une base raisonnable pour les prévisions;
- les prévisions reflètent ces hypothèses;
- les prévisions financières sont conformes aux normes de l'Institut Canadien des Comptables Agréés en matière d'information à fournir et de présentation des prévisions.

Étant donné que ces prévisions sont fondées sur des hypothèses relatives à des faits futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées, et les écarts pourraient être importants. Nous n'exprimons donc aucune opinion quant à la probabilité que ces prévisions se réalisent.

Québec, Canada
Le 1^{er} mai 1998

(signé) PRICE WATERHOUSE
Comptables agréés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

État prévisionnel du bénéfice net et du bénéfice distribuable

	Trois mois se terminant le			Neuf mois se terminant le	Trois mois se terminant le	Douze mois se terminant le
	30 juin 1998	30 septembre 1998	31 décembre 1998	31 décembre 1998	31 mars 1999	31 mars 1999
	(en milliers de dollars, sauf les montants par part)					
Produits d'exploitation						
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	10 057 \$	10 281 \$	10 427 \$	30 765 \$	10 368 \$	41 133 \$
Charges d'exploitation						
Frais d'exploitation d'immeubles	2 502	2 389	2 651	7 542	3 024	10 566
Impôts fonciers et services ...	1 732	1 739	1 737	5 208	1 730	6 938
Frais de gestion immobilière..	157	157	157	471	156	627
	<u>4 391</u>	<u>4 285</u>	<u>4 545</u>	<u>13 221</u>	<u>4 910</u>	<u>18 131</u>
Bénéfice d'exploitation net	5 666	5 996	5 882	17 544	5 458	23 002
Intérêts débiteurs sur hypothèques	2 109	2 101	2 092	6 302	2 083	8 385
Amortissement — bâtiments ...	455	455	455	1 365	454	1 819
Amortissement — améliorations locatives.....	75	75	75	225	75	300
Amortissement des frais reportés	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>84</u>	<u>30</u>	<u>114</u>
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers	2 999	3 337	3 232	9 568	2 816	12 384
Frais du Fonds.....	141	141	141	423	142	565
	<u>2 858</u>	<u>3 196</u>	<u>3 091</u>	<u>9 145</u>	<u>2 674</u>	<u>11 819</u>
Autres						
Intérêts débiteurs sur emprunt	(514)	(514)	(515)	(1 543)	(515)	(2 058)
Intérêts créditeurs sur reçus de versement.....	365	365	365	1 095	365	1 460
Autres revenus	<u>175</u>	<u>175</u>	<u>175</u>	<u>525</u>	<u>175</u>	<u>700</u>
	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>25</u>	<u>77</u>	<u>25</u>	<u>102</u>
Bénéfice net	2 884	3 222	3 116	9 222	2 699	11 921
Ajouter (déduire)						
Amortissement — bâtiments	455	455	455	1 365	454	1 819
Intérêts créditeurs sur reçus de versement.....	<u>(365)</u>	<u>(365)</u>	<u>(365)</u>	<u>(1 095)</u>	<u>(365)</u>	<u>(1 460)</u>
Bénéfice distribuable	2 974 \$	3 312 \$	3 206 \$	9 492 \$	2 788 \$	12 280 \$
Bénéfice distribuable par part ...	<u>0,205 \$</u>	<u>0,228 \$</u>	<u>0,221 \$</u>	<u>0,655 \$</u>	<u>0,192 \$</u>	<u>0,847 \$</u>

Voir les notes afférentes aux prévisions financières.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX PRÉVISIONS FINANCIÈRES

(en milliers de dollars)

1. Mode de préparation des prévisions

L'état prévisionnel du bénéfice net et du bénéfice distribuable du Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») a été approuvé par la direction en fonction d'hypothèses datées du 1^{er} mai 1998 et a été approuvé par les fiduciaires du FPI. Cominar désigne collectivement Immeubles Cominar Inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, société contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes mentionnées précédemment.

Les prévisions ont été préparées en fonction d'hypothèses qui reflètent la ligne de conduite de la direction pour les périodes visées, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis de la direction, sont les plus probables. Les prévisions seront comparées aux résultats déclarés de la période visée par les prévisions, et tout écart important sera signalé. Les résultats réels de la période visée par les prévisions seront différents des résultats prévisionnels et les écarts pourraient être importants.

Si les immeubles devaient être transférés à une date autre que le 1^{er} avril 1998, le bénéfice net et le bénéfice distribuable prévus seront répartis de façon proportionnelle entre Cominar et le FPI, de manière à refléter la date d'acquisition réelle du portefeuille par le FPI.

2. Sommaire des principales conventions comptables

Les prévisions ont été préparées, à tous égards importants, selon les principes comptables généralement reconnus et sont fondées sur les conventions suivantes :

a) Immeubles productifs de revenu

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au prix coûtant pour le FPI au moment de l'acquisition, lequel comprend tous les frais d'acquisition et les frais connexes.

L'amortissement des bâtiments est calculé au taux de 5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur une période de 40 ans. L'amortissement des améliorations locatives est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

b) Frais reportés

Les frais de location, comme les commissions, les loyers gratuits et les mesures incitatives à la location, sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Les frais de financement hypothécaire sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts connexes.

3. Principales hypothèses

Le bénéfice net et le bénéfice distribuable prévus du FPI sont fondés sur les hypothèses suivantes :

a) Emploi du produit du placement

Le 1^{er} avril 1998, le FPI effectuera un placement public d'un montant brut de 145 000 \$ (produit net en espèces de 137 460 \$, déduction faite des frais d'émission et de l'actualisation des reçus de versement décrite à la note i)). Le placement de 14 500 000 parts comprend 6 200 000 parts émises à Cominar qui seront émises à cette dernière. Conformément aux modalités de l'option aux fins d'attributions excédentaires, les preneurs fermes ont la possibilité d'acheter 1 245 000 parts supplémentaires. Le présent état prévisionnel du bénéfice net et du bénéfice distribuable ne tient pas compte de l'exercice de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Le FPI achètera les immeubles auprès de Cominar le 1^{er} avril 1998 au prix d'acquisition de 241 037 \$ plus des frais d'acquisition additionnels de 3 740 \$. Le prix d'acquisition sera financé comme suit :

Produit en espèces du placement	29 153 \$
Prêt relatif aux versements	33 200
Hypothèques prises en charge	120 424
Émission de parts émises à Cominar	62 000
	<u>244 777 \$</u>

b) Transactions immobilières

La direction est d'avis qu'il pourrait être prudent et dans le meilleur intérêt des porteurs de parts d'effectuer certaines transactions immobilières au cours de la période visée. Aux fins des présentes prévisions, il a été présumé qu'aucune transaction immobilière n'aurait lieu durant la période visée par les prévisions.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX PRÉVISIONS FINANCIÈRES

(en milliers de dollars)

c) **Revenu de location tiré des immeubles productifs de revenu**

Le revenu de location tiré des immeubles productifs de revenu comprend l'ensemble des revenus de location tirés des immeubles, notamment le loyer minimum de base, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les frais de gestion recouvrés et les revenus tirés des parcs de stationnement et des installations d'entreposage, selon l'hypothèse que tous les locataires actuels respecteront leurs obligations contractuelles en vertu des baux, demeureront dans les lieux et verseront le loyer pendant toute la durée de la période visée par les prévisions. Les données concernant le renouvellement des baux et la location des locaux inoccupés ont été établies au cas par cas et selon les taux et les conditions actuels du marché, sans indexation pendant la période visée par les prévisions.

d) **Frais d'exploitation et impôts fonciers**

Les frais d'exploitation et les impôts fonciers pour la période visée sont fondés sur les niveaux historiques de ces frais et impôts, redressés en fonction des prix actuels du marché.

e) **Commissions de location et mesures incitatives à la location**

Les commissions de location et les mesures incitatives à la location sont fondées sur les attentes de la direction quant à la situation du marché, compte tenu des hypothèses de location retenues pour la période visée.

f) **Intérêts débiteurs sur hypothèques**

Les intérêts débiteurs sur hypothèques sont fondés sur les créances qui existeront immédiatement après la clôture. Étant donné qu'aucune de ces hypothèques ne viendra à échéance au cours de la période visée par les prévisions, il est présumé qu'aucune hypothèque ne sera refinancée. En ce qui concerne les hypothèques venant à échéance avant le 1^{er} avril 1998 et pour lesquelles le financement n'a pas encore été établi de façon définitive, les modalités de refinancement ont été prévues en fonction du niveau actuel de la dette et de taux d'intérêt fixes variant de 6,5 % à 6,7 % par an.

g) **Frais de gestion immobilière**

Les frais de gestion immobilière sont fondés sur les niveaux historiques des frais, rajustés pour tenir compte des prix actuels du marché.

h) **Frais du Fonds**

Les frais du FPI sont fondés sur les meilleures estimations de la direction.

i) **Intérêts créditeurs sur reçus de versement et intérêts débiteurs sur emprunt**

Il est présumé que 60 % du prix d'émission des parts constatées par reçus de versement sera versé en espèces à la clôture et que 40 % du prix d'émission sera versé sans intérêt un an plus tard. Il est présumé que les reçus de versement à recevoir seront actualisés au taux de 4,4 %. De plus, il est présumé que le FPI obtiendra un emprunt de 33 200 \$ d'une durée de un an portant intérêt au taux annuel de 6,2 % et que cet emprunt sera garanti par les droits du FPI en vertu de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues.

j) **Autres revenus**

Il est présumé que les soldes d'encaisse seront investis pendant la période visée par les prévisions dans des bons du Trésor ou dans d'autres titres à court terme au taux annuel présumé de 4,18 %.

k) **Bénéfice distribuable**

Il est présumé que le bénéfice distribuable sera égal à 100 % du bénéfice comptable établi selon les principes comptables généralement reconnus, plus la dotation à l'amortissement des bâtiments, moins les intérêts créditeurs sur les reçus de versement.

l) **Impôts sur le revenu**

Aux fins de l'impôt sur le revenu, le FPI est assujéti à l'impôt à titre de «fiducie de fonds commun de placement». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts du FPI la totalité du revenu imposable gagné directement par le FPI et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu, de sorte que le FPI ne sera pas assujéti à l'impôt sur le revenu en vertu de la Partie 1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En conséquence, aucune provision pour impôts sur le revenu n'a été constituée.

4. Bénéfice distribuable par part

Le bénéfice distribuable par part correspond au bénéfice distribuable divisé par le nombre moyen pondéré de parts en circulation chaque mois au cours du trimestre respectif.

GESTION DU FPI

Les activités et les affaires du FPI seront assujetties au contrôle des fiduciaires et l'exploitation du FPI relèvera de la direction. Parmi ses autres fonctions, la direction aura la responsabilité de fournir aux fiduciaires et au comité d'investissement des informations et des conseils relativement aux acquisitions, aux aliénations et au financement, de tenir les livres et les dossiers financiers du FPI, de préparer les rapports et autres informations devant être expédiés aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information, de calculer toutes les répartitions et affectations, de faire tous les choix et de prendre toutes les décisions à l'égard du revenu et des gains en capital du FPI aux fins fiscales et comptables, de préparer toute la documentation relative aux assemblées des porteurs de parts, de conclure ou de superviser la réalisation d'opérations et de recommander des candidats compétents en vue de leur nomination comme fiduciaires.

Fiduciaires

La convention de fiducie prévoit que l'actif et l'exploitation du FPI seront soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de neuf et d'un maximum de onze fiduciaires.

Le nombre de fiduciaires, dans les limites de ce minimum et de ce maximum, peut être modifié avec l'approbation de la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou par les fiduciaires indépendants si les porteurs de parts leur en donnent l'autorisation. Toute vacance parmi les fiduciaires indépendants ne peut être comblée que par une résolution des fiduciaires indépendants ou par les porteurs de parts réunis en assemblée. Un fiduciaire indépendant peut être destitué, pour un motif valable ou non, par les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou, pour un motif valable, par les deux tiers des fiduciaires indépendants restants.

Cominar a le droit de nommer quatre fiduciaires tant que le pourcentage de parts que Cominar détient représente au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Les autres fiduciaires doivent être élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts. Ces fiduciaires auront des mandats échelonnés d'une durée de deux ans. Les fiduciaires élus à une assemblée annuelle rempliront leurs fonctions pour une période échéant à la deuxième assemblée annuelle suivante et leur mandat sera reconductible. Le mandat du fiduciaire nommé ou élu pour combler une vacance durera jusqu'à la fin du mandat de celui qu'il remplace.

Une majorité de fiduciaires doivent être résidents canadiens. Une majorité de fiduciaires doivent posséder au moins cinq années d'expérience approfondie du secteur immobilier et être des fiduciaires indépendants. Certaines décisions importantes relatives au FPI exigent l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Voir la rubrique «Convention de fiducie et description des parts — Questions relevant des fiduciaires indépendants». Les fiduciaires indépendants initiaux ont été nommés par Valeurs Mobilières TD Inc. et Lévesque Beaubien Geoffrion Inc.

La convention de fiducie stipule que, en tout temps utile, il doit y avoir au moins un fiduciaire qui ne soit pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne détenant une option d'acquérir des parts (un «fiduciaire non-porteur de parts»). La convention de fiducie stipule que si, en tout temps utile, il n'y a pas de fiduciaire non-porteur de parts, les fiduciaires doivent prendre les mesures qui s'imposent, dans un délai d'au plus 60 jours suivant le moment en cause, pour s'assurer qu'il y ait au moins un fiduciaire non-porteur de parts. La convention de fiducie stipule en outre que, malgré toute disposition contraire qu'elle contient, et dans toute la mesure permise par les lois applicables, toutes les mesures prises par les fiduciaires et qui sont par ailleurs en accord avec la convention de fiducie seront valides malgré le défaut temporaire de se conformer à la disposition précédente.

