

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, ni ne le seront. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique et le présent prospectus simplifié ne constitue nullement une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat de ces titres aux États-Unis d'Amérique. **L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada.** On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI au 455, rue Marais, Québec (Vanier) (Québec) G1M 3A2, téléphone (418) 681-8151. Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer sans frais un exemplaire du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI à l'adresse et au numéro de téléphone susmentionnés.

Nouvelle émission

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Le 5 novembre 2003



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

69 000 000 \$
5 000 000 de parts

Le présent prospectus simplifié vise le placement de 5 000 000 de parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »). Les 5 000 000 de parts comprennent 600 000 parts supplémentaires qui doivent être émises aux preneurs fermes par suite de la levée, le 3 novembre 2003, de l'option qui leur avait été octroyée par le FPI, comme il est mentionné sous la rubrique « Mode de placement ». Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régi par les lois de la province de Québec. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (Canada) et ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.**

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « CUF.UN » et y sont affichées aux fins de négociation. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts placées aux termes des présentes. L'inscription est subordonnée au respect de toutes ses conditions au plus tard le 27 janvier 2004. Le 24 octobre 2003, veille de la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts à la TSX était de 14,24 \$ et, le 4 novembre 2003, il était de 14,05 \$.

De l'avis des conseillers juridiques, les parts constitueront des placements admissibles, comme il est indiqué sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

La famille Dallaire a convenu de souscrire 100 000 parts offertes par les présentes au prix de 13,80 \$ la part, qui seront acquises indirectement par l'entremise de AM Total Investissements (SENC), société en nom collectif contrôlée par des membres de la famille Dallaire. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard de cette souscription. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Prix : 13,80 \$ par part

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes¹⁾</u>	<u>Produit net revenant au FPI¹⁾²⁾</u>
Par part	13,80 \$	0,552 \$	13,248 \$
Total	69 000 000 \$	2 704 800 \$	66 295 200 \$

1) Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard des 100 000 parts souscrites par AM Total Investissements (SENC).

2) Compte non tenu des frais du présent placement, estimés à 275 000 \$.

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

Les preneurs fermes recevront les souscriptions sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription en tout temps, sans préavis. Les certificats représentant les parts seront disponibles aux fins de livraison à la date de clôture, qui devrait avoir lieu vers le 12 novembre 2003, mais en aucun cas plus tard que le 28 novembre 2003.

Financière Banque Nationale Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., trois des preneurs fermes, sont chacune une filiale d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le 4 novembre 2003, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 112,3 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	17
GLOSSAIRE.....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
LE FPI.....	5	CANADIENNES.....	18
FAITS RÉCENTS.....	5	FACTEURS DE RISQUE.....	20
EMPLOI DU PRODUIT.....	10	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	25
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
DES PARTS.....	10	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		REGISTRES.....	25
EN CIRCULATION ET DANS LE CAPITAL		DROIT DE RÉOLUTION ET	
D'EMPRUNT.....	14	SANCTIONS CIVILES.....	25
POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....	15	ATTESTATION DU FPI.....	A-1
MODE DE PLACEMENT.....	16	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-2

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, 455, rue Marais, Québec (Vanier) (Québec) G1M 3A2 (téléphone : (418) 681-8151). Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire des documents intégrés par renvoi et du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus.

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

- (i) la notice annuelle de renouvellement du FPI datée du 16 mai 2003 (la « notice annuelle »);
- (ii) l'analyse des résultats et de la situation financière du FPI pour la période terminée le 31 décembre 2002 (l'« analyse de la direction de 2002 »), figurant aux pages 14 à 21 du rapport annuel 2002 du FPI sous la rubrique « Commentaires de la direction et analyse des résultats et de la situation financière »;
- (iii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour la période terminée le 31 décembre 2002, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états;
- (iv) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 24 mars 2003 (la « circulaire ») et préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 13 mai 2003, à l'exception des rubriques intitulées « Pratiques en matière de régie d'entreprise » et « Rapport sur la rémunération des membres de la haute direction »;
- (v) les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés comparatifs du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2003, ainsi que l'analyse des résultats et de la situation financière du FPI y afférente;
- (vi) l'avis de changement important du FPI daté du 28 octobre 2003 portant sur le présent placement.

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

GLOSSAIRE

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

« **ADRC** » : Agence des douanes et du revenu du Canada.

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

« **bénéfice distribuable** » : le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI, 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 doit être exclu, 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, 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 appréciation 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.

« **contrat de prise ferme** » : le contrat intervenu en date du 29 octobre 2003 entre le FPI et les preneurs fermes.

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

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

« **droits** » : des droits au sens attribué à ce terme dans le régime de droits des porteurs de parts.

« **événement déclencheur** » : un événement déclencheur au sens attribué à ce terme dans le régime de droits des porteurs de parts.

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

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

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

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui : (i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, une personne ayant des liens avec une société par actions ou une société de personnes faisant partie du groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe, ou un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une telle société; (ii) n'est pas relié (au sens attribué à ce terme dans les lignes directrices de la Bourse de Toronto en matière de régie d'entreprise) au groupe Dallaire; (iii) n'est pas une « personne liée » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) au groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire; (iv) n'a aucune relation d'affaires importante avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), le groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire; et (v) déclare au FPI, au moment de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères. Un fiduciaire du groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

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

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

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

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

« **liens** » : des liens au sens attribué à ce terme dans la LCSA.

