

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 ou la sollicitation d'offres 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 un exemplaire du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus.

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 10 septembre 2004



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

100 000 000 \$

Débtentes convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A

Le présent prospectus simplifié vise le placement d'un capital global de 100 000 000 \$ de débtentes convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A (les « débtentes ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») échéant le 30 juin 2014, au prix de 1 000 \$ par débtente. Les débtentes portent intérêt au taux annuel de 6,30 % payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre, à compter du 31 décembre 2004. Voir la rubrique « Description des débtentes ».

Chaque débtente est convertible en parts du FPI (les « parts ») au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 27 juin 2014 ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débtentes, au prix de conversion de 17,40 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion de 57,4713 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débtentes, sous réserve de rajustement dans certaines circonstances conformément aux dispositions de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Les porteurs qui convertissent leurs débtentes recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débtentes (ou la date d'émission de leurs débtentes si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts (au sens attribué à ce terme dans les présentes) ont droit à des distributions sur les parts. D'autres renseignements sur le privilège de conversion, notamment des dispositions concernant le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, figurent sous la rubrique « Description des débtentes – Droits de conversion ». **Le porteur de débtentes n'aura droit à aucun report d'impôt au moment de la conversion, du rachat au gré de l'émetteur ou du remboursement à l'échéance de ces débtentes. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».**

Les débtentes ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2008, sauf en cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (voir la rubrique « Description des débtentes – Option de vente en cas de changement de contrôle »). À compter du 30 juin 2008 mais avant le 30 juin 2010, les débtentes pourront être rachetées par le FPI, en totalité ou en partie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto (la « TSX ») pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2010 mais avant le 30 juin 2014, les débtentes pourront être rachetées par le FPI à tout moment et à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Le FPI peut, à son gré, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débtentes devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débtentes. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, des parts peuvent être émises au fiduciaire pour les débtentes (au sens attribué à ce terme dans les présentes) pour qu'il les vende et affecte le produit à la satisfaction des obligations au titre de l'intérêt sur les débtentes. Voir la rubrique « Description des débtentes – Mode de paiement ».

**Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun marché pour la négociation des débtentes, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les souscripteurs de les revendre.** La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débtentes et des parts devant être émises à la conversion des débtentes, sous réserve de l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 29 novembre 2004. Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole CUF.UN. Le 27 août 2004, jour de bourse précédant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 15,53 \$ et le 9 septembre 2004, il était de 15,55 \$.

(suite à la page suivante)

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 débetures et les parts devant être émises à la conversion des débetures ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurées aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.** Aucune cote n'a été demandée à une agence de notation relativement aux débetures ou aux parts (y compris les parts devant être émises à la conversion des débetures), et aucune cote semblable n'a été obtenue.

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

Le rendement après impôt des parts acquises conformément aux modalités d'une débenture par des porteurs de débentures qui sont des résidents du Canada assujéti à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts autre que la fraction des distributions qui est attribuable à la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

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

Prix : 1 000 \$ par débenture

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI <sup>1)</sup>
Par débenture.....	1 000 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total.....	100 000 000 \$	3 750 000 \$	96 250 000 \$

1) Avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 300 000 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes relative aux débentures émises et vendues par le FPI, seront payés par prélèvement sur les fonds généraux du FPI.

Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les débentures, 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.E.N.C.R.L., 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 répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Les certificats d'inscription en compte représentant les débentures seront délivrés sous forme nominative à La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée (la « CDS ») ou à son prête-nom en tant que titres globaux inscrits et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture, qui devrait avoir lieu vers le 17 septembre 2004 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 29 septembre 2004. Les porteurs de débentures n'auront pas droit à des certificats matériels représentant leur droit de propriété. Voir la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, remise et forme ».

**La Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Marchés mondiaux CIBC Inc., trois des preneurs fermes, sont des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. De plus, le FPI a conclu une convention en vue d'acquérir un immeuble, pour la somme d'environ 30,5 millions de dollars, auprès de l'institution financière dont la Financière Banque Nationale Inc. est une filiale. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Au 9 septembre 2004, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 114,5 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

	Page		Page
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	26
GLOSSAIRE .....	4	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
LE FPI .....	7	CANADIENNES .....	27
FAITS RÉCENTS .....	7	FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES .....	33
EMPLOI DU PRODUIT .....	11	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	41
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS	
DES PARTS .....	12	ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE		REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES	
DE PARTS EN CIRCULATION ET		DÉBENTURES .....	41
LES CAPITAUX EMPRUNTÉS .....	16	DROITS DE RÉOLUTION ET	
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	16	SANCTIONS CIVILES .....	42
DESCRIPTION DES DÉBENTURES .....	17	CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	CV-1
RATIOS DE COUVERTURE		ATTESTATION DU FPI .....	A-1
PAR LES BÉNÉFICES .....	25	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2
MODE DE PLACEMENT .....	25		