Le quorum de toutes les réunions des fiduciaires ou de tous comités de ceux-ci sera constitué d'au moins la majorité des fiduciaires ou des membres de ce comité, selon le cas, présents personnellement, dont au moins un doit être un fiduciaire indépendant, sauf pour ce qui est du comité de rémunération et de régie d'entreprise (dont tous les membres doivent être des fiduciaires indépendants). Les fiduciaires (ou, lorsque l'approbation par la majorité de l'ensemble des fiduciaires indépendants uniquement est requise, les fiduciaires indépendants) peuvent prendre toute mesure utile, que ce soit à l'occasion d'une assemblée ou non. Les mesures prises par les fiduciaires (ou les fiduciaires indépendants dans les cas mentionnés dans la phrase précédente) peuvent faire l'objet d'un vote lors d'une assemblée ou, en l'absence d'assemblée, peuvent être adoptées par consentement écrit ou par résolution écrite signés par tous les fiduciaires, ou tous les fiduciaires indépendants, selon le cas.

Conformément aux dispositions de la convention de fiducie, la norme de diligence et les obligations particulières des fiduciaires sont similaires à celles qui sont imposées aux administrateurs d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires sont tenus d'exercer leurs pouvoirs et leurs fonctions avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en de telles circonstances, une personne prudente. Les obligations et la norme de prudence des fiduciaires sont similaires à celles imposées à l'administrateur du bien d'autrui avec plein pouvoir d'administration en vertu de l'article 1309 du *Code civil du Québec*, et ne sont pas plus lourdes que celles-ci. La convention de fiducie stipule que, dans la mesure où les fiduciaires ont confié sous contrat ou délégué l'exécution de certaines activités à un gestionnaire immobilier, ils sont réputés s'être acquittés de leur obligation d'agir avec soin.

La convention de fiducie prévoit certaines clauses d'indemnisation au profit des fiduciaires et des dirigeants du FPI et celui de certaines autres personnes dans certaines circonstances.

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

La convention de fiducie comprend des dispositions concernant les «conflits d'intérêts» qui servent à protéger les porteurs de parts sans restreindre indûment la marge de manoeuvre du FPI. Comme les fiduciaires exercent une gamme étendue d'activités, notamment dans le secteur immobilier, la convention de fiducie comprend des dispositions, semblables à celles de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, selon lesquelles chaque fiduciaire est tenu de divulguer au FPI tout intérêt qu'il détient dans une opération ou un contrat important ou dans un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI (y compris un contrat ou une opération comportant la réalisation ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou d'une entente de coentreprise) ou le fait qu'il est administrateur ou membre de la direction d'une personne qui est partie à une opération ou un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI ou qu'il possède un intérêt important dans celle-ci. La divulgation doit être faite à la première réunion au cours de laquelle le projet d'opération ou de contrat est étudié. Le fiduciaire doit divulguer par écrit au FPI, ou demander que soient consignées au procès-verbal de la réunion la nature et l'étendue de son intérêt dès qu'il a connaissance d'une opération ou d'un contrat important ou d'un projet d'opération ou de contrat important qui, dans le cadre de l'activité commerciale normale du FPI, ne requiert pas l'approbation des fiduciaires ou des porteurs de parts. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une telle divulgation n'a le droit de voter sur aucune résolution présentée pour faire approuver l'opération ou le contrat, sauf si l'opération ou le contrat porte essentiellement sur sa rémunération en qualité de fiduciaire, de membre de la direction, d'employé ou de mandataire du FPI ou sur l'indemnité prévue en vertu des dispositions de la convention de fiducie ou de la souscription d'une assurance-responsabilité.

Fiduciaires et membres de la direction

Le tableau suivant présente le nom et le lieu de résidence de chaque fiduciaire et membre de la direction du FPI, son poste au sein du FPI et son occupation principale.

<u>Nom et lieu de résidence</u>	<u>Poste</u>	<u>Occupation principale</u>
JULES DALLAIRE Charlesbourg (Québec)	Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction	Président et chef de la direction de Cominar
PAUL FOREST, C.A. ¹⁾ Sainte-Foy (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières	Vice-président directeur et chef des opérations financières de Cominar
MICHEL DALLAIRE, ING. Beauport (Québec)	Fiduciaire et vice-président directeur, Exploitation	Vice-président directeur, Exploitation de Cominar
M ^E MICHEL PAQUET Sainte-Foy (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur, Affaires juridiques, et secrétaire	Vice-président directeur, Affaires juridiques, et secrétaire de Cominar
MICHEL OUELLETTE, É.A. Charlesbourg (Québec)	Vice-président directeur, Acquisitions et développement	Vice-président directeur, Développement de Cominar
NOËL FERLAND Charlesbourg (Québec)	Vice-président, Exploitation au détail	Vice-président directeur, Exploitation au détail de Cominar

<u>Nom et lieu de résidence</u>	<u>Poste</u>	<u>Occupation principale</u>
YVAN CARON ¹⁾²⁾³⁾ Québec (Québec)	Fiduciaire	Administrateur et vice-président principal de Place Desjardins Inc.
ROBERT DESPRÉS, O.C. ¹⁾³⁾ Québec (Québec)	Fiduciaire	Président du conseil d'Alliance Paper Forest Products Inc.
PIERRE GINGRAS ²⁾³⁾ Sainte-Pétronille, Île d'Orléans (Québec)	Fiduciaire	Président de Placements Moras Inc., administrateur de L'Impériale, Compagnie d'Assurance-Vie et administrateur de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec
GHISLAINE LABERGE ²⁾³⁾ Verdun (Québec)	Fiduciaire	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de Cadim Inc. et Société Hypothèques C.D.P.Q. (S.E.N.C.), membres du groupe de la Caisse de Dépôt et placement du Québec
RICHARD MARION ³⁾ Dollard-des-Ormeaux (Québec)	Fiduciaire	Président de Actigest Inc. et directeur général de la Société en commandite immobilière Solim

Notes :

- 1) Membre du comité de vérification
- 2) Membre du comité de rémunération et de régie d'entreprise
- 3) Fiduciaire indépendant

Le mandat de fiduciaire d'Yvan Caron et Ghislaine Laberge aura une durée d'un an et se terminera à la première assemblée annuelle des porteurs de parts, celui de Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion aura une durée de deux ans et se terminera à la deuxième assemblée annuelle des porteurs de parts. Le mandat de fiduciaire de Jules Dallaire, Paul Forest, Michel Dallaire et Michel Paquet se terminera lors de l'élection ou de la nomination de leur successeur respectif.

Membres clés de la direction

Tous les fiduciaires et les membres de la direction du FPI ont exercé une gamme étendue d'activités immobilières et reliées au secteur immobilier pendant au moins cinq ans. L'équipe de direction du FPI se compose des personnes suivantes :

Jules Dallaire, fiduciaire, président du conseil, président et chef de la direction

M. Jules Dallaire est le fondateur de Cominar, dont il est le président du conseil et chef de la direction. M. Dallaire est actif dans le secteur immobilier depuis 1965.

Paul Forest, c.a., fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières

M. Paul Forest est vice-président directeur et chef des opérations financières de Cominar depuis mars 1998. Il aura été président et chef de la direction du Groupe Macyro Inc. de 1993 à mai 1998. Avant de se joindre au Groupe Macyro Inc., M. Forest était associé du cabinet de comptables Dionne, Forest, Kirouac. M. Forest détient un baccalauréat en commerce de l'Université Laval.

Michel Dallaire, ing., fiduciaire, vice-président directeur, Exploitation

M. Michel Dallaire est vice-président directeur, Exploitation, de Cominar depuis 1986. De 1984 à 1986, il a travaillé pour le cabinet d'ingénieurs Dupuis Côté. M. Dallaire détient un baccalauréat ès sciences de l'Université Laval.

M^e Michel Paquet, fiduciaire, vice-président directeur, Affaires juridiques, et secrétaire

M^e Michel Paquet est vice-président directeur, Affaires juridiques, de Cominar depuis 1986. M^e Paquet a été membre du cabinet Charest & Associés, de Québec, de 1983 à 1986. Auparavant, il a été membre du cabinet Paradis, Chabot et Paquet, de Thetford Mines, de 1979 à 1983. M^e Paquet détient un baccalauréat en droit de l'Université de Sherbrooke.

Michel Ouellette, é.a., vice-président directeur, Acquisitions et aménagement

M. Michel Ouellette est vice-président directeur, Acquisitions et aménagement, de Cominar depuis 1987. De 1978 à 1987, il a travaillé pour le cabinet de comptables Coopers & Lybrand, où il se spécialisait dans l'immobilier. Avant cette date, il a travaillé pendant plusieurs années dans le domaine du financement hypothécaire.

Noël Ferland, vice-président, Exploitation au détail

M. Noël Ferland est vice-président, Exploitation au détail de Cominar depuis 1986. Auparavant, il a été pendant 10 ans directeur chez Immeubles Delrano Inc., un grand propriétaire immobilier de Québec. Antérieurement, il avait travaillé pendant 12 ans comme courtier à l'Union Canadienne, Compagnie d'assurance sur la vie.

Les premiers fiduciaires indépendants seront :

Yvan Caron

M. Yvan Caron est administrateur de Place Desjardins Inc. depuis 1978, et il est le vice-président principal de Place Desjardins Inc. depuis 1984. De 1991 à 1997, il était président de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec. Il a également été administrateur et président du conseil de Groupe-Vie Desjardins Laurentienne jusqu'en mai 1997. Auparavant, il a été directeur général et secrétaire de la Caisse populaire Québec-Est de 1973 à 1991.

Robert Després, o.c.

M. Robert Després est président du conseil d'administration d'Alliance Paper Forest Products Inc. depuis 1994. Il est également administrateur des Industries Amisco Ltée (un fabricant de meubles), de Printera Corporation (une imprimerie), de Les Mines McWatters Inc. (une société minière) et de Unimedia Inc. (un éditeur de journaux). M. Després a été administrateur de Campeau Corporation (une société immobilière) de 1978 à 1992 et de Camdev Corporation (une société immobilière) de 1992 à 1996.

Pierre Gingras

M. Pierre Gingras est président de Placements Moras (une société d'investissement immobilier). Il a été co-fondateur et vice-président de Jacques G. Parent Inc., un cabinet d'actuares. De 1965 à 1989, il était directeur des ventes d'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie. M. Gingras est également un administrateur de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec et de l'Impériale, Compagnie d'Assurance-Vie.

Ghislaine Laberge

M^{me} Ghislaine Laberge est expert-conseil en placements immobiliers depuis 1995. De 1992 à 1994, elle a été vice-présidente, Placements hypothécaires, d'Assurance-Vie Desjardins. Auparavant, elle a été vice-présidente, Placements hypothécaires, de la Caisse de dépôt et placement du Québec de 1987 à 1992. M^{me} Laberge est administratrice de Cadim Inc., une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, depuis juillet 1993. Elle est également administratrice de Société Hypothèques C.D.P.Q. (S.E.N.C.), une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

Richard Marion

M. Richard Marion est directeur général de la Société en commandite immobilière Solim («Solim»), une société en commandite, et président de Actigest Inc. en 1996. De 1994 à 1995, il a été expert-conseil en gestion immobilière pour Solim. Auparavant, il a été vice-président, Finances, de Famcorp Inc. de 1986 à 1993. De 1983 à 1985, il était président de Rima Management Ltd., sa propre société de consultants. Il a également été administrateur de Les Immeubles Trans-Québec Inc. de 1976 à 1983. Il est comptable en management accrédité, administrateur immobilier accrédité et administrateur de carrière.

Comité d'investissement

La convention de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent, sous réserve du droit applicable, établir de temps à autre parmi leurs membres un comité d'investissement comprenant au moins trois fiduciaires, dont les deux tiers doivent posséder au moins cinq ans d'expérience approfondie du secteur immobilier. De plus, le comité d'investissement doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire de Cominar (tant que les parts que Cominar détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause).

À la clôture, les fiduciaires établiront un comité d'investissement composé de trois fiduciaires. Le comité d'investissement recommandera aux fiduciaires d'approuver ou de rejeter les opérations projetées, incluant les projets d'acquisition et de cession d'investissements ainsi que les emprunts (y compris la prise en charge ou la constitution d'hypothèques immobilières), par le FPI. Les fiduciaires peuvent déléguer au comité d'investissement le pouvoir d'approuver ou de rejeter les acquisitions, aliénations ou emprunts projetés, selon le cas, à condition que le comité soumette à l'approbation des fiduciaires toute opération d'acquisition, d'aliénation ou d'emprunt, selon le cas, qui est d'un montant supérieur à 10 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts. Ni le renouvellement, la prorogation ou la modification des hypothèques immobilières existantes (y compris les hypothèques prises en charge) ni les opérations envisagées dans les conventions d'achat ne requièrent l'approbation du comité d'investissement.

Comité de vérification

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de vérification comprenant au moins trois fiduciaires, dont le mandat est d'examiner les états financiers du FPI. Le comité de vérification doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire de Cominar (tant que les parts que Cominar détient représentent au moins 10 % des parts en circulation). Les fiduciaires ont établi un comité de vérification composé de trois fiduciaires.

Comité de rémunération et de régie d'entreprise

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de rémunération et de régie d'entreprise comprenant au moins trois fiduciaires, dont le mandat est d'examiner la rémunération de la direction et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise. Tous les membres du comité de rémunération et de régie d'entreprise doivent être des fiduciaires indépendants. Les fiduciaires ont établi un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé de trois fiduciaires.

Rémunération des fiduciaires et des membres de la direction

Les personnes employées et rémunérées par le FPI ne recevront aucune rémunération du FPI à titre de fiduciaires. Les fiduciaires qui ne sont pas également des employés recevront du FPI une rémunération de 8 000 \$ par année, plus 500 \$ pour chaque réunion des fiduciaires à laquelle ils participent. Dans tous les cas, les fiduciaires auront le droit au remboursement par le FPI des menues dépenses engagées dans l'exercice de leurs fonctions de fiduciaire.