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

« **option des preneurs fermes** » : l'option octroyée aux preneurs fermes aux termes du contrat de prise ferme et pouvant être levée au plus tard 48 heures avant la clôture du présent placement pour acheter un maximum de 600 000 parts supplémentaires au total, et qui a été levée par les preneurs fermes le 3 novembre 2003, comme il est indiqué sous la rubrique « Mode de placement ».

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

« **parts supplémentaires** » : les 600 000 parts devant être émises aux preneurs fermes à la levée par ceux-ci, le 3 novembre 2003, de l'option des preneurs fermes, comme il est indiqué sous la rubrique « Mode de placement ».

« **parts en prime** » : les parts supplémentaires qu'un porteur de parts a le droit de recevoir en règlement d'une distribution égale à 5 % de chaque distribution que le porteur de parts a réinvestie dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.

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

« **preneurs fermes** » : Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., La Corporation Canaccord Capital, Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc.

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

« **régime de droits des porteurs de parts** » : le régime de droits des porteurs de parts du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, décrit sous la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts » de la notice annuelle.

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

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

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

LE FPI

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

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

Étant l'un des plus importants propriétaires d'immeubles dans le marché immobilier commercial de la région métropolitaine de Québec, le FPI a établi une présence dominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 110 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 79 sont situés dans la région métropolitaine de Québec et 31 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal. Le portefeuille compte environ 1,7 million de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,2 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 4,0 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 7,9 millions de pieds carrés. En date du 30 juin 2003, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 95,6 %. Les immeubles occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

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

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

Sans tenir compte des 100 000 parts supplémentaires que AM Total Investissements doit souscrire dans le cadre du présent placement, AM Total Investissements et d'autres membres de la famille Dallaire sont directement et indirectement propriétaires de 7 121 320 parts (représentant environ 26,7 % des parts émises et en circulation au 4 novembre 2003), y compris toutes les parts acquises par la famille Dallaire lors de la réalisation du premier appel public à l'épargne du FPI. Immédiatement après le placement, AM Total Investissements, de concert avec d'autres membres de la famille Dallaire, sera directement et indirectement propriétaire de 7 221 320 parts (représentant environ 22,8 % des parts en circulation immédiatement après le placement, en fonction du nombre de parts en circulation le 4 novembre 2003 plus les parts devant être émises dans le cadre du présent placement, compte tenu des parts supplémentaires).

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement 93 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue Marais, Québec (Vanier) (Québec) G1M 3A2.

FAITS RÉCENTS

On trouvera ci-après un sommaire des faits d'importance survenus dans l'exploitation et les affaires du FPI depuis le 1^{er} janvier 2003 ainsi qu'une description de l'état actuel d'un important projet d'agrandissement de l'un des principaux immeubles du FPI.

1. Le 9 janvier 2003, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 59 462 pieds carrés situé au 5250, rue Armand-Frappier, à Longueuil (Saint-Bruno), au Québec, moyennant une contrepartie totale de 3,7 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 1,2 million de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 2,5 millions de dollars grevant cet immeuble.
2. Le 22 janvier 2003, le FPI a conclu une convention de prêt visant un prêt hypothécaire d'un montant de 22 millions de dollars d'une durée de cinq ans, au taux d'intérêt de 6,0 %, garanti par six immeubles industriels et polyvalents, un immeuble commercial et un immeuble de bureaux situés à Québec et à Montréal, au Québec.
3. Le 3 février 2003, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble commercial de 40 721 pieds carrés situé au 239-245, boulevard Samson, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 4,1 millions de dollars, réglée au comptant.
4. Le 11 avril 2003, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 66 185 pieds carrés, situé au 1405-1475, 55^e Avenue à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 4,1 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 1,5 million de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 2,6 millions de dollars grevant cet immeuble.
5. Le 24 avril 2003, le FPI a conclu une convention de prêt visant un prêt hypothécaire d'un montant de 95 millions de dollars d'une durée de cinq ans, au taux d'intérêt de 6,15 %, garanti par Place de la Cité, un immeuble commercial situé au 2600, boulevard Laurier, à Québec (Sainte-Foy), au Québec, et par le Carrefour Charlesbourg, un immeuble commercial situé au 8500, boulevard Henri-Bourassa. Une description plus détaillée du complexe Place de la Cité et du Carrefour Charlesbourg figure dans la notice annuelle.
6. Le 13 mai 2003, à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts, les porteurs de parts du FPI ont adopté des résolutions spéciales pour modifier la convention de fiducie de manière à permettre au FPI, avec l'approbation préalable des fiduciaires, (i) d'investir dans des terrains non viabilisés devant être détenus comme immobilisations aux fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement, aux fins a) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou b) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés n'excède pas 2 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts; et (ii) d'investir dans des créances hypothécaires qui ne sont pas de premier rang. Pour de plus amples renseignements relativement à ces questions, se reporter à la circulaire.
7. Le 13 mai 2003, le FPI a annoncé la nomination de M. Michel Dallaire au poste de président et chef de l'exploitation du FPI. Avant le 13 mai 2003, M. Dallaire assumait les fonctions de vice-président directeur, Exploitation du FPI.
8. Le 13 mai 2003, le FPI a publié ses résultats pour le trimestre terminé le 31 mars 2003. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 7,3 % au cours du premier trimestre de 2003 par rapport au premier trimestre de 2002. Au 31 mars 2003, les prêts hypothécaires grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 6,51 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,57 ans.
9. Le 13 mai 2003, le FPI a annoncé une augmentation de ses distributions mensuelles par part, pour les faire passer de 0,093 \$ à 0,095 \$.
10. Le 18 août 2003, le FPI a publié ses résultats pour le trimestre terminé le 30 juin 2003. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 5,8 % au cours du deuxième trimestre de 2003 par rapport au deuxième trimestre de 2002. Au 30 juin 2003, les prêts hypothécaires grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 6,30 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,64 ans.
11. Le 18 août 2003, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble commercial de 65 000 pieds carrés situé au 2137, boulevard Curé-Labelle, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 9,1 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 2,9 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 6,2 millions de dollars grevant cet immeuble. Le locataire de l'immeuble a un droit de premier refus en vue de l'achat de l'immeuble si celui-ci était mis en vente par le FPI.

12. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 22 146 pieds carrés situé au 1775, rue Léon-Harmel, à Québec, au Québec, au coût d'environ 650 000 \$.

13. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un agrandissement de 25 786 pieds carrés d'un immeuble existant situé au 2181-2211, rue Léon-Harmel, à Québec, au Québec, au coût d'environ 1,2 million de dollars.

14. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 28 708 pieds carrés situé au 975, rue Ducharme, à Québec (Vanier), au Québec, au coût d'environ 1,5 million de dollars.

15. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 16 114 pieds carrés, situé au 3424-3428, Francis-Hugues, à Laval, au Québec, au coût d'environ 828 000 \$.

16. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un agrandissement de 30 600 pieds carrés sur deux étages à un immeuble existant situé au 796-818, boulevard Guimond, à Longueuil, au Québec, au coût d'environ 1,3 million de dollars.

17. Le 18 août 2003, le FPI annonçait qu'il avait entrepris la construction d'un agrandissement de 34 907 pieds carrés à un immeuble existant situé au 445, rue St-Jean-Baptiste, à Québec, au Québec, au coût d'environ 1,7 million de dollars.

18. Le 12 septembre 2003, le FPI a conclu une convention en vue de la construction d'un agrandissement de 33 000 pieds carrés à un immeuble existant situé au 1675, boulevard de Montarville, à Longueuil (Boucherville), au Québec, au coût d'environ 1,3 million de dollars.

19. Le 25 septembre 2003, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 555 000 pieds carrés situé en bordure du boulevard Henri IV, à Québec (Sainte-Foy), au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 1,2 million de dollars.

20. Le 4 novembre 2003, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 700 000 pieds carrés situé à l'ouest du boulevard Curé-Labelle, bordé au sud par l'autoroute 440, au nord par l'emprise d'Hydro-Québec et à l'ouest par la future 100^e Avenue, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 2,3 millions de dollars. L'acquisition devrait être conclue vers le 31 octobre 2003, mais rien ne garantit qu'elle le sera. Le FPI a l'intention d'y construire quatre immeubles industriels et polyvalents ayant une superficie totale de 305 400 pieds carrés et représentant un investissement total d'environ 18 millions de dollars.

21. En juin 2002, le FPI a entrepris la construction d'une tour de bureaux de 17 étages ayant une superficie locative d'environ 190 000 pieds carrés devant faire partie du complexe Place de la Cité. Au moment de l'achèvement de la tour, le complexe aura une superficie supérieure à 1 000 000 de pieds carrés, dont environ 400 000 pieds carrés de superficie commerciale. La construction de la tour devrait être achevée en février 2004. La tour est louée d'avance à environ 59 %. Le coût du projet était initialement estimé à environ 22 millions de dollars. Rien ne garantit, toutefois, que le projet sera achevé en conformité avec l'échéancier ou le coût prévu. Place de la Cité est un complexe commercial et de bureaux entièrement intégré situé sur le boulevard Laurier, l'une des principales voies d'accès au centre-ville de Québec. Une description plus détaillée du complexe Place la Cité figure dans la notice annuelle.

Description des immeubles

Voici une description détaillée des immeubles dont il est question ci-dessus. L'information sommaire concernant la location est donnée en date du 4 novembre 2003.