On s'attend à ce que, au plus tard à la clôture, le FPI conclue avec les membres de la direction du FPI des contrats d'emploi dont les modalités et conditions seront définies par le comité de rémunération et de régie d'entreprise. Les contrats d'emploi des membres de la direction du FPI comprendront un régime de primes. L'octroi de ces primes dépendra de l'obtention, par le FPI, d'un flux de trésorerie annuel supérieur à l'objectif fixé au chapitre du rendement de l'avoir des porteurs de parts. En outre, les membres de la direction du FPI ont le droit de participer au régime d'options d'achat de parts décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

Régime d'options d'achat de parts

Avant la conclusion du présent placement, le FPI adoptera un régime d'options d'achat de parts (le «régime d'options d'achat de parts»). La participation au régime d'options d'achat de parts sera restreinte aux fiduciaires (sous réserve du droit applicable), aux membres de la direction et aux employés du FPI, qui seront tous choisis par le comité de rémunération et de régie d'entreprise. Les options auront une durée maximum de cinq ans et pourront être levées à un prix qui ne doit pas être inférieur à la juste valeur marchande des parts. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime d'options d'achat de parts est de 1 450 000 parts.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière d'investissement

La convention de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que le FPI peut effectuer.

L'actif du FPI ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-après :

- i) le FPI concentrera ses activités d'acquisition sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations du FPI, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, qui sont loués en quasi-totalité;
- ii) malgré toute disposition contraire de la convention de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels : les parts ne constitueraient plus des parts d'une «fiducie de fonds commun de placement» et d'une «fiducie d'investissement à participation unitaire» au sens de la Loi de l'impôt; les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéfices; le FPI serait tenu, en vertu de la Loi de l'impôt, de payer de l'impôt en raison du fait qu'il serait détenteur de biens étrangers au sens de la Loi de l'impôt; les parts seraient assimilées à des biens étrangers aux fins de la Loi de l'impôt; ou le FPI devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites imposées aux placements;
- iii) le FPI ne peut investir dans une entente de coentreprise que :
 - a) s'il s'agit d'une entente en vertu de laquelle le FPI détient une participation dans un bien immobilier conjointement ou en commun avec des tiers (les «coentrepreneurs»), directement ou par le biais de la propriété d'une participation dans une société ou une autre entité (une «entité en coentreprise») à titre de copropriétaire et non pas d'associé et que ce bien immobilier est une immobilisation du FPI et, s'il est détenu par l'entremise d'une participation dans une entité en coentreprise, ledit bien immobilier est une immobilisation de l'entité en coentreprise;
 - b) si la participation du FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de préemption, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - c) si le FPI a un droit de préemption pour acheter la participation des autres coentrepreneurs;
 - d) si l'entente de coentreprise prévoit un mécanisme approprié d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de leur vendre la sienne;
 - e) si l'entente de coentreprise stipule que la responsabilité du FPI envers les tiers est conjointe et non individuelle; toutefois, sous réserve des recours dont chaque coentrepreneur dispose à l'encontre des autres coentrepreneurs, un coentrepreneur sera responsable de toute l'hypothèque grevant l'immeuble et pourrait en outre être tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble particulier détenu par l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble;
 - f) si l'entente de coentreprise permet au FPI ou à une personne désignée par lui de participer pleinement à la gestion de la coentreprise, mais ne les y oblige pas;
- iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement (voir la rubrique «Modalités du placement des parts constatées par reçus de versement — Reçus de versement») ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, le FPI ne peut détenir d'autres titres que ceux d'une entité en coentreprise ou d'une entité ou société détenue en propriété exclusive par le FPI, formée et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs biens immobiliers en particulier ou une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou à toute fin

relative aux activités du FPI et, à la condition en outre que, malgré toute disposition de la convention de fiducie à l'effet contraire, le FPI puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier;

- v) sauf dans la mesure interdite par la convention de fiducie, le FPI peut investir dans des participations (incluant des immeubles détenus en toute propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu situés au Canada et aux États-Unis qui sont des immobilisations du FPI;
- vi) le FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier qui est une immobilisation du FPI;
- vii) le FPI ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation ni dans d'autres biens immobiliers spécialisés, ni acquérir de participations dans des sociétés en nom collectif ou dans des sociétés en commandite;
- viii) le FPI ne doit pas investir dans des terrains non viabilisés destinés à l'aménagement sauf dans des terrains adjacents aux immeubles existants du FPI aux fins : a) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou b) de l'aménagement de nouvelles installations qui sont des immobilisations du FPI;
- ix) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières et des prêts ou des obligations hypothécaires (incluant, avec le consentement de la majorité des fiduciaires, des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) si :
 - a) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire est un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères généraux d'investissement du FPI adoptés de temps à autre par les fiduciaires en conformité avec la convention de fiducie et les restrictions qui y sont énoncées;
 - b) le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande de l'immeuble qui le garantit et le ratio de couverture du service de la dette hypothécaire est d'au moins 1,2;
 - c) l'hypothèque immobilière grevant l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang;
 - d) la valeur totale des investissements du FPI dans ces prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- x) le FPI peut investir dans des prêts hypothécaires si son intention est uniquement d'utiliser l'acquisition de prêts hypothécaires comme moyen d'acquérir le contrôle d'un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- xi) l'endettement à taux d'intérêt variable ou à échéance à moins d'un an, compte non tenu de la tranche à court terme de la dette ayant une échéance originale d'un an ou plus, ne peut en aucun temps totaliser plus de 12,5 % de la valeur comptable brute (à l'exception des comptes fournisseurs, des charges à payer et des distributions payables);
- xii) sous réserve de l'alinéa ii), le FPI peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par le FPI et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI dans des placements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas iv), v), ix) et x) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement» ou à l'alinéa iii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation».

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans une entente de coentreprise. Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par le FPI. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche le FPI de détenir une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

Principes d'exploitation

La convention de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires du FPI doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-après :

- i) le FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ni négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; aux fins des présentes, l'expression «couverture» a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne n° 39 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle qu'elle est modifiée de temps à autre;
- ii) a) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et b) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des membres de la direction, employés ou mandataires du FPI, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une ou l'autre de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens du FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, le FPI n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il assume lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais il fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- iii) le FPI ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces à une personne qui, avec les membres de son groupe et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste valeur marchande, déduction faite des charges, supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI;
- iv) les restrictions énoncées à l'alinéa ii) ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une ou l'autre des entités ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
 - a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
 - b) une société, dont les obligations, débentures ou autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86(1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* (Canada) en vigueur au 31 décembre 1991;
 - c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- v) sauf pour rénover ou agrandir des installations existantes et pour aménager de nouvelles installations sur un terrain adjacent à des immeubles existants du FPI, ainsi que le permet l'alinéa viii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement», le FPI ne doit pas participer à la construction ni à l'aménagement de biens immobiliers, sauf dans la mesure nécessaire pour maintenir ses biens immobiliers en bon état ou pour accroître le potentiel de production de revenu des immeubles dans lesquels le FPI détient une participation;
- vi) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, du FPI ou d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs;

- vii) le FPI ne doit contracter ni prendre en charge aucune dette garantie par une hypothèque immobilière à moins que, à la date à laquelle il se propose de prendre en charge ou de contracter cette dette, la somme
 - a) de toutes les dettes garanties par le bien immobilier grevé ou groupe de biens immobiliers et b) de la nouvelle dette qu'il se propose de prendre en charge ou de contracter n'excède pas 75 % de la valeur marchande du bien immobilier ou groupe de biens immobiliers en cause (à l'exception du renouvellement, de la prorogation ou de la modification de toute hypothèque immobilière existante, y compris notamment les hypothèques prises en charge, suivant des modalités essentiellement semblables ou plus favorables pour le FPI, dans chaque cas, suivant la détermination de la majorité des fiduciaires);
- viii) le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute;
- ix) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette prise en charge ou contractée en vertu d'une hypothèque immobilière par une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs immeubles précis dans le cas où cette hypothèque immobilière, si elle était consentie directement par le FPI, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation» et, dans le cas où cette hypothèque immobilière est consentie par une entité en coentreprise, sous réserve que si un coentrepreneur est tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble appartenant à l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble, la responsabilité du FPI soit strictement limitée à la proportion du prêt hypothécaire qui est égale à la quote-part de la participation du FPI dans l'entité en coentreprise;
- x) le FPI doit obtenir une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- xi) le FPI doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif du FPI, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;
- xii) le FPI doit faire effectuer une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'il veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, le FPI doit la faire effectuer, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté; une telle vérification, qui constitue une condition à toute acquisition, doit être satisfaisante pour les fiduciaires. Tous les nouveaux baux conclus par le FPI doivent contenir des engagements appropriés de la part du locataire concernant les questions environnementales telles qu'elles sont déterminées par les fiduciaires de temps à autre.

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI seront réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une coentreprise. Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par le FPI.

Modifications aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation

Conformément à la convention de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement» et les principes d'exploitation énoncés aux alinéas v), vii), viii), ix), x), xi) et xii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation» ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI lors d'une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

CONVENTION DE NON-CONCURRENCE

Généralités

Au plus tard à la clôture de l'acquisition des immeubles, les sociétés par actions et les sociétés de personnes qui font partie de Cominar et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire doivent conclure avec le FPI la convention de non-concurrence restreignant certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints (collectivement «le groupe restreint») dans le secteur immobilier.

Portée des restrictions et droit de préemption

Sauf dans la mesure prévue dans la convention de non-concurrence, il sera interdit à chacun des membres du groupe restreint d'investir dans des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents à moins que cet investissement n'ait été offert au FPI conformément aux modalités de la convention de non-concurrence. La convention de non-concurrence prévoira que chacun des membres du groupe restreint pendant la durée de tout bail d'un locataire de tout immeuble ou dans les 60 jours qui suivent son expiration, ne doit pas solliciter ce locataire afin qu'il déménage dans un immeuble dans lequel le FPI n'a pas de participation. La restriction susmentionnée ne s'appliquera pas à l'égard d'un locataire qui a cessé d'être locataire de tout immeuble du FPI, qui a besoin d'une superficie supplémentaire que le FPI n'est pas en mesure de lui fournir.

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence ne s'appliqueront qu'aux immeubles situés au Canada.

La convention de non-concurrence prévoira également un droit de préemption au profit du FPI à l'égard de toute vente projetée d'un immeuble de bureaux, commercial, industriel ou polyvalent, appartenant à l'un des membres du groupe restreint, par suite d'une offre d'achat fait par un tiers que ce membre est disposé à accepter, au même prix et selon les mêmes modalités et conditions que l'offre d'achat faite par ce tiers.

Durée des restrictions

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence s'appliqueront à Cominar jusqu'à celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) un an après que la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir, au total, au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause; et ii) la date à laquelle M. Jules Dallaire cesse d'être lié par la convention de non-concurrence et cesse de jouer un rôle actif dans la gestion de Cominar.

MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire seront chacun liés par ces restrictions pendant un an après celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) il cesse d'être un fiduciaire, un membre de la direction ou un employé du FPI; et ii) s'il a une participation dans Cominar, que ce soit à titre d'actionnaire, d'administrateur ou de membre de la direction d'une société par actions ou d'associé d'une société de personnes faisant partie de Cominar, a) il cesse de détenir cette participation ou b) la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Les conjoints de MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire ou Alain Dallaire cesseront d'être liés par ces restrictions lorsque ces derniers cesseront eux-mêmes de l'être.

Si M. Jules Dallaire ou son conjoint (tant qu'il joue un rôle actif dans la gestion de Cominar) contrevient à la convention de non-concurrence, le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Michel Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion de Cominar), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Alain Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion de Cominar), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi.

Exclusions des restrictions

Les restrictions prévues dans la convention de non-concurrence ne s'appliqueront pas au groupe restreint à l'égard d'un immeuble, autre que des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents, ni à l'égard

d'un investissement dans lequel tout membre du groupe restreint ne joue pas de rôle de gestion actif ou qu'il ne contrôle pas.

En outre, les membres du groupe restreint et leurs conjoints ont le droit d'investir dans les immeubles exclus ou dans un bien immobilier qui leur est transmis par donation, testament, succession ou legs, ou de l'aménager, pourvu que, dans un cas comme dans l'autre, les membres du groupe restreint offrent de vendre au FPI, à sa juste valeur marchande, leur participation dans cet immeuble aussitôt que possible (dans tous les cas, dans un délai de 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en quasi-totalité à des locataires résidentiels, sauf toutefois dans le cas d'un bien immobilier qui est transmis, sans lien de dépendance, par donation, testament, succession ou legs à titre gratuit stipulant l'inaliénabilité. Le FPI aura également la possibilité de faire l'acquisition, à sa juste valeur marchande, d'un immeuble industriel situé à Québec, visé par une offre d'achat d'un membre du groupe de Cominar que le propriétaire de l'immeuble est disposé à accepter, et ce aussitôt que possible (mais dans tous les cas avant 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en grande partie à des locataires résidentiels, et pourvu que le membre du groupe ou Cominar ait effectivement acquis le droit de propriété de l'immeuble.

Toutefois, aucune exclusion ne limite les restrictions à la sollicitation de locataires, telles qu'elles sont décrites ci-dessus.

STRUCTURE DU CAPITAL PRO FORMA DU FPI

Le tableau ci-dessous présente la structure du capital pro forma du FPI au 31 mars 1998 et au 8 mai 1998 compte non tenu et compte tenu du présent placement. Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers présentés ailleurs dans le présent prospectus.