5250, rue Armand-Frappier, à Longueuil (Saint-Bruno)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 59 462 pieds carrés est situé sur un terrain de 325 014 pieds carrés (7,5 acres). Il a été construit en 1992. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Saint-Hubert, en bordure de l'autoroute 30, à environ un kilomètre à l'est de l'intersection avec l'autoroute 10. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds. L'immeuble est loué à 100 % à un seul locataire et compte 242 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Hydro-Québec	59 462	Novembre 2007	100 %

239-245, boulevard Samson, Laval

Cet immeuble commercial d'une superficie de 40 721 pieds carrés est situé sur un terrain de 118 906 pieds carrés (2,7 acres). Il a été construit en 1991. L'immeuble est situé à l'angle des boulevards Samson et Notre-Dame, principales artères du quartier Sainte-Dorothée de la ville de Laval, et a un accès direct à l'autoroute 13. Il abrite des commerces et compte 150 places de stationnement. L'immeuble est loué à 100 %.

Locataires principaux	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Le Groupe Jean Coutu (PJC) inc.	10 601	Juin 2011	26,15 %
MSK Technologies inc.	3 957	Février 2008	9,76 %

1405-1475, 55^e Avenue, Montréal

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 66 185 pieds carrés est situé sur un terrain de 119 111 pieds carrés (2,7 acres). Il a été construit en 2001. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Dorval, à moins de 500 mètres de la sortie de l'autoroute 20, à l'angle de la 55^e Avenue et de la rue Guthrie. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. L'immeuble est loué à 100 % et compte environ 60 places de stationnement.

Locataires principaux	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Intermove Canada (1992) Ltd.	30 030	Novembre 2011	45,3 %
International Paint, division d' Akzo/Nobel Coatings Ltd.	25 450	Janvier 2007	38,4 %

2137, boulevard Curé-Labelle, Laval

Cet immeuble commercial d'une superficie de 65 000 pieds carrés est situé sur un terrain de 269 995 pieds carrés (6,2 acres). Il a été construit en 2003. L'immeuble est situé à l'angle des boulevards Le Carrefour et Curé-Labelle, cette dernière artère constituant l'une des principales voies de l'axe nord-sud à Laval. Il abrite des commerces et compte 369 places de stationnement. L'immeuble est loué à 100 %.

Locataires principaux	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Sobeys Québec inc.	49 001	Avril 2008	75,6 %
Familiprix inc.	4 900	Juillet 2008	7,6 %

1775, rue Léon-Harmel, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 22 146 pieds carrés est actuellement en construction et il est érigé sur un terrain de 63 773 pieds carrés (1,4 acre). Il est situé dans un grand parc industriel, à proximité de l'autoroute 40 et de l'autoroute du Vallon, principales artères est-ouest et nord-sud de Québec. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds. L'immeuble est loué à 100 % et compte 31 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Wolseley Canada Inc.	22 146	Octobre 2013	100 %

2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec

Cet agrandissement actuellement en cours de construction, d'une superficie de 25 786 pieds carrés, est ajouté à un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 36 000 pieds carrés situé sur un terrain de 57 329 pieds carrés

(1,3 acre). Construit en 1974, l'immeuble est situé dans un grand parc industriel, à proximité de l'autoroute 40 et de l'autoroute du Vallon, principales artères est-ouest et nord-sud de Québec. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds. L'immeuble compte 90 places de stationnement.

975, rue Ducharme, Québec (Vanier)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 28 708 pieds carrés est actuellement en construction et est érigé sur un terrain de 128 963 pieds carrés (3,0 acres). Il est situé dans un grand parc industriel, à proximité de l'autoroute de la Capitale, une des principales artères est-ouest de Québec. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds. L'immeuble est loué à 100 % et compte 33 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Dolbec Transport (1993) Inc.	28 708	Août 2011	100 %

3424-3428, Francis-Hugues, Laval

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 16 114 pieds carrés est actuellement en construction et est érigé sur un terrain de 45 499 pieds carrés (1,0 acre). Il est situé dans le parc industriel de Laval, à proximité de l'autoroute 440. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds. L'immeuble est loué à 100 % et compte 33 places de stationnement.

Locataires	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Trane Québec, division Wabco Standard Trane Co.	8 072	Octobre 2008	50,1 %
Éclairage Ventex inc.	8 042	Novembre 2008	49,9 %

796-818, boulevard Guimond, Longueuil

Cet agrandissement actuellement en cours de construction, d'une superficie de 30 600 pieds carrés, est ajouté à un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 55 236 pieds carrés situé sur un terrain de 234 457 pieds carrés (5,4 acres). Construit en 1988, l'immeuble est situé dans le parc industriel de Longueuil, avec accès facile à l'autoroute 20 par la sortie 92. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 24 pieds. L'immeuble compte 224 places de stationnement.

445, rue St-Jean-Baptiste, Québec

Cet agrandissement actuellement en cours de construction, d'une superficie de 34 907 pieds carrés, est ajouté à un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 57 490 pieds carrés situé sur un terrain de 402 842 pieds carrés (9,3 acres). Construit en 1986, l'immeuble est situé à l'intersection de la rue St-Jean-Baptiste et de la rue Rideau, dans le parc industriel Carrefour du Commerce, à proximité de l'autoroute Henri-IV, une des principales artères de Québec. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds. L'immeuble compte 196 places de stationnement.