	Montant autorisé à être émis	Au 31 mars 1998	Au 8 mai 1998 (compte non tenu du présent placement)	Au 8 mai 1998 (compte tenu du présent placement)
Hypothèques à payer ¹⁾		— \$	— \$	120 424 281 \$
Avoir des porteurs de parts ²⁾³⁾⁴⁾⁵⁾		10,00 \$	10,00 \$	137 460 000 \$ ³⁾
Total		10,00 \$	10,00 \$	257 884 281 \$
Nombre de parts ⁴⁾⁵⁾	illimité	1	1	14 500 000
Avoir par part ⁵⁾		10,00 \$	10,00 \$	9,48 \$

Notes :

- 1) Pour de plus amples renseignements sur les hypothèques à payer, voir la rubrique «Les immeubles — Hypothèques prises en charge».
- 2) Le 8 mai 1998, le FPI a conclu une entente en vertu de laquelle il s'est engagé à émettre 8 300 000 parts constatées par reçus de versement pour un produit net en espèces de 75 460 000 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 4 980 000 \$, de l'écart d'actualisation des reçus de versement de 1 460 000 \$, et des frais estimatifs de 1 100 000 \$ afférents au présent placement.
- 3) Pour de plus amples renseignements sur l'avoir des porteurs de parts, voir le bilan pro forma du FPI au 31 mars 1998.
- 4) À la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI émettra à Cominar 6 200 000 parts émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour l'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif conformément aux conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement émise dans le public dans le cadre du présent placement. Aucune rémunération ne sera versée aux preneurs fermes pour la distribution des parts émises à Cominar. En outre, 1 245 000 parts constatées par reçus de versement seront émises à l'exercice de l'option pour attributions excédentaires.
- 5) Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est exercée intégralement, l'avoir des porteurs de parts, le nombre de parts et l'avoir par part seront de 148 943 080 \$, 15 745 000 et 9,46 \$, respectivement.

CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Le texte qui suit constitue un résumé de certaines des modalités de la convention de fiducie qui, de même que d'autres résumés de la convention de fiducie figurant ailleurs dans le présent prospectus, doit être lu à la lumière du texte intégral de la convention de fiducie.

Généralités

Le FPI est une fiducie non constituée en société, établie aux termes de la convention de fiducie et régie 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 la clôture du présent placement, il y aura 14 500 000 parts en circulation, dont 8 300 000 seront des parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 seront des parts émises à Cominar. À la clôture de l'acquisition des immeubles, les parts émises à Cominar seront émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif dans le cadre des conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement. Les parts émises à Cominar ont les mêmes caractéristiques que les parts constatées par reçus de versement. Les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar sont collectivement appelées les «parts». Une autre tranche de 1 450 000 parts peuvent être émises à la levée d'options octroyées en vertu du régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»). Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur toute partie des éléments d'actif du FPI. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, lors de la distribution exigée de la totalité des biens du FPI, 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 parts, et les fractions de parts 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 qui sont applicables. Un tel achat constituera une «offre publique de rachat» au sens de la législation provinciale canadienne en matière de valeurs mobilières et devra être effectué conformément aux exigences applicables. Un porteur de parts n'aura 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 des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et si 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 de Cominar, tant que Cominar détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause); la nomination ou la destitution des vérificateurs du FPI; pour l'approbation de modifications à la convention de fiducie (tel qu'il est décrit à la rubrique «Convention de fiducie et description des parts — 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 de Cominar, tant que Cominar 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 *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

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 (voir la rubrique «Gestion du FPI — 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

Les 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, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres doit en informer les fiduciaires et, sur 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 instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une garantie d'indemnisation 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 nécessaires aux porteurs de parts pour remplir leurs déclarations de revenus en vertu de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée spéciale 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 *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

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 en circulation du FPI, 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 ou à la dissolution 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 indemnisations 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 autre avis, 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», «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 causes conflictuelles ou incohérentes 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 pour s'assurer que la convention de fiducie soit conforme à l'information divulguée dans le prospectus définitif (ou dans tout prospectus modifié) relatif au présent placement;
- v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- vi) 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 la modification ne porte pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elle est nécessaire ou souhaitable;
- vii) 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 Cominar a une participation importante;
- 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 (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»);
- v) la mise en application de toute convention conclue entre 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 Cominar, 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.

Les conventions d'achat, la convention de non-concurrence, la convention de dépôt, la convention de licence, le prêt relatif aux versements et l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements seront assujettis à l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants uniquement.

Fiduciaires de Cominar

Aux termes de la convention de fiducie, Groupe Cominar Inc. (une société du groupe de Cominar), pour le compte de Cominar, aura le droit de nommer quatre fiduciaires, dans la mesure où les parts que Cominar détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause.

Questions fiscales

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 au bénéfice ou un fonds de pension enregistré ou un régime 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 unités du FPI sont émises et vendues sous la condition que toute décision de cette nature soit exécutoire tel qu'il est prévu ci-dessus.

MODALITÉS DU PLACEMENT DES PARTS CONSTATÉES PAR REÇUS DE VERSEMENT

Le présent placement porte sur 8 300 000 parts constatées par reçus de versement qui sont vendues au prix de 10,00 \$ la part, payable par versements. Le premier versement de 6,00 \$ la part constatée par reçu de versement est payable à la clôture, qui devrait avoir lieu le 21 mai 1998 ou vers cette date (mais pas plus tard que le 18 juin 1998) et le dernier versement de 4,00 \$ la part constatée par reçu de versement est payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture (la «date du dernier versement»). Avant la réception par le dépositaire (tel qu'il est défini ci-après) du paiement intégral du dernier versement, la propriété véritable des parts constatées par reçus de versement sera représentée par des reçus de versement, et les parts constatées par reçus de versement seront mises en gage conformément aux modalités et conditions de la convention relative aux reçus de versement.

Reçus de versement

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et caractéristiques des reçus de versement et des droits et obligations de leurs porteurs inscrits (chacun étant appelé un «porteur» et, collectivement, «les porteurs»). Le présent résumé ne prétend pas être exhaustif et le lecteur est invité à se reporter à la convention relative aux reçus de versement et à la mise en gage (la «convention relative aux reçus de versement»), qui doit porter la date de clôture et qui sera conclue entre le FPI, les preneurs fermes, chaque acheteur (tel qu'il est défini dans la convention relative aux reçus de versement) et le dépositaire nommé pour détenir les parts constatées par reçus de versement remises en gage au FPI. Un exemplaire de la convention relative aux reçus de versement pourra être consulté (sous forme de projet avant la clôture, puis sous forme signée) aux bureaux principaux du dépositaire à Montréal et à Toronto.

Le premier versement de 6,00 \$ la part constatée par reçu de versement est payable à la clôture, qui devrait avoir lieu le 21 mai 1998 (ou à toute autre date dont les parties peuvent convenir, mais pas plus tard que le 18 juin 1998) et le dernier versement de 4,00 \$ la part constatée par reçu de versement est payable au plus tard à la date du dernier versement. Le dépositaire doit recevoir le dernier versement au plus tard à 17 h (heure locale) à la date du dernier versement.

Les porteurs seront liés par les modalités de la convention relative aux reçus de versement. À la clôture, les preneurs fermes remettront en gage au FPI les parts constatées par reçus de versement pour garantir leur obligation de régler le dernier versement. Les parts constatées par reçus de versement seront inscrites au nom du dépositaire et des certificats les représentant seront remis au dépositaire, qui les détiendra, pour le compte du FPI, jusqu'à ce que le dernier versement relatif à ces reçus de versement ait été intégralement réglé au dépositaire au plus tard à la date du dernier versement. En acquérant et en détenant un reçu de versement, le porteur accepte, par ce fait, i) que les parts représentées par ce reçu de versement soient mises en gage et détenues en garantie continue de son obligation de régler le dernier versement relatif à ce reçu de versement et les frais de la vente de ces reçus de versement (qui ne peuvent excéder 1,00 \$ par reçu de versement) et ii) que la mise en gage demeure en vigueur et soit exécutoire malgré tout transfert ou toute autre opération dont le reçu de versement et les droits qu'il représente ou qui en découlent peuvent faire l'objet. Sous réserve de la mise en gage, les porteurs seront les propriétaires véritables des parts constatées par reçus de versement.

À la suite du paiement du premier versement, la propriété véritable des parts constatées par reçus de versement sera représentée par les reçus de versement. Les certificats attestant les reçus de versement seront disponibles pour livraison à la clôture. Un reçu de versement attestera, entre autres choses, le règlement du premier versement à l'égard du nombre de parts qui y est précisé et le droit de leur porteur, sous réserve du respect des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, de devenir le porteur inscrit de ces parts lors du règlement intégral du dernier versement à l'égard de celles-ci.

En devenant porteur d'un reçu de versement, une personne est réputée : i) avoir assumé l'obligation d'effectuer le dernier versement (et, une fois cette obligation acquittée, recevoir un certificat représentant les parts constatées par reçus de versement) (les droits du FPI qui seront hypothéqués et grevés d'une sûreté en faveur des prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements en vertu de l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements); et ii) avoir acquis les parts constatées par reçus de versement représentées par le reçu de versement, sous réserve de la mise en gage de ces parts en garantie de cette obligation (les droits du FPI à l'égard de cette mise en gage seront hypothéqués et grevés d'une charge en faveur des prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements en vertu de l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements).

Au moins 30 jours avant la date du dernier versement, le dépositaire sera tenu de poster aux porteurs inscrits, déterminés à une date qui précède d'au plus 14 jours la date de la mise à la poste, un avis de la date et du montant

du versement. Le montant du dernier versement doit être réglé à son échéance, que le porteur ait ou non reçu du dépositaire un avis. Sous réserve du respect des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, aussitôt que possible après le règlement du dernier versement à son échéance et la présentation et la remise du certificat de reçu de versement, les parts constatées par reçus de versement représentées par ce certificat seront inscrites au nom du porteur du reçu de versement et un certificat représentant ces parts lui sera envoyé, sans frais supplémentaires.

Conformément aux dispositions de la convention relative aux reçus de versement, le porteur aura le droit de régler le dernier versement en tout temps avant la date du dernier versement et, une fois qu'il aura réglé intégralement le dernier versement, de devenir le porteur inscrit des parts constatées par reçus de versement que ce reçu représente.

Droits et privilèges

Conformément à la convention relative aux reçus de versement, les porteurs auront les mêmes droits et privilèges et seront assujettis aux mêmes restrictions que les porteurs inscrits des parts constatées par reçus de versement, sauf pour ce qui est de certains droits et privilèges décrits ci-dessous, qui sont limités par la convention relative aux reçus de versement afin de protéger la valeur de la garantie accessoire constituée par la remise en gage, au FPI, des parts constatées par reçus de versement représentées par les reçus de versement (et hypothéqués et grevés d'une sûreté par le FPI en faveur des prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements en vertu de l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements) ou sauf lorsque l'exercice de ces droits et privilèges ne serait pas possible. Le porteur aura, plus particulièrement, le droit, en vertu d'ententes prises par l'intermédiaire du dépositaire, de la façon prévue dans la convention relative aux reçus de versement, à moins qu'il ne soit en défaut à l'égard de ses obligations en vertu de cette convention, de participer pleinement à toutes les distributions relatives aux parts constatées par reçus de versement représentées par ces reçus de versement, d'exercer les droits de vote rattachés aux parts constatées par reçus de versement représentées par ces reçus de versement et de recevoir les rapports périodiques et autres documents tout comme s'il était le porteur inscrit de ces parts constatées par reçus de versement.

La convention relative aux reçus de versement prévoira, en particulier, que les distributions relatives aux parts constatées par reçus de versement qui sont déclarées payables en espèces aux porteurs de parts inscrits au plus tard à la date du dernier versement seront remises, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable, aux personnes qui, à la date de clôture des registres pertinente applicable à ces distributions relatives à ces parts constatées par reçus de versement, sont des porteurs. Les distributions relatives aux parts constatées par reçus de versement payées sous forme de parts supplémentaires seront inscrites au nom du dépositaire et remises en gage auprès du dépositaire en garantie de l'exécution des obligations des porteurs d'effectuer le dernier versement et, sur paiement du dernier versement, seront distribuées aux porteurs suivant leurs droits. Dans la convention relative aux reçus de versement, le FPI s'engagera jusqu'à la date du dernier versement :

- i) sauf en vertu du régime de droits et du régime de réinvestissement des distributions, à ne pas émettre ni distribuer à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts constatées par reçus de versement :
 - a) des titres; b) des options, des droits ou des bons de souscription de titres; c) des titres convertibles en titres, biens ou autres éléments d'actif, ou échangeables contre ceux-ci; d) des titres d'emprunt; ou e) des biens ou éléments d'actif (à l'exception de distributions en espèces), du FPI ou de toute autre personne;
- ii) à ne pas fractionner, regrouper, reclasser ni autrement modifier les parts constatées par reçus de versement, à ne pas procéder à une réorganisation, un arrangement, une fusion, un transfert ou une vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses éléments d'actif et à n'effectuer aucune autre opération semblable touchant le FPI ou les parts.

Transfert des reçus de versement

Les transferts des reçus de versement pourront être inscrits au bureau principal des transferts d'actions du dépositaire à Montréal et à Toronto. Sur inscription du transfert d'un reçu de versement, le cessionnaire acquerra les droits du cédant, sous réserve de la mise en gage en faveur du FPI (et de l'hypothèque et de la sûreté accordées par le FPI en faveur des prêteurs qui consentent le prêt relatif aux versements en vertu de l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements), et deviendra assujetti aux obligations d'un porteur en vertu de la convention relative aux reçus de versement, y compris l'obligation de régler le dernier versement. La personne qui demande l'inscription

du transfert d'un reçu de versement est réputée garantir son pouvoir de le faire en qualité de cessionnaire ou pour le compte de celui-ci. Sur inscription de ce transfert, le cédant n'aura plus aucun droit ou obligation à cet égard (sauf certaines obligations précisées dans la convention relative aux reçus de versement). Aucun transfert d'un reçu de versement ne sera accepté à des fins d'inscription après la date du dernier versement (sous réserve de certaines exceptions applicables aux intermédiaires qui détiennent des reçus de versement pour le compte de porteurs non inscrits).

Responsabilité des porteurs de reçus de versement

Les preneurs fermes remettront en gage au FPI les parts constatées par reçus de versement, en garantie du règlement du dernier versement relatif à ce reçu de versement. Si le dépositaire n'a pas dûment reçu à l'échéance le dernier versement d'un porteur, le FPI peut, à son gré, sous réserve du droit applicable et des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, i) acquérir les parts constatées par reçus de versement (et tous les biens qui s'y ajoutent ou qui les remplacent) pour acquitter intégralement l'obligation du porteur de régler le dernier versement ou ii) donner au dépositaire instructions de vendre les parts constatées par reçus de versement (et tous les biens qui s'y ajoutent ou qui les remplacent), d'affecter le produit de la vente (après déduction des frais raisonnables de la vente, qui ne doivent pas dépasser 1,00 \$ par part constatée par reçu de versement) au règlement du dernier versement et de remettre tout solde au porteur. Dans un tel cas, les porteurs pourront consulter leurs propres conseillers juridiques concernant leurs droits en vertu de la loi applicable. **La vente des parts constatées par reçus de versement ne restreindra pas les autres recours que le FPI peut faire valoir contre le porteur si le produit net de cette vente est insuffisant pour régler le montant du dernier versement et des frais de vente raisonnables (qui ne doivent pas dépasser 1,00 \$ par part constatée par reçu de versement). Dans un tel cas, le porteur demeurera redevable envers le FPI de toute insuffisance.**

Les porteurs qui sont des non-résidents du Canada seront tenus de régler toutes les retenues d'impôt payables relativement à toute distribution de bénéfice par le FPI. Les non-résidents sont invités à consulter un conseiller fiscal indépendant au sujet des incidences fiscales relatives à un placement dans les parts constatées par reçus de versement.

Information générale concernant les reçus de versement

Le dépositaire peut, de temps à autre, exiger que les porteurs lui fournissent les renseignements et documents nécessaires ou appropriés pour respecter les lois fiscales ou autres lois ou règlements applicables aux parts constatées par reçus de versement ou aux droits et obligations représentés par les reçus de versement. Le dépositaire n'est pas responsable des taxes, impôts, droits, charges ou frais exigés par les autorités gouvernementales qui sont ou peuvent devenir exigibles à l'égard des parts constatées par reçus de versement ou des reçus de versement. À cet égard, le dépositaire a le droit de déduire ou de retenir sur tout paiement ou autre distribution exigés ou envisagés par la convention relative aux reçus de versement, les sommes ou les biens nécessaires pour le paiement des taxes, impôts, droits, charges ou aux autres frais exigés par les autorités gouvernementales devant être retenus ou réglés conformément aux lois applicables, d'exiger des porteurs de reçus de versement qu'ils effectuent les paiements requis à l'égard de ceux-ci et de ne pas livrer les certificats représentant les parts constatées par reçus de versement aux porteurs en défaut jusqu'à ce qu'une provision suffisante ait été faite pour le règlement de ces sommes.

Le FPI sera responsable des coûts et frais du dépositaire, à l'exception des taxes, impôts, droits et autres frais exigés par les autorités gouvernementales que les porteurs de reçus de versement peuvent être tenus de régler, tel qu'il est décrit ci-dessus.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le texte ci-dessous présente les grandes lignes de la politique de distribution du FPI contenue dans la convention de fiducie. La politique de distribution ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Généralités

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (une «date de distribution»), 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) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année en cause.

Les distributions sont versées en espèces. Ces distributions 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 desdites 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 distribuer 95 % du bénéfice distribuable annuel. 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.

Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution

Le bénéfice distribuable du FPI est calculé sur la base du revenu du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans la convention de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doivent être exclus, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement reliés au prêt relatif aux versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le bénéfice distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur discrétion et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.

Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net

Les gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le revenu du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu pour l'année en cause à l'égard de la récupération des déductions pour amortissement demandées antérieurement par le FPI, sur les pertes finales subies par le FPI au cours de l'année.

Report de l'impôt sur les distributions de 1998 et 1999

La direction prévoit qu'environ 58 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 1998, et qu'environ 69 % des distributions de 1999, 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. L'année de l'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels applicables par ailleurs. Le pourcentage du report d'impôt pour 1998 est moins élevé en raison, en partie, de la «règle de la demi-année» à l'égard de la déduction pour amortissement prévue par la Loi de l'impôt. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital). Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif. Voir la rubrique «Incidences fiscales fédérales canadiennes».

Distributions aux porteurs de parts en 1998

Si on suppose que 95 % du bénéfice distribuable prévu est distribué en 1998, les distributions en espèces aux porteurs de parts seront de 9 017 400 \$ au total selon les estimations du FPI. Voir la rubrique «Prévisions financières».

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

À compter de la clôture, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, le FPI adoptera un régime de réinvestissement des distributions (le «régime de réinvestissement des distributions») en vertu duquel les porteurs de parts pourront choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites pendant les vingt jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Aucune commission de courtage ne sera exigible pour l'achat de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs seront à la charge du FPI. Le FPI affectera le produit reçu lors de l'émission de parts supplémentaires en vertu du régime de réinvestissement des distributions à des acquisitions futures d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Les porteurs de parts qui résident à l'extérieur du Canada auront le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions, à moins que cela ne soit interdit par la loi du lieu où ils résident. Les porteurs de parts qui résident aux États-Unis ou qui sont des citoyens américains n'auront pas le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions.

Les détails administratifs et les documents d'inscription relatifs au régime de réinvestissement des distributions seront transmis aux porteurs de parts inscrits avant la troisième date de distribution.

L'émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions peut ne pas être dispensée des exigences d'inscription et des exigences en matière de prospectus de la législation en matière de valeurs mobilières de certaines provinces canadiennes. En outre, il se peut que les parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ne puissent être négociées librement en vertu des dispositions de cette législation tant que le FPI n'aura pas été un émetteur assujéti pendant au moins 12 mois. Le cas échéant, le FPI demandera les dispenses discrétionnaires voulues aux autorités de réglementation des valeurs mobilières afin de permettre l'émission et la libre négociation de ces parts. Les parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ne seront négociables sur aucune bourse avant qu'elles n'aient été inscrites en vue de leur négociation à la cote de la bourse concernée.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, une société en nom collectif, conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, une société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est un résumé adéquat des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale aux acquéreurs éventuels de parts en vertu du présent prospectus 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 de Revenu Canada, Douanes, Accise et Impôt («Revenu Canada») et sur les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et les règlements d'application (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. Les conseillers juridiques ont présumé de la véracité des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer son 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

Le présent résumé suppose que le FPI sera admissible à titre de «fiducie d'investissement à participation unitaire» et de «fiducie de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt, à la clôture, et qu'il continuera par la suite d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement.

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 choses, 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 le nombre prescrit de parts 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 \$.

Le présent résumé suppose que le FPI pourra choisir d'être réputé constituer une «fiducie de fonds commun de placement» à compter de la date de son établissement. Il suppose également que le FPI n'est pas établi ou maintenu principalement au profit de non-résidents. En outre, il suppose que le FPI inscrira les parts à la cote d'une bourse reconnue au Canada dans le délai imparti par la Loi de l'impôt. Le FPI a informé les conseillers juridiques qu'il prévoit être en mesure de choisir d'être une «fiducie de fonds commun de placement» à compter de la date de son établissement et qu'il sera admissible à titre de «fiducie de fonds commun de placement» à la clôture et par la suite en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt, et le reste du présent résumé suppose que le FPI a ce statut et qu'il le conservera. Les conseillers juridiques sont d'avis que les hypothèses qui précèdent sont raisonnables compte tenu des modalités de la convention de fiducie et des restrictions à la propriété de parts par les non-résidents qui y sont stipulées.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de «fiducie de fonds commun de placement», les incidences fiscales exposées ci-après seraient, à certains égards, substantiellement différentes.

Il convient de prendre note que même si le FPI a le statut de «fiducie de fonds commun de placement» en vertu 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

Le FPI sera généralement assujéti à l'impôt, en vertu de la Loi de 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, ou réputés 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 payée aux porteurs de parts, et que ses gains en capital nets imposables et son revenu de récupération net doivent être payés 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 payés aux porteurs de parts pour l'année peuvent être déduits dans le calcul du revenu du FPI, le FPI ne devrait pas généralement 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.

En règle générale, l'existence ou l'absence de lien de dépendance entre une fiducie et une tierce partie est une question de fait et, à moins que les faits n'exigent une autre interprétation, Revenu Canada considérera qu'une fiducie et un bénéficiaire et qu'une fiducie et son constituant ont entre eux un lien de dépendance. Toutefois, compte tenu des dispositions du prospectus, de la convention de fiducie et des déclarations faites aux conseillers juridiques par les fiduciaires et Cominar, les conseillers juridiques sont d'avis que le FPI et Cominar n'ont pas de lien de dépendance en ce qui concerne l'acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI, de sorte que les règles

de la Loi de l'impôt suivant lesquelles, le fait qu'un contribuable, tel que le FPI, acquière un bien amortissable d'une personne avec laquelle il a un lien de dépendance pourrait avoir une incidence défavorable sur le coût à l'égard duquel le contribuable peut demander la déduction pour amortissement à l'égard du bien acquis (ce qui autrement limiterait la déduction pour amortissement), ne devraient pas s'appliquer à cette acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI.

Le FPI demandera à être inscrit à titre de «placement enregistré» en vertu de la Loi de l'impôt. En supposant que le FPI devienne un «placement enregistré», il pourrait être redevable d'une pénalité fiscale spéciale en vertu de la Partie XI de la Loi de l'impôt s'il ne respecte pas certaines restrictions relatives à l'acquisition de biens étrangers (tels qu'ils sont définis dans la Loi de l'impôt) ou s'il conclut des conventions d'achat d'actions d'une société à un prix autre que leur juste valeur marchande. Le FPI a informé les conseillers juridiques qu'il restreindra ses placements de façon à s'assurer de ne pas devenir redevable de cet 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 attribués, aux fins de la Loi de l'impôt, aux porteurs de parts dans la même proportion que les distributions reçues par les porteurs de parts, sous réserve de l'adoption d'une méthode d'attribution que les fiduciaires considèrent, à leur discrétion, 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 présumée 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 la 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 inclura tous les montants payés ou payables en vertu de la convention relative aux reçus de versement. De la même manière, le produit de disposition d'une part inclura le montant de tout versement impayé. Le prix de base rajusté d'une part pour son porteur sera calculé en établissant la moyenne du prix de base de toutes les parts dont un porteur de parts est propriétaire au moment en cause. Le coût pour le porteur de parts lors du paiement de gains en capital nets réalisés ou du revenu sera le montant réinvesti ou payé.

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 75 %.

En général, le revenu net du FPI payé ou payable, ou réputé payé ou payable, au cours d'une année à un porteur de parts qui est un particulier n'aura pas 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.

Si, en conséquence du défaut du porteur de parts de régler le dernier versement, le FPI ou son cessionnaire accepte la garantie accessoire constituée par une part pour acquitter intégralement les obligations d'un porteur de parts à l'égard du règlement du dernier versement, le porteur de parts sera assujéti à certaines règles précisées dans la Loi de l'impôt. Le porteur de parts qui se trouve dans cette situation est invité à consulter, à cet égard, son conseiller fiscal. Si le dépositaire vend la garantie accessoire en conséquence du défaut de règlement du dernier versement par le porteur de parts, la somme qu'il réalisera, déduction faite des frais de disposition, constituera pour ce porteur de parts un produit de disposition de parts qui pourrait entraîner une perte ou un gain en capital.

Le FPI est d'avis que les droits en vertu du régime de droits (voir la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts» ci-après) n'auront aucune valeur au moment de leur acquisition étant donné qu'il est peu vraisemblable qu'un événement déclencheur en vertu du régime de droits 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 devra 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 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 droit 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 «Incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de fiducie de fonds commun de placement»), 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 bénéfices (collectivement les «régimes»), sous réserve des dispositions de chacun de ces régimes. Ces régimes ne seront généralement pas assujétiés 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 réponde aux critères le rendant 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 fonds ou les régimes enregistrés de retraite ou les autres personnes assujétiées 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.

RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS

Le FPI projette d'adopter un régime de droits des porteurs de parts (le «régime de droits») avant la clôture. Le régime de droits recourra au mécanisme de l'offre autorisée (décrit ci-après) pour s'assurer que toute personne cherchant à prendre le contrôle du FPI donne aux porteurs de parts et aux fiduciaires suffisamment de temps pour évaluer son offre, négocier avec l'initiateur de l'offre initiale et susciter des offres concurrentes. L'objet du régime de droits est de protéger les porteurs de parts en exigeant que tout initiateur éventuel se conforme aux conditions précisées dans les dispositions relatives à l'offre autorisée, ou qu'il subira l'effet dilutif du régime de droits. En règle générale, pour être une offre autorisée, une offre doit être faite à tous les porteurs de parts et avoir une durée de validité de 60 jours. Si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants (expression définie ci-dessous) sont déposées ou remises en réponse à l'offre et que leur dépôt n'est pas révoqué, l'initiateur peut prendre livraison et régler le prix de ces parts. L'offre publique d'achat doit alors être prolongée d'une période de 10 jours supplémentaires selon les mêmes modalités pour permettre aux porteurs de parts n'ayant pas déposé initialement leurs parts de le faire s'ils le souhaitent. Ainsi, rien n'oblige le porteur à déposer ses parts durant la période initiale de 60 jours étant donné que l'offre doit demeurer valide pendant 10 jours supplémentaires après l'expiration de la durée de validité initiale. Le régime de droits rendra vraisemblablement impossible pour quiconque, autre que les cessionnaires bénéficiant de droits acquis, d'acquérir plus de 20 % des parts en circulation sans l'approbation des fiduciaires, sauf en vertu du mécanisme de l'offre autorisée ou de certaines autres dispenses

décrites ci-dessous. La direction est d'avis que le régime de droits, dans son ensemble, ne devrait pas constituer un obstacle déraisonnable pour un initiateur sérieux qui désire faire à l'ensemble des porteurs de parts une offre de bonne foi qui est équitable du point de vue financier.