1675, boulevard de Montarville, Longueuil (Boucherville)

Cet agrandissement actuellement en cours de construction, d'une superficie de 33 000 pieds carrés, est ajouté à un immeuble industriel et polyvalent de 109 264 pieds carrés situé sur un terrain de 300 100 pieds carrés (6,9 acres). Construit en 1989, l'immeuble est situé à distance raisonnable du pont-tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine, dans une zone industrielle bordée par l'autoroute 20, au nord. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. La hauteur sous plafond de l'aire d'entreposage a 26 pieds. L'immeuble est loué à 100 % à un seul locataire et compte environ 90 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	% de la superficie locative
Le Groupe Master Itée	142 264	Novembre 2022	100 %

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que le FPI retirera du présent placement s'élèvera à environ 66 020 200 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs de l'émission. Ce produit net sera affecté à la réduction de l'encours d'une dette engagée principalement dans le cadre de l'acquisition, de l'aménagement et de la rénovation d'immeubles, y compris au remboursement d'une somme d'environ 17,2 millions de dollars en cours aux termes d'une marge de crédit d'acquisition consentie par une banque canadienne qui est la société mère de Financière Banque Nationale Inc., au remboursement d'un prêt hypothécaire d'environ 5 millions de dollars consenti par la même banque canadienne, ainsi qu'au remboursement d'une somme d'environ 3 millions de dollars en cours aux termes d'une marge de crédit d'acquisition consentie par une autre institution financière. Le solde du produit tiré du présent placement sera affecté au financement de l'acquisition, de l'aménagement et de la rénovation de biens immeubles du FPI, ainsi qu'à ses fins générales. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Compte tenu du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré, la direction du FPI estime que la dette du FPI, exprimée sous forme de pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 4 novembre 2003, sera ramenée d'environ 51,5 %¹⁾ à 44,1 %²⁾.

CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Généralités

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. On peut examiner gratuitement la convention de fiducie durant les heures d'ouverture normales au siège social du FPI, situé au 455, rue Marais, Québec (Vanier) (Québec) G1M 3A2, pendant la durée du placement des titres offerts aux termes du présent prospectus simplifié.

Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. En date du 4 novembre 2003, il y avait 26 632 820 parts en circulation. À la clôture du présent placement, il y aura 31 632 820 parts en circulation (compte tenu des parts supplémentaires). Un autre bloc de 357 333 parts peut être émis à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout élément d'actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

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

1) La direction du FPI évalue la valeur comptable brute actuelle en ajoutant la somme de 17,4 millions de dollars correspondant aux acquisitions et aux aménagements effectués depuis le 30 juin 2003 à la valeur comptable brute en date du 30 juin 2003, soit 560,6 millions de dollars. La direction du FPI évalue la dette actuelle du FPI en ajoutant la somme de 14,1 millions de dollars correspondant à la nouvelle dette hypothécaire et aux avances consenties dans le cadre des facilités de crédit renouvelables du FPI utilisées pour financer les acquisitions et les aménagements effectués depuis le 30 juin 2003 à la dette du FPI en date du 30 juin 2003, soit 283,8 millions de dollars. Selon ces calculs, la dette actuelle du FPI est estimée à environ 51,5 % de la valeur comptable brute actuelle.

2) Si on soustrait 25,2 millions de dollars du produit net estimatif du présent placement de la dette actuelle estimative du FPI, qui s'élève à 297,9 millions de dollars, on obtient une dette estimative après la clôture égale à environ 44,1 % de la valeur comptable brute après la clôture.

Achat de parts

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

Offres publiques d'achat

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

Assemblées des porteurs de parts

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

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

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

Émission de parts

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre. Les porteurs de parts n'ont aucun droit de préemption en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre doivent leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, de nouvelles parts peuvent être émises au comptant dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. dans le cadre de placements auprès de certains investisseurs et qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certains cas, le FPI peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux immeubles ou éléments d'actif. Le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

Restriction à la propriété des non-résidents

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

Information et rapports

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la loi applicable, y compris les formulaires prescrits permettant aux porteurs de parts de remplir leurs déclarations de revenus aux termes de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

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

Modifications apportées à la convention de fiducie

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

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

- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

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

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

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

Vente d'éléments d'actif

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

Durée du FPI

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

Questions relevant des fiduciaires indépendants

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

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants et la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats en vue de leur élection à titre de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;

- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- (iv) l'octroi d'options dans le cadre de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts;
- (v) la mise en application de toute convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant;
- (vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe de l'une ou l'autre des personnes précitées ou une personne ayant des liens avec celle-ci, ou toute réclamation qui leur est opposée, ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

Fiduciaires du groupe Dallaire

Aux termes de la convention de fiducie, Groupe Financier Alpha (GFA) Inc. (un membre du groupe Dallaire) a le droit de nommer quatre fiduciaires, pour le compte de AM Total Investissements, dans la mesure où les parts que AM Total Investissements détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause.

Décision des fiduciaires

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

CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET DANS LE CAPITAL D'EMPRUNT

Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 décembre 2002, fin du dernier exercice terminé du FPI, découlaient (i) de l'émission de 69 201 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions; et (ii) de l'émission de 442 200 parts à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts.