Les modalités du régime de droits seront conçues de manière à tenir compte des préoccupations exprimées par les investisseurs institutionnels au sujet de certaines dispositions de tels régimes. Les dispositions du régime relatives aux gestionnaires de portefeuille sont destinées à empêcher le déclenchement du mécanisme prévu dans le régime par les activités usuelles de ces personnes (voir la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts — Gestionnaires de portefeuilles» ci-dessous).

Résumé

Le texte qui suit est un résumé des principales dispositions du régime de droits, présenté sous réserve du texte intégral dudit régime.

Durée

Le régime de droits sera pleinement en vigueur à compter de la date de la clôture (la «date d'entrée en vigueur»). La durée du régime de droits sera de cinq ans, sous réserve de sa reconfirmation par les porteurs de parts lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui sera tenue en 2001.

Émission de droits

À la date d'entrée en vigueur, un droit (un «droit») sera émis et rattaché à chaque part en circulation du FPI. Un droit sera également rattaché à chaque part émise par la suite. Le prix d'exercice initial des droits est fixé à 100 \$ (le «prix d'exercice»), sous réserve des rajustements antidilution appropriés.

Privilèges d'exercice des droits

Les droits se sépareront des parts auxquelles ils sont rattachés et pourront être exercés à la date (la «date de séparation») qui tombe le 10^e jour de bourse suivant le premier des événements suivants à survenir, à savoir : i) la date à laquelle une personne acquiert 20 % ou plus des parts du FPI, à l'exclusion d'une acquisition en vertu d'une offre autorisée ou d'une acquisition par Cominar (ou son cessionnaire) dans certaines circonstances, ou ii) la date du lancement ou de l'annonce d'une telle offre publique d'achat.

L'acquisition par une personne (un «acquéreur»), incluant les personnes agissant de concert avec elle, de 20 % ou plus des parts du FPI, sauf au moyen d'une offre autorisée ou par Cominar (ou son cessionnaire), dans certaines circonstances, est appelée aux présentes un «événement déclencheur». Tous les droits détenus par un acquéreur à compter de la plus rapprochée des dates suivantes, à savoir la date de séparation ou la première date de l'annonce publique par le FPI ou par un acquéreur indiquant qu'une personne est devenue acquéreur, seront nuls et nonavenus dès lors que se produit un événement déclencheur. Dix jours de bourse après l'événement déclencheur, les droits (sauf ceux qui sont détenus par l'acquéreur) permettront au porteur d'acheter, par exemple, des parts ayant une valeur marchande totale de 200 \$, sur paiement de la somme de 100 \$ (c.-à-d. moyennant un escompte de 50 %).

L'émission de droits n'a pas initialement d'effet dilutif. Toutefois, s'il se produit un événement déclencheur et que les droits se séparent des parts auxquelles ils sont rattachés, le bénéfice par part, dilué ou non dilué, pourrait en être touché. Les porteurs de droits qui n'exercent pas leurs droits lorsque survient un événement déclencheur pourraient subir une dilution importante.

Certificats et cessibilité

Avant la date de séparation, les droits seront attestés par une légende imprimée sur les certificats représentant les parts et ne pourront être cédés séparément des parts auxquelles ils se rattachent. À compter de la date de séparation, les droits seront attestés par des certificats de droits qui seront cessibles et négociables séparément des parts.

Exigences relatives aux offres autorisées

Les exigences suivantes s'appliquent à l'offre autorisée :

- i) L'offre publique d'achat doit être faite au moyen d'une note d'information.

- ii) L'offre publique d'achat doit viser toutes les parts et être faite à tous les porteurs de parts, autres que l'initiateur.
- iii) L'offre publique d'achat ne doit pas permettre la prise de livraison des parts déposées en réponse à l'offre avant l'expiration d'une période d'au moins 60 jours et, à ce moment-là, uniquement si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts autres que l'initiateur, les membres de son groupe et les personnes agissant conjointement et de concert avec lui, (les «porteurs de parts indépendants») ont été déposées en réponse à l'offre et que leur dépôt n'a pas été révoqué.
- iv) Si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants sont déposées en réponse à l'offre publique d'achat durant la période de 60 jours, l'initiateur doit faire une annonce publique à cet effet et la durée de validité pour le dépôt de parts doit être prolongée de 10 jours ouvrables à compter de la date de cette annonce publique.

Le régime de droits permet qu'une offre autorisée concurrente (une «offre autorisée concurrente») soit faite pendant la durée de validité de l'offre autorisée. Une offre autorisée concurrente doit satisfaire à toutes les exigences d'une offre autorisée, à cette différence près que, pourvu qu'elle ait été en vigueur pendant une période minimum de 21 jours, elle peut expirer à la même date que l'offre autorisée.

Renonciation et rachat

Les fiduciaires peuvent, avant que ne survienne un événement déclencheur, renoncer aux effets dilutifs du régime de droits à l'égard d'un événement déclencheur particulier. En tout temps avant que ne survienne un événement déclencheur, les fiduciaires peuvent, à leur gré, racheter pas moins de la totalité des droits en circulation au prix de 0,001 \$ chacun.

Renonciation en cas d'événement déclencheur survenant par inadvertance

Les fiduciaires peuvent, avant la fermeture des bureaux le dixième jour suivant la date à laquelle une personne devient un acquéreur, renoncer à l'application du régime de droits à l'égard d'un événement déclencheur survenu par inadvertance, à la condition que cette personne ne soit pas un acquéreur au moment de la renonciation.

Gestionnaires de portefeuilles

Les dispositions du régime de droits relatives aux gestionnaires de portefeuilles sont conçues pour empêcher qu'un événement déclencheur survienne uniquement en raison des activités usuelles de ces gestionnaires, incluant les sociétés de fiducie et autres personnes dont une partie importante des activités ordinaires consistent en la gestion de fonds d'investisseurs qui ne sont pas membres de leur groupe, dans la mesure où une telle personne ne se propose pas de faire une offre publique d'achat seule ou conjointement avec des tiers.

Ajouts et modifications

Le FPI est autorisé à apporter des modifications au régime de droits afin de corriger les erreurs d'écriture et les fautes typographiques ou pour maintenir la validité du régime de droits en conséquence de changements dans la loi ou les règlements.

Admissibilité aux fins de placement au Canada

Si le FPI est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt en tout temps opportun et s'il conserve ce statut suivant la législation actuelle, les droits constitueront des placements admissibles en vertu de cette loi pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéfices. Suivant la législation actuelle, l'émission de droits n'aura aucun effet sur le statut des parts en vertu de la Loi de l'impôt non plus que sur l'admissibilité de ces titres comme placements pour les investisseurs régis par certaines lois fédérales et provinciales du Canada relatives aux sociétés d'assurance, aux sociétés de fiducie, aux sociétés de prêt et aux régimes de retraite.

Généralités

Jusqu'à leur exercice, les droits ne confèrent à leur porteur aucun droit à titre de porteur de parts.

LITIGES EN COURS

Le FPI, Cominar et M. Jules Dallaire, collectivement, indépendamment ou suivant toute combinaison d'entre eux, ne sont parties, à l'heure actuelle, ni comme demandeur ni comme défendeur, à aucune poursuite importante, suivant sa nature ou le montant en cause, pour le FPI ou les immeubles et les éléments d'actif.

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.

Absence d'un marché antérieur

Le FPI est une fiducie de placement récemment établie qui n'est pas constituée en société. Le FPI ne peut prédire à quel cours les parts ou les reçus de versement se négocieront et rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts ou des reçus de versement se développera ou sera maintenu.

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 ou des reçus de versement est l'un des facteurs susceptibles d'influencer 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 pour le cours des parts ou des reçus de versement. En outre, le cours des parts ou des reçus de versement peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des valeurs mobilières, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans une seule zone géographique accroît ce risque.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et l'environnement 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 en vertu de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une portion importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra une participation 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 frais importants pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquelles le FPI détiendra une participation 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 frais pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI.

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

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité peut 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 portefeuille est constitué d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux, industriels et polyvalents. Bien que la durée moyenne du bail d'un immeuble faisant partie du portefeuille soit d'environ 4,2 années à compter du 1^{er} mars 1998, le FPI pourrait ultérieurement être vulnérable à une baisse généralisée de la demande de locaux dans ce genre d'immeubles. Voir la rubrique «Les immeubles — Location».

Le FPI sera exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles 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 tentera de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires des immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire correspondante doit être refinancée.

Certains des baux des immeubles comportent des clauses de résiliation qui, si elles sont 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 n'est pas importante et les revenus d'exploitation qui en proviennent ne sont pas importants.

Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI devra livrer concurrence à des particuliers, des sociétés et des institutions (tant canadiennes qu'étrangères) 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 disposeront de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne seront pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti le FPI ou seront assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles à des 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 livreront 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.

Disponibilité du flux de trésorerie

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 le portefeuille seront assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires. Toute modification à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le FPI et le portefeuille 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. En vertu 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 mesures 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 l'aptitude 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. Malgré cela, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation reliée à des questions environnementales à l'égard de l'un quelconque des immeubles, et n'a

connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un des immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI. Le FPI a pour politique de demander une évaluation environnementale de Phase I, effectuée par un expert-conseil en environnement indépendant et qualifié, avant d'acquérir un immeuble. Des évaluations environnementales de Phase I ont été effectuées à l'égard de chacun des immeubles et n'ont pas révélé de problème environnemental important. Onze immeubles ont également fait l'objet d'évaluations environnementales de Phase II qui n'ont révélé aucun problème environnemental pouvant avoir des conséquences défavorables pour le FPI, sa situation financière ou son exploitation. La direction de Cominar estime le coût des travaux correctifs à moins de 100 000 \$. Il est prévu que ces travaux seront effectués par Cominar, à ses frais, d'ici au 31 décembre 1998. Les conventions d'achat contiendront des déclarations, des garanties et des clauses d'indemnisation en matière environnementale consenties par Cominar en faveur du FPI. Voir les rubriques «Études environnementales et techniques» et «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI — Conventions d'achat».

Responsabilité des porteurs de parts

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier en vertu 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. De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, une société en nom collectif, conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, une société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables en vertu 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, y compris sa participation dans le portefeuille, qui seront assujettis à des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations en vertu d'hypothèques et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles 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 telle exonération de responsabilité. De l'avis de Goodman Phillips & Vineberg, de Montréal, une société en nom collectif, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, une société en nom collectif, il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables en vertu des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Cominar déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires des 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 en vertu des lois du Québec et étant donné 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.

Comme on prévoit le transfert des employés de Cominar chargés de la gestion du portefeuille au FPI ou à une filiale en propriété exclusive du FPI, dans la mesure où le droit applicable prévoit leur prise en charge par le nouvel employeur, les obligations à l'égard des employés de Cominar qui deviennent des employés de cette filiale, y compris

les obligations découlant des services antérieurs de ces employés chez Cominar, pourraient incomber à cette filiale du FPI et non pas au 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 de l'administrateur dans l'exercice de ses 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 raisonnables, 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. Le départ de l'un ou l'autre de ces membres 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 Cominar, ainsi que ses administrateurs, membres de la direction et personnes avec lesquelles elle 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 des modalités d'une convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec Cominar ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant ou Cominar, 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 ou des opérations importants et de s'abstenir de voter à cet égard. Voir la rubrique «Gestion du FPI — Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts». Le FPI a conclu avec la société par actions et les sociétés de personnes constituant Cominar et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permettra de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels. Voir la rubrique «Convention de non-concurrence».

Pertes générales non assurées

Au plus tard à la clôture de l'acquisition des immeubles, le FPI souscrira une assurance responsabilité civile générale, incluant l'incendie, les inondations et la perte de loyers, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles s'appliquant 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 le flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais le FPI 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» en vertu de la Loi de l'impôt ou s'il cesse de l'être, les parts ne seront pas des placements admissibles aux fins des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices et des fonds enregistrés de revenu de retraite ou cesseront de l'être. En outre, le FPI serait 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 bénéfices qui ont acquis une participation dans le FPI, directement ou indirectement, d'un autre porteur de parts. Si le FPI n'est pas admissible, ou cesse d'être admissible, comme «fiducie de fonds communs de placement» et «placement enregistré» au sens de 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 bénéfices 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 bénéfices 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. Voir les rubriques «Admissibilité aux fins de placement» et «Incidences fiscales fédérales canadiennes».

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre de parts illimité. Les fiduciaires peuvent également, à leur discrétion, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances, y compris en vertu du régime d'options d'achat de parts. Des parts supplémentaires pourraient également être émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ou le 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.

MODE DE PLACEMENT

En vertu du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de vendre, et Valeurs Mobilières TD Inc., Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., HSBC James Capel Canada Inc., Capital Midland Walwyn Inc., Corporation Recherche Capital et Valeurs mobilières Desjardins Inc. ont individuellement (et non solidairement) convenu d'acheter, suivant les proportions énoncées dans le contrat de prise ferme, le 21 mai 1998, ou à telle autre date dont les parties peuvent convenir mais pas plus tard que le 18 juin 1998, sous réserve des modalités et conditions qui y sont énoncées, un total de 8 300 000 parts constatées par reçus de versement à un prix d'achat de 10,00 \$ par part constatée par reçu de versement, pour une contrepartie globale de 83 000 000 \$. Le prix d'achat de 10,00 \$ par part constatée par reçu de versement est payable par versements, dont i) un premier versement de 6,00 \$ payable au FPI par les preneurs fermes contre livraison des parts constatées par reçus de versement, et ii) le dernier versement de 4,00 \$ payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture, par les porteurs inscrits des reçus de versement. Le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,60 \$ par part constatée par reçu de versement achetée par les preneurs fermes, soit une contrepartie totale de 4 980 000 \$. Les preneurs fermes ont la faculté de résoudre ce contrat à leur gré (y compris sur le fondement de leur appréciation de la conjoncture), si certaines conditions se réalisent; le contrat est conditionnel à la réalisation des opérations envisagées par les conventions d'achat. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison et de régler le prix de la totalité des parts constatées par reçus de versement s'ils souscrivent une seule part constatée par reçu de versement en vertu du contrat de prise ferme.

Le présent prospectus permet également le placement de 6 200 000 parts émises à Cominar devant être émises à Cominar en règlement partiel de la contrepartie payable à Cominar pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat mentionnées à la rubrique «Acquisition du portefeuille et des éléments d'actif par le FPI», à un prix par part émise à Cominar égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du présent placement. Les parts émises à Cominar et les parts constatées par reçus de versement ont les mêmes caractéristiques. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération dans le cadre du placement des parts émises à Cominar.

En outre, 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 60 jours à compter de la clôture, leur permettant d'acheter un maximum de 1 245 000 parts constatées par reçus de versement sur la même base que celle qui est énoncée ci-dessus, mais uniquement pour couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,60 \$ par part constatée par reçu de versement à l'égard des parts constatées par reçus de versement achetées à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Si l'option aux fins d'attributions excédentaires est levée intégralement, le produit brut que le FPI retirera sera de 157 450 000 \$ et le produit net que le FPI retirera sera de 151 723 000 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais compte non tenu des frais estimatifs du présent placement. Le présent prospectus autorise également le placement des parts constatées par reçus de versement vendues à la levée de l'option aux fins d'attributions excédentaires.

Dans le cadre du présent placement, sous réserve de ce qui précède, les preneurs fermes peuvent faire des attributions excédentaires ou effectuer d'autres opérations dans le but de stabiliser ou de maintenir le cours des parts ou des reçus de versement à des niveaux supérieurs à ceux qui prévaudraient autrement sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

En vertu d'instructions générales des commissions des valeurs mobilières compétentes, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter de parts ou de reçus de versement, sauf dans les situations expressément autorisées par ces instructions générales. Les preneurs fermes ne peuvent se prévaloir de ces dispenses que si les offres d'achat ou les achats ne sont pas faits dans le but de créer un activité réelle ou apparente sur le marché des parts ou des reçus de versement ni de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et règlements des bourses applicables concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché, et les offres d'achat ou achats faits pour un client dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement ou pour son compte.

Les parts et les reçus de versement n'ont pas été inscrits en vertu de la *Securities Act of 1933* des États-Unis, en sa version modifiée (la «Loi de 1933»), ni ne le seront, et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis. Les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre ces titres aux États-Unis. De plus, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours après le commencement du présent placement, une offre ou une vente des parts aux États-Unis par un courtier (peu importe s'il participe ou non au présent placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si cette offre ou vente est effectuée autrement qu'en conformité avec une dispense d'inscription.

Le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, membres de la direction et employés à l'égard de certaines obligations.

Avant le présent placement, il n'existait aucun marché pour la négociation des parts. Le prix d'offre des parts offertes par les preneurs fermes a été fixé par négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

Le FPI a convenu de ne pas vendre, offrir ou autrement aliéner, sans le consentement préalable des preneurs fermes, de parts ou de titres convertibles en parts ou échangeable contre des parts, (à l'exception des parts constatées par reçus de versement offertes par les présentes, des parts émises à Cominar, des parts pouvant être émises à l'exercice des droits octroyés en vertu du régime de droits, des parts pouvant être émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et des parts pouvant être émises dans le cadre de la levée des options octroyées en vertu du régime d'options d'achat de parts) pour une période de 180 jours à compter de la date du présent prospectus, et de ne pas s'engager de le faire ni d'annoncer publiquement son intention de le faire.

Cominar a convenu avec le FPI et les preneurs fermes de certaines restrictions à la revente des parts qui lui sont émises en vertu des conventions d'achat. Cominar s'engagera à ne revendre aucune des parts émises à Cominar durant la première année suivant la clôture. Par la suite, Cominar sera autorisée à vendre un maximum de 12,5 % des parts de Cominar au cours de chacune des deuxième, troisième, quatrième et cinquième années suivant la clôture, sur une base cumulative. En dépit de ce qui précède, Cominar aura le droit, en tout temps, de vendre des parts émises à Cominar pour régler les impôts exigibles de Cominar et de la famille Dallaire et aura également le droit d'hypothéquer ces parts émises à Cominar pour la garantie de dettes à concurrence de 75 % de la valeur marchande de ces parts émises à Cominar au moment en cause. En tout temps et de temps à autre, Cominar aura également le droit de céder les parts émises à Cominar à i) ses filiales en propriété exclusive, ii) une entité de Cominar, ou iii) un membre de la famille Dallaire, pourvu que le cessionnaire assume toutes les obligations du cédant en vertu i) de la convention de non-concurrence, ii) des obligations d'indemnisation du cédant en vertu des

conventions d'achat et iii) du contrat de prise ferme, et pourvu en outre que le cédant demeure responsable de ces obligations.

Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une banque à charte canadienne qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar et qui consent une partie du prêt relatif aux versements. Valeurs mobilières Desjardins Inc., l'un des preneurs fermes, est contrôlée par une institution financière québécoise, qui est l'un des principaux prêteurs de Cominar. Cette banque et cette institution financière n'ont pas participé à la décision de placer les parts constatées par reçus de versement. Lévesque Beaubien Geoffrion Inc. et Valeurs mobilières Desjardins Inc. ne tireront aucun avantage du présent placement sauf leur part proportionnelle de la rémunération des preneurs fermes payable par le FPI. Cominar consentira également une partie du prêt relatif aux versements.

Les parts émises à Cominar seront émises à la clôture de l'acquisition des immeubles en vertu des conventions d'achat. Les droits pouvant être émis en vertu du régime de droits mentionné à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts» seront émis à la clôture.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS ET PRINCIPAUX PORTEURS

Le FPI a émis une part à 3466736 Canada Inc. pour 10,00 \$ le 31 mars 1998, laquelle part a été vendue pour 10,00 \$ à Valeurs Mobilières TD Inc. et Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., pour le compte des preneurs fermes et en leur nom, le 1^{er} avril 1998.

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire, Michel Paquet et Michel Ouellette, qui sont des fiduciaires ou des membres de la direction du FPI, sont des actionnaires ou des personnes ayant des liens avec les actionnaires de sociétés par actions, ou des associés de sociétés de personnes, qui sont parties à la convention de fiducie, à l'une ou plusieurs des conventions d'achat, à la convention de dépôt, à la convention de licence, à la convention de non-concurrence, au prêt relatif aux versements et à l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements.

CONTRATS IMPORTANTS

Les seuls contrats importants, à l'exception des contrats conclus dans le cours normal des affaires, que le FPI a conclus ou qu'il projette de conclure sont les suivants :

- i) la convention de fiducie;
- ii) le régime de réinvestissement des distributions;
- iii) le prêt relatif aux versements;
- iv) l'hypothèque garantissant le prêt relatif aux versements;
- v) la convention relative aux reçus de versement;
- vi) la convention de non-concurrence;
- vii) le prêt de Place de la Cité;
- viii) les conventions d'achat;
- ix) le régime de droits;
- x) le contrat de prise ferme;
- xi) le régime d'options d'achat de parts.

Des exemplaires des contrats précités peuvent être consultés pendant les heures normales d'affaires aux bureaux du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec) G1M 3A2, pendant la période du placement des titres offerts par les présentes et les 30 jours suivants.

PROMOTEURS

Immeubles Cominar Inc., Société en nom collectif Cominar et Société en commandite Cominar ont pris l'initiative de fonder et d'organiser le FPI et, par conséquent, peuvent être considérées comme promoteurs du FPI aux termes de la législation en matière de valeurs mobilières applicable.

QUESTIONS JURIDIQUES

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement des parts seront examinées 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 questions relatives aux titres des immeubles faisant partie du portefeuille seront examinées par Côté, Taschereau, Samson, Demers (notaires), Laroche, Lachance, Deauville, Delamarre, Martel, Larue (notaires), et Guy Charest (notaire).

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

Les vérificateurs du FPI sont Price Waterhouse, comptables agréés, Tour de la Cité, 870-2600, boulevard Laurier, Sainte-Foy (Québec) G1V 4W2.

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts est Trust Général du Canada, à ses bureaux principaux à Montréal et Toronto.

RECOURS CIVILS

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 présumée 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.

COMINAR

ÉTAT CUMULÉ DU BÉNÉFICE AVANT LES IMPÔTS SUR LE REVENU ET DU FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux propriétaires de Cominar

Nous avons vérifié l'état cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation des immeubles productifs de revenu détenus par Cominar des exercices terminés le 31 décembre 1997 et les 31 octobre 1997, 1996 et 1995. La responsabilité de cet état financier cumulé incombe à la direction de Cominar. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier cumulé en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans l'état financier cumulé. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier cumulé. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier cumulé.

À notre avis, cet état financier cumulé présente fidèlement, à tous égards importants, les résultats d'exploitation avant les impôts sur le revenu et le flux de trésorerie provenant de l'exploitation pour les exercices terminés le 31 décembre 1997 et les 31 octobre 1997, 1996 et 1995 selon les principes comptables généralement reconnus.

Québec, Canada
Le 1^{er} mai 1998

(signé) PRICE WATERHOUSE
Comptables agréés

COMINAR

État cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation

(en milliers de dollars)

		Exercice terminé le		
		31 octobre		
	31 décembre 1997	1997	1996	1995
Produits d'exploitation				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	40 320 \$	40 254 \$	39 612 \$	39 121 \$
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation d'immeubles	10 998	10 801	11 072	10 531
Impôts fonciers	7 370	7 290	6 790	6 719
Frais de gestion immobilière	829	801	958	1 069
	<u>19 197</u>	<u>18 892</u>	<u>18 820</u>	<u>18 319</u>
Bénéfice d'exploitation net	21 123	21 362	20 792	20 802
Intérêts débiteurs sur hypothèques	13 634	14 071	15 111	15 519
Amortissement — bâtiments	1 321	1 335	1 344	1 360
Amortissement — améliorations locatives	2 940	2 952	2 815	2 629
Amortissement des frais reportés	176	176	120	140
Intérêts débiteurs sur emprunt	366	352	439	1 240
Bénéfice (perte) avant les impôts sur le revenu	2 686	2 476	963	(86)
Ajouter				
Amortissement — bâtiments	1 321	1 335	1 344	1 360
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	<u>4 007 \$</u>	<u>3 811 \$</u>	<u>2 307 \$</u>	<u>1 274 \$</u>

*Voir les notes afférentes à l'état cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu
et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation.*

COMINAR

Notes afférentes à l'état cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation

Exercices terminés le 31 décembre 1997 et les 31 octobre 1997, 1996 et 1995
(en milliers de dollars)

1. Mode de présentation

L'état cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation présente les résultats d'un portefeuille de 51 immeubles productifs de revenu, soit l'ensemble du portefeuille d'immeubles productifs de revenu détenu et géré par Cominar. Cominar désigne collectivement Immeubles Cominar Inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, société contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes mentionnées précédemment. Cet état a été dressé selon les comptes historiques des propriétaires.

2. Principales conventions comptables

a) Nature de l'état cumulé

L'état cumulé du bénéfice avant les impôts sur le revenu et du flux de trésorerie provenant de l'exploitation ne reflète pas l'ensemble des revenus et des charges des propriétaires et ne comprend pas de provision pour les impôts sur le revenu qui sont payables par les propriétaires.

b) Amortissement

L'amortissement des bâtiments est calculé au taux de 5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur une période de 40 ans.

L'amortissement des améliorations locatives est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

L'amortissement des frais reportés, comme les commissions, les loyers gratuits et les mesures incitatives à la location est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

3. Opérations entre apparentés

Cominar a conclu, dans le cours normal des activités, des opérations avec des sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire. Ces opérations sont mesurées à la valeur d'échange et s'établissent comme suit :

	31 décembre 1997	31 octobre		
		1997	1996	1995
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	1 223 \$	1 218 \$	1 061 \$	1 182 \$
Frais d'exploitation d'immeubles	1 749 \$	1 836 \$	1 447 \$	1 450 \$
Frais de gestion immobilière	224 \$	203 \$	253 \$	332 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT PRO FORMA DU BÉNÉFICE ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

RAPPORT SUR LA COMPILATION

Aux fiduciaires du

Fonds de placement immobilier Cominar

Nous avons procédé à un examen portant uniquement sur la compilation de l'état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable ci-joint du Fonds de placement immobilier Cominar de l'exercice terminé le 31 décembre 1997. Cet état financier pro forma a été préparé pour inclusion dans le prospectus portant sur la vente et l'émission de parts. À notre avis, l'état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable a été compilé correctement pour refléter les opérations prévues et les hypothèses décrites dans les notes afférentes.

Québec, Canada
Le 8 mai 1998

(signé) PRICE WATERHOUSE
Comptables agréés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

État pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable

Exercice terminé le 31 décembre 1997
(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	Réel (vérifié)	Redressement	Pro forma (compilation)
Produits d'exploitation			
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	40 320 \$	— \$	40 320 \$
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation d'immeubles	10 998	—	10 998
Impôts fonciers	7 370	—	7 370
Frais de gestion immobilière (note 2a))	829	(263)	566
	<u>19 197</u>	<u>(263)</u>	<u>(18 934)</u>
Bénéfice d'exploitation net	21 123	263	21 386
Intérêts débiteurs sur hypothèques (note 2b))	13 634	(5 249)	8 385
Amortissement — bâtiments (note 2c))	1 321	498	1 819
Amortissement — améliorations locatives (note 2c))	2 940	(2 640)	300
Amortissement des frais reportés (note 2d))	176	(62)	114
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers	<u>3 052</u>	<u>7 716</u>	<u>10 768</u>
Frais du Fonds (note 2e))	<u>—</u>	<u>565</u>	<u>565</u>
	<u>3 052</u>	<u>7 151</u>	<u>10 203</u>
Autres			
Intérêts débiteurs sur emprunt (note 2f))	(366)	(1 692)	(2 058)
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 2g))	—	1 460	1 460
Autres revenus (note 2h))	—	700	700
Bénéfice net	<u>2 686</u>	<u>7 619</u>	<u>10 305</u>
Ajouter (déduire)			
Amortissement — bâtiments	1 321	498	1 819
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	—	(1 460)	(1 460)
Bénéfice distribuable	<u>4 007 \$</u>	<u>6 657 \$</u>	<u>10 664 \$</u>
Bénéfice distribuable par part			<u>0,735 \$</u>

Voir les notes afférentes à l'état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable.