Au 31 décembre 2002, la dette du FPI s'élevait à environ 257,3 millions de dollars. Au 30 juin 2003, la dette du FPI s'élevait à environ 283,8 millions de dollars. Depuis le 31 décembre 2002, fin de l'exercice complet le plus récent du FPI, les changements importants suivants sont survenus dans le capital d'emprunt du FPI :

- (i) le 9 janvier 2003, le FPI a pris en charge un prêt hypothécaire de 2,5 millions de dollars dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 59 462 pieds carrés situé au 5250, rue Armand-Frappier, à Longueuil (Saint-Bruno), au Québec. Voir la rubrique « Faits récents »;
- (ii) le 22 janvier 2003, le FPI a conclu une convention de prêt hypothécaire de 22 millions de dollars d'une durée de cinq ans, au taux d'intérêt de 6,0 %, garanti par six immeubles industriels et polyvalents, un immeuble commercial et un immeuble de bureaux situés à Québec et à Montréal, au Québec. Voir la rubrique « Faits récents »;
- (iii) le 11 avril 2003, le FPI a pris en charge un prêt hypothécaire de 2,6 millions de dollars dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 66 185 pieds carrés situé au 1405-1475, 55^e Avenue, à Montréal, au Québec. Voir la rubrique « Faits récents »;

- (iv) le 24 avril 2003, le FPI a conclu une convention de prêt hypothécaire de 95 millions de dollars d'une durée de cinq ans, au taux d'intérêt de 6,15 %, garanti par la Place de la Cité, immeuble commercial situé au 2600, boulevard Laurier, à Québec (Sainte-Foy), au Québec, et par le Carrefour Charlesbourg, immeuble commercial situé au 8500, boulevard Henri-Bourassa. Voir la rubrique « Faits récents »;
- (v) le 18 août 2003, le FPI a pris en charge un prêt hypothécaire de 6,2 millions de dollars dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 65 000 pieds carrés situé au 2137, boulevard Curé-Labelle, à Laval, au Québec. Voir la rubrique « Faits récents »;
- (vi) en date du 4 novembre 2003, le montant des avances consenties dans le cadre des marges de crédit d'exploitation et d'acquisition du FPI s'élevait à environ 20,2 millions de dollars, comparativement à environ 33,3 millions de dollars en date du 31 décembre 2002.

Lorsque certaines dettes auront été remboursées par le FPI au moyen d'une partie du produit du présent placement, la dette du FPI s'établira à environ 272,7 millions de dollars (voir la rubrique « Emploi du produit »).

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

Actuellement, le FPI entend distribuer 86 % du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle.

Pour l'exercice 2003, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,093 \$ par part pour chacun des mois de janvier, février, mars et avril, et des distributions mensuelles de 0,095 \$ pour chacun des mois de mai, juin, juillet, août et septembre, et il a déclaré une distribution mensuelle de 0,095 \$ pour octobre 2003.

Distribution proportionnelle

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de faire une distribution de 0,035 \$ par part en circulation aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 11 novembre 2003 à l'égard de la période allant du 1^{er} novembre 2003 au 11 novembre 2003 inclusivement, soit la période précédant immédiatement la date prévue de clôture du présent placement, cette distribution étant payable le 15 décembre 2003. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes n'auront pas le droit de participer à cette distribution. De plus, aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a également convenu de faire une distribution de 0,060 \$ par part en circulation à l'égard de la période allant du 12 novembre 2003 au 30 novembre 2003 inclusivement. Cette distribution sera effectuée aux porteurs de parts inscrits le 28 novembre 2003 et sera payable le 15 décembre 2003. Les personnes qui acquièrent des parts offertes par les présentes et qui détiennent des parts le 28 novembre 2003 auront le droit de participer à cette dernière distribution.

Report de l'impôt sur les distributions de 2003

La direction prévoit qu'environ 55 % des distributions devant être effectuées par le FPI aux porteurs de parts en 2003 feront l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'un contrat (le « contrat de prise ferme ») intervenu le 29 octobre 2003 entre le FPI, d'une part, et Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., La Corporation Canaccord Capital, Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. (collectivement, les « preneurs fermes »), d'autre part, à titre de preneurs fermes, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 12 novembre 2003, ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas plus tard que le 28 novembre 2003, 5 000 000 de parts (compte tenu de la levée, le 3 novembre 2003, par les preneurs fermes, de l'option qui leur avait été octroyée) au prix de 13,80 \$ par part payable en espèces au FPI à la livraison, soit un produit brut total de 69 000 000 \$ revenant au FPI. Les obligations des preneurs fermes aux termes du contrat de prise ferme peuvent être résiliées par la réalisation de certaines conditions. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes du contrat de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes relativement à l'achat des parts sont conjointes et non pas solidaires. Le prix d'offre des parts a été déterminé par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