Notes afférentes à l'état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable

Exercice terminé le 31 décembre 1997 (en milliers de dollars)

1. Mode de présentation

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») a été établi en vertu d'une convention de fiducie datée du 31 mars 1998. Le FPI a l'intention d'émettre des parts dans le cadre d'un placement public pour un produit net en espèces de 137 460 \$ et d'acquérir une participation de 100 % dans un portefeuille de 51 immeubles (le «portefeuille») ainsi que le matériel pour 241 037 \$ plus des frais d'acquisition additionnels de 3 740 \$. Il est présumé que le produit du placement servira à payer la partie du prix d'achat versée en espèces, ainsi que les droits de mutation immobilière et les frais d'acquisition; il est présumé également qu'une tranche de 120 424 \$ du prix d'achat sera réglée par la prise en charge par le FPI des hypothèques qui seront en cours immédiatement après la clôture. Une tranche du prix d'achat sera versée sous forme de 6 200 000 parts émises à Cominar. Cominar désigne collectivement Immeubles Cominar Inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, société contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes mentionnées précédemment. Le solde d'encaisse qui ne sera pas utilisé pour régler le prix d'achat sera conservé comme fonds de roulement. Le présent état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable tient compte de ces opérations comme si elles avaient eu lieu le 1^{er} janvier 1997.

Conformément aux modalités de l'option aux fins d'attributions excédentaires, les preneurs fermes ont la possibilité d'acheter 1 245 000 parts supplémentaires. Le présent état pro forma du bénéfice et du bénéfice distribuable ne tient pas compte de l'exercice de l'option aux fins d'attributions excédentaires.

Les montants indiqués sous la colonne «Réel (vérifié)» représentent les résultats cumulés d'exploitation de Cominar indiqués ailleurs dans le présent prospectus et qui portent sur l'exploitation de 51 immeubles.

2. Redressements pro forma

a) Frais de gestion immobilière

Certains frais de gestion immobilière ont été reclassés comme frais du Fonds.

b) Intérêts débiteurs sur hypothèques

Les intérêts débiteurs sur hypothèques ont été redressés pour tenir compte des soldes des hypothèques prises en charge par le FPI à l'acquisition des immeubles; ces soldes s'établissent à 120 424 \$ et portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,1 %.

c) Amortissement

L'amortissement des bâtiments a été redressé pour tenir compte du coût des immeubles pour le FPI. L'amortissement des améliorations locatives a été redressé pour refléter l'amortissement des coûts que le FPI prévoit engager au cours de la première année.

d) Amortissement des frais reportés

L'amortissement des frais reportés a été redressé pour refléter l'amortissement des coûts que le FPI prévoit engager au cours de la première année.

e) Frais du Fonds

Les frais du Fonds ont été redressés pour refléter les coûts que le FPI prévoit engager au cours de la première année.

f) Intérêts débiteurs sur emprunt

Les intérêts débiteurs sur emprunt ont été redressés pour tenir compte du fait que le FPI obtiendra un emprunt de 33 200 \$ remboursable sur un an et portant intérêt au taux annuel de 6,2 %. Cet emprunt sera garanti par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues.

g) Intérêts créditeurs sur reçus de versement

Les intérêts créditeurs sur reçus de versement ont été redressés pour tenir compte du fait que 60 % du prix d'émission des parts constatées par reçus de versement sera versé en espèces à la clôture et que 40 % du prix d'émission sera versé sans intérêt un an plus tard. Les reçus de versement à recevoir ont été actualisés au taux d'actualisation de 4,4 %.

h) Autres revenus

Les Autres revenus ont été redressés pour tenir compte du fait que les soldes d'encaisse seront investis dans des bons du Trésor ou dans d'autres titres à court terme portant intérêt au taux annuel de 4,18 %.

3. Bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable sera égal à 100 % du bénéfice comptable établi selon les principes comptables généralement reconnus, plus la dotation à l'amortissement des bâtiments, moins les intérêts créditeurs sur les reçus de versement.

4. Bénéfice distribuable par part

Le bénéfice distribuable par part correspond au bénéfice distribuable divisé par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

**Aux fiduciaires du
Fonds de placement immobilier Cominar**

Nous avons vérifié le bilan du Fonds de placement immobilier Cominar au 31 mars 1998. La responsabilité de cet état financier incombe à la direction du Fonds. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans l'état financier. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, cet état financier présente fidèlement, à tous égards importants, la situation financière du Fonds au 31 mars 1998 selon les principes comptables généralement reconnus.

Québec, Canada
Le 31 mars 1998
(le 8 mai 1998 pour la note 2)

(signé) PRICE WATERHOUSE
Comptables agréés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Bilan

Au 31 mars 1998

Encaisse	<u>10 \$</u>
Avoir des porteurs de parts	<u>10 \$</u>

Au nom des fiduciaires :

(signé) JULES DALLAIRE

(signé) PAUL FOREST

Voir les notes afférentes au bilan.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Notes afférentes au bilan

Au 31 mars 1998

1. Le FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar est une société d'investissement immobilier à capital fixe non constituée en société qui a été créée en vertu d'une convention de fiducie établie selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Le Fonds a été créé le 31 mars 1998, alors qu'une part du Fonds a été émise au prix de 10 \$.

2. Événement postérieur à la date du bilan (en milliers de dollars)

Le 8 mai 1998, le FPI a conclu une entente avec un groupe de preneurs fermes en vue de vendre 8 300 000 parts du FPI constatées par reçus de versement pour un produit brut de 83 000 \$ (75 460 \$ déduction faite des frais d'émission et de l'écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir). Concomitamment à la clôture du présent placement, le FPI émettra à Cominar 6 200 000 parts émises à Cominar. Cominar désigne collectivement Immeubles Cominar Inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, société contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes mentionnées précédemment. Conformément aux modalités de l'option aux fins d'attributions excédentaires, les preneurs fermes ont la possibilité d'acheter 1 245 000 parts supplémentaires aux mêmes conditions que celles énoncées ci-dessus. Le FPI mettra sur pied un régime de droits des porteurs de parts d'une durée de cinq ans à compter de la date de conclusion du placement. En vertu de ce régime, un droit sera émis et rattaché à chaque part en circulation du FPI. Chaque part émise ultérieurement sera également assortie d'un droit. Dans l'éventualité où un événement donné se produit, chaque droit confèrera aux porteurs de parts inscrits le droit de recevoir des parts moyennant le paiement du prix d'exercice. Les droits demeureront rattachés aux parts et ne pourront être exercés que si certains événements se produisent.

À la clôture du placement le 21 mai 1998, le FPI acquerra auprès de Cominar une participation de 100 % dans un portefeuille de 51 immeubles et le matériel pour un prix d'achat de 241 037 \$ plus des frais d'acquisition additionnels de 3 740 \$. L'acquisition sera financée comme suit :

Produit en espèces du placement	29 153 \$
Prêt relatif aux versements	33 200
Hypothèques prises en charge	120 424
Émission de parts émises à Cominar	62 000
	<u>244 777 \$</u>

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN PRO FORMA

RAPPORT SUR LA COMPILATION

**Aux fiduciaires du
Fonds de placement immobilier Cominar**

Nous avons procédé à un examen portant uniquement sur la compilation du bilan pro forma ci-joint du Fonds de placement immobilier Cominar au 31 mars 1998 qui a été préparé pour inclusion dans le prospectus portant sur la vente et l'émission de parts, qui est daté du 8 mai 1998. À notre avis, ce bilan pro forma a été compilé correctement pour refléter l'opération prévue décrite à la note 1 y afférente.

Québec, Canada
Le 8 mai 1998

(signé) PRICE WATERHOUSE
Comptables agréés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Bilan pro forma

Au 31 mars 1998 (non vérifié)
(en milliers de dollars)

Actif

Immeubles productifs de revenu	244 777 \$
Reçus de versement à recevoir	31 740
Encaisse	14 567
	<u>291 084 \$</u>

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

Hypothèques à payer	120 424 \$
Emprunt à payer	33 200
	<u>153 624</u>

Avoir des porteurs de parts

Produit du placement	145 000
Moins : rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	6 080
Moins : écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir	1 460
	<u>137 460</u>
	<u>291 084 \$</u>

Au nom des fiduciaires :

(signé) JULES DALLAIRE

(signé) PAUL FOREST

Voir les notes afférentes au bilan pro forma.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Notes afférentes au bilan pro forma

Au 31 mars 1998 (non vérifié)
(en milliers de dollars)

1. Hypothèses pro forma

Le bilan pro forma reflète les opérations suivantes comme si elles avaient eu lieu le 31 mars 1998.

a) Financement par titres de participation

Le FPI émettra 14 500 000 parts pour un produit brut de 145 000 \$ (137 460 \$ après déduction des frais et de l'écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir). Le placement de 14 500 000 parts comprend 6 200 000 parts émises à Cominar qui seront émises à cette dernière. Cominar désigne collectivement Immeubles Cominar Inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, sociétés contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, société contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes mentionnées précédemment. Conformément aux modalités de l'option aux fins d'attributions excédentaires, les preneurs fermes ont la possibilité d'acheter 1 245 000 parts supplémentaires aux mêmes conditions que celles énoncées ci-dessus. Le présent bilan pro forma ne tient pas compte de l'exercice de l'option aux fins d'attributions excédentaires. Le FPI mettra sur pied un régime de droits des porteurs de parts d'une durée de cinq ans à compter de la date de conclusion du placement. En vertu de ce régime, un droit sera émis et rattaché à chaque part en circulation du FPI. Chaque part émise ultérieurement sera également assortie d'un droit. Dans l'éventualité où un événement donné se produit, chaque droit conférera aux porteurs de parts inscrits le droit de recevoir des parts moyennant le paiement du prix d'exercice. Les droits demeureront rattachés aux parts et ne pourront être exercés que si certains événements se produisent.

b) Acquisition d'immeubles

Le FPI achètera des immeubles auprès de Cominar au prix d'achat de 241 037 \$ plus des frais d'acquisition additionnels de 3 740 \$. Le prix d'achat sera financé comme suit :

Produit en espèces du placement	29 153 \$
Prêt relatif aux versements	33 200
Hypothèques prises en charge	120 424
Émission de parts émises à Cominar	62 000
	<u>244 777 \$</u>

2. Reçus de versement à recevoir

Selon les modalités du placement public des parts constatées par reçus de versement, une tranche de 60 % du prix d'émission de chaque part constatée par reçu de versement, soit 49 800 \$ au total, est payable au moment de l'émission, et 40 % du prix d'émission, soit 33 200 \$, est payable à la première date anniversaire suivant la date d'émission. Les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt et sont garantis par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues. En conséquence, les reçus de versement à recevoir ont été actualisés et des intérêts théoriques de 1 460 \$ ont été déduits du montant global à recevoir.

3. Emprunt à payer

Le FPI obtiendra un emprunt qui portera intérêt au taux annuel de 6,2 %. Cet emprunt sera garanti par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du placement public. L'emprunt sera remboursé à même le produit du remboursement des reçus de versement à recevoir.

4. Hypothèques à payer

Les hypothèques à payer sont garanties par les immeubles productifs de revenu, elles portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,1 % et viennent à échéance à diverses dates entre mars 1999 et avril 2003. Les paiements futurs de capital s'établissent comme suit :

Périodes se terminant le 31 décembre

1998	3 384 \$
1999	4 800
2000	5 153
2001	5 531
2002	5 938
Par la suite	95 618
	<u>120 424 \$</u>

ATTESTATION DU FPI ET DU PROMOTEUR

Fait le 8 mai 1998

Le texte qui précède 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 ne contient aucune information fausse 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) PAUL FOREST
Vice-président directeur et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(Signé) RICHARD MARION
Fiduciaire

(Signé) GHISLAINE LABERGE
Fiduciaire

IMMEUBLES COMINAR INC., à titre de promoteur

Par : (signé) JULES DALLAIRE

SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF COMINAR, à titre de promoteur

Par : (signé) JULES DALLAIRE

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE COMINAR, à titre de promoteur
par son commanditaire, IMMEUBLES COMINAR INC.

Par : (signé) JULES DALLAIRE

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 8 mai 1998

Au mieux de notre connaissance, le texte qui précède 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. Au mieux de notre connaissance, le présent prospectus ne contient aucune information fausse 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.

LÉVESQUE BEAUBIEN GEOFFRION INC.

Par : (signé) ALLAN D. STRATHDEE

Par : (signé) CRAIG J. SHANNON

HSBC JAMES CAPEL CANADA INC.

CAPITAL MIDLAND WALWYN INC.

Par : (signé) PAUL BOUCHER

Par : (signé) KEN FIELD

CORPORATION RECHERCHE CAPITAL

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) GORDON E. PRIDHAM

Par : (signé) ERIC DÉSORMEAUX

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. : une filiale en propriété exclusive d'une banque à charte canadienne;

LÉVESQUE BEAUBIEN GEOFFRION INC. : une filiale en propriété exclusive de Lévesque Beaubien et Compagnie Inc., une filiale détenue majoritairement par une banque à charte canadienne;

HSBC JAMES CAPEL CANADA INC. : une filiale en propriété exclusive d'une banque à charte canadienne;

CAPITAL MIDLAND WALWYN INC. : une filiale en propriété exclusive de Midland Walwyn Inc.;

CORPORATION RECHERCHE CAPITAL : P.G. Walsh, J.P. Griffin, J.P. Palumbo, A.C. Selbie et D.H. Wilkes;

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

BOWNE

IMPRIMÉ AU CANADA
M87730-0