AM Total Investissements a convenu de souscrire 100 000 des parts offertes par les présentes au prix de 13,80 \$ par part, soit le prix auquel les parts sont offertes au public. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération à l'égard de cette souscription.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,552 \$ par part, sauf à l'égard des 100 000 parts devant être souscrites par AM Total Investissements.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option des preneurs fermes ») pouvant être levée au plus tard 48 heures avant la clôture du placement pour acheter un maximum de 600 000 parts supplémentaires au total selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus. Les preneurs fermes ont levé leur option le 3 novembre 2003. Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,552 \$ par part supplémentaire achetée à la levée de l'option des preneurs fermes. Le présent prospectus simplifié permet le placement des parts devant être émises ou vendues à la levée de l'option des preneurs fermes.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a également convenu de s'abstenir, pendant une période de 90 jours suivant la date de clôture, d'émettre, de vendre ou d'offrir en vente, directement ou indirectement, des parts ou des titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts, sauf dans le cadre de la levée d'options en circulation en vertu du régime d'options d'achat de parts ou de tout autre régime similaire du FPI, des parts devant être émises à l'exercice des droits émis aux termes du régime de droits des porteurs de parts et des parts pouvant être émises en conformité avec le régime de réinvestissement des distributions, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de Financière Banque Nationale Inc.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts placées aux termes des présentes, y compris les parts supplémentaires. L'inscription est subordonnée à l'obligation pour le FPI de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 27 janvier 2004.

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

apparente sur le marché des parts ou de faire monter leur cours. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

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

Financière Banque Nationale Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, en certaines circonstances, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes de la législation sur les valeurs mobilières applicable. En date du 4 novembre 2003, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élève à environ 112,3 millions de dollars au total, soit : des prêts hypothécaires d'environ 12,6 millions de dollars qui sont en cours auprès de la banque canadienne qui est la société mère de Financière Banque Nationale Inc., des prêts hypothécaires d'environ 8,5 millions de dollars qui sont en cours auprès de la banque canadienne qui est la société mère de Marchés mondiaux CIBC Inc., des prêts hypothécaires d'environ 74,0 millions de dollars qui sont en cours auprès de l'institution financière qui est la société mère de Valeurs mobilières Desjardins inc. et une dette d'environ 17,2 millions de dollars qui est en cours aux termes de la marge de crédit servant à financer les acquisitions consentie par la banque canadienne qui est la société mère de Financière Banque Nationale inc., somme qui sera remboursée par prélèvement sur le produit tiré du présent placement. De plus, le FPI affectera une partie du produit tiré du présent placement au remboursement d'un prêt hypothécaire d'environ 5 millions de dollars consenti par cette même banque canadienne. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions régissant ces dettes. Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de souscrire le présent placement indépendamment de ces institutions financières. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur associé », soit Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et La Corporation Canaccord Capital, ont pris part au processus de contrôle diligent et à la décision de procéder au présent placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autres avantages du présent placement que sa portion de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que le FPI ait en tout temps le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou demeure un « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt, les parts constitueront des placements admissibles pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires et des régimes enregistrés d'épargne-études (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt et appelés collectivement dans le présent prospectus, les « régimes »).

Pourvu que le FPI demeure en tout temps un « placement enregistré » au sens de la Loi de l'impôt, les parts du FPI ne constitueront pas des biens étrangers pour les besoins de l'impôt aux termes de la partie XI de la Loi de l'impôt applicable aux régimes (autres que les régimes enregistrés d'épargne-études), aux placements enregistrés et les autres entités exonérées d'impôt, y compris la plupart des fonds ou des régimes de pension agréés. Les régimes enregistrés d'épargne-études ne sont pas assujettis aux règles relatives à la propriété étrangère. La convention de fiducie prévoit que le FPI n'effectuera aucun placement qui l'obligerait à payer de l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt du fait qu'il détient un bien étranger.

Les opinions qui précèdent supposent que, avant la clôture, il ne surviendra aucun changement dans les dispositions applicables de la Loi de l'impôt, de son règlement d'application ou de toute position administrative de l'ADRC qui aurait une incidence sur les opinions énoncées ci-dessus. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale aux acquéreurs éventuels de parts aux termes du présent prospectus simplifié qui, pour les besoins de la Loi de l'impôt, sont des résidents du Canada, n'ont pas de lien de dépendance avec le FPI et détiendront leurs parts à titre d'immobilisations. En règle générale, les parts seront considérées comme étant des immobilisations pour le porteur de parts, pourvu que celui-ci ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme étant un projet ou une affaire comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs de parts dont les parts pourraient autrement ne pas être considérées comme des immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire le choix irrévocable permis au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que leurs parts soient traitées comme des immobilisations. Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de parts qui est une « institution financière », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché, une « institution financière désignée » ou un porteur de parts dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour déterminer les incidences fiscales découlant, dans leur cas, de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts.

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

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

Statut de fiducie de fonds commun de placement

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

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

Imposition du FPI

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

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

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

La convention de fiducie prévoit que le FPI ne doit faire aucun investissement immobilier qui ferait en sorte qu'il serait assujéti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, du fait qu'il détient un bien étranger.

Imposition des porteurs de parts

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

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

La convention de fiducie exige généralement que le FPI demande le montant maximal de déduction pour amortissement auquel il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt. Conformément à la politique de distribution, le montant distribué aux porteurs de parts au cours d'une année peut excéder le revenu du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le revenu imposable du FPI au cours d'une année (y compris les parts en prime acquises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions) ne seront pas incluses, pour les besoins de l'impôt, dans le revenu que les porteurs de parts reçoivent du FPI. Le porteur de parts doit toutefois déduire du prix de base rajusté de ses parts la partie de toute somme qui lui est payée ou qui lui est payable par le FPI (à l'exclusion de la partie non imposable de certains gains en capital) qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu, et il réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribué aux porteurs de parts qui peut être raisonnablement considérée comme étant composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable. Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition de la part est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts immédiatement avant sa disposition et de tous les frais de la disposition. Le prix de base rajusté d'une part pour son porteur sera calculé en établissant le prix de base rajusté moyen de toutes les parts dont un porteur de parts est propriétaire à un moment donné. À ces fins, le prix des parts acquises au moment du réinvestissement des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions correspondra au montant de ce réinvestissement. La réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des

distributions n'entraînera aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts d'un porteur de parts, mais entraînera une réduction du prix de base rajusté par part pour le porteur de parts.

Aux termes des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et sous réserve des règles contenues dans la Loi de l'impôt, le porteur de parts doit inclure la moitié de tout gain en capital (le « gain en capital imposable ») dans son revenu pour l'année d'imposition au cours de laquelle a lieu la disposition, et il peut généralement déduire la moitié de toute perte en capital (la « perte en capital déductible ») de ses « gains en capital imposables » pour l'année d'imposition au cours de laquelle a lieu la disposition.

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

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

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

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

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts comporte certains risques, en plus de ceux qui sont décrits dans l'analyse de la direction de 2002 et la notice annuelle. Les investisseurs devraient examiner attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Cours

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

Le prix des parts a été fixé, en partie, en fonction de l'estimation du bénéfice distribuable du FPI. Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, notamment, mais sans s'y restreindre, du rendement financier du FPI, de ses engagements et obligations relatifs à la dette, de ses besoins en matière de fonds de roulement et de ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui affecterait le rendement après impôt pour le porteur de parts.

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

Propriété de biens immeubles

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

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

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

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

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

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

Acquisitions et autres projets

Le FPI a conclu un certain nombre d'ententes visant des acquisitions d'immeubles et a entrepris certains projets d'agrandissement, notamment l'ajout d'un immeuble de 17 étages au complexe Place de la Cité. Voir la rubrique « Faits récents » et l'analyse de la direction de 2002 et de la situation financière de 2002. Rien ne garantit que ces acquisitions ou ces projets seront menés à terme ou qu'ils le seront en conformité avec les échéanciers ou les budgets prévus. Si ces acquisitions ou ces projets ne sont pas menés à terme ou ne le sont pas en conformité avec les échéanciers ou les budgets prévus, cela pourrait avoir un effet défavorable important sur les résultats d'exploitation ou la situation financière du FPI.

Liquidités disponibles

Le bénéfice distribuable pourrait être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement, de temps à autre, en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de faire face à ces éléments.

Le FPI pourrait devoir refinancer sa dette de temps à autre, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une dette comportant des modalités moins favorables ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir un effet défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes du FPI incluent et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs à l'exploitation et à la situation financière du FPI de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si le FPI n'était pas en mesure de satisfaire à ses engagements.

Responsabilité des porteurs de parts

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

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

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

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

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations légales. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois du Québec et, de même, que la nature des activités du FPI sera telle que la plupart de ses obligations découleront de contrats et que les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les fiduciaires feront en sorte que, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent réalisables, la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujéti le FPI ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

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

Dépendance à l'égard du personnel clé

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

Conflits d'intérêts potentiels

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

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

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

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

Pertes générales non assurées

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

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. Bien que le FPI soit actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt, s'il cesse de l'être, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes enregistrés d'épargne-études. En outre, le FPI sera alors tenu de payer un impôt en application de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu par la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des conséquences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts, y compris les non-résidents et les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les régimes enregistrés d'épargne-études qui ont acquis une participation dans le FPI directement ou indirectement auprès d'un autre porteur de parts. Le FPI cherchera à s'assurer que les parts constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes enregistrés d'épargne-études. La Loi de l'impôt impose des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles et la détention excédentaire de biens étrangers. Rien ne garantit que les parts continueront de satisfaire aux conditions prescrites pour ces placements admissibles ou qu'elles ne constitueront pas des biens étrangers aux termes de la Loi de l'impôt.

Réglementation gouvernementale

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

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

Dilution

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

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts offertes par le présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, pour le compte des preneurs fermes. Au 4 novembre 2003, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, en tant que groupe, étaient chacun véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

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

Les vérificateurs du FPI sont Ernst & Young, s.r.l. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est Trust Banque Nationale Inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

DROIT DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

ATTESTATION DU FPI

Fait le 5 novembre 2003

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) Jules Dallaire
Président de la direction et chef de la direction

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

Pour le compte des fiduciaires

(signé) Yvan Caron
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 5 novembre 2003

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

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Peter L. Slan

BMO NESBITT
BURNS INC.

LA CORPORATION
CANACCORD CAPITAL

MARCHÉS MONDIAUX
CIBC INC.

VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

Par : (signé)
Line Rivard

Par : (signé)
Allan D. Strathdee

Par : (signé)
Mark G. Johnson

Par : (signé)
Jacques Lemay