### 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, au 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 17 mai 2004 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003, ainsi que les notes afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états;
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003 (le « rapport de gestion de 2003 ») présenté dans le rapport annuel 2003 du FPI sous la rubrique « Commentaires de la direction et analyse des résultats et de la situation financière »;
- (iv) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 26 mars 2004 (la « circulaire ») en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 11 mai 2004, à l'exception des rubriques intitulées « Pratiques de régie d'entreprise » et « Rapport sur la rémunération des membres de la haute direction »;
- (v) les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés comparatifs et modifiés du FPI pour la période de six mois terminée le 30 juin 2004, ainsi que le rapport de gestion modifié sur ces états;
- (vi) la déclaration de changement important du FPI datée du 31 août 2004 et portant sur le présent placement.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles) déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs 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 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 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 qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.

## GLOSSAIRE

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

« **acte de fiducie** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Généralités ».

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

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

« **bénéfice distribuable** » : le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI, calculé en fonction des bénéfices du FPI déterminés 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.

« **cas de défaut** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Cas de défaut et renonciation ».

« **changement de contrôle** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **contrat de prise ferme** » : le contrat intervenu en date du 1<sup>er</sup> septembre 2004 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 mise à jour, de temps à autre.

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

« **date de l'option de vente** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **débeture** » : une débeture convertible subordonnée et non garantie à 6,30 % de série A du FPI; « **débetures** » a le sens correspondant.

« **dette de premier rang** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Subordination ».

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

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

« **facilité d'exploitation** » : la facilité d'exploitation d'environ 7,9 millions de dollars du FPI, dont l'encours s'élevait à environ 6,2 millions de dollars au 9 septembre 2004.

« **facilités d'acquisition** » : collectivement, les facilités d'acquisition du FPI de 58,0 millions de dollars au total, à l'égard desquelles les prêteurs sont des institutions financières dont deux des preneurs fermes, soit Valeurs mobilières Desjardins inc. et la Financière Banque Nationale Inc., sont des filiales, et dont l'encours total s'élevait à environ 28,6 millions de dollars au 9 septembre 2004.

« **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 TSX 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 aux critères susmentionnés. Un fiduciaire du groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

« **fiduciaire pour les débetures** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Généralités ».

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

« **groupe** » : a le 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.

« **immeuble visé par l'acquisition** » : l'immeuble que le FPI doit acquérir et dont il est question sous la rubrique « Faits récents ». Voir les rubriques « Faits récents » et « Emploi du produit ».

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

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

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

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

« **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.

« **porteurs de débentures** » : les détenteurs des débentures, et « **porteur de débentures** », l'un d'eux.

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

« **prix de conversion** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion ».

« **prix de l'option de vente** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **propositions budgétaires** » : les modifications que l'on propose d'apporter à la Loi de l'impôt, annoncées par le ministre des Finances (Canada) le 23 mars 2004.

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date du présent prospectus simplifié, y compris les propositions budgétaires.

« **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 ».

« **REEE** » : un régime enregistré d'épargne-études, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

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

« **régime de 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.

« **régimes de revenu différé** » : collectivement, les fiducies régies par les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéficiaires, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **titres** » : les parts et les débentures, prises collectivement.

« **Tour Cominar** » : a le sens attribué à ce terme au paragraphe 16 de la rubrique « Faits récents ».

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

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

## LE FPI

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

Les objectifs du FPI consistent (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions 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 dans ce marché. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 117 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 81 sont situés dans la région métropolitaine de Québec et 36 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal. Le portefeuille compte environ 1,8 million de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,2 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 4,6 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 8,6 millions de pieds carrés. En date du 31 août 2004, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,7 %. Les immeubles du FPI 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.

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 immobilier 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.

Le FPI a l'intention de continuer à rechercher les occasions d'acquisition et de mise en valeur 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.

AM Total Investissements et d'autres membres de la famille Dallaire sont directement et indirectement propriétaires de 7 317 347 parts (représentant environ 22,9 % des parts émises et en circulation au 9 septembre 2004), y compris toutes les parts acquises par la famille Dallaire lors de la réalisation du premier appel public à l'épargne du FPI.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement 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 31 décembre 2003.

1. Le 5 janvier 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 47 000 pieds carrés situé au 4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, à Laval, au Québec, au coût d'environ 2,45 millions de dollars.
2. Le 18 février 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 36 000 pieds carrés situé au 2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, à Québec, au Québec, au coût d'environ 2,1 millions de dollars.

3. Le 1<sup>er</sup> avril 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 56 337 pieds carrés situé au 5055, rue Hugues-Randin, à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 3,3 millions de dollars, réglée au comptant.
4. Le 8 avril 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 45 671 pieds carrés situé au 9055, rue Impasse-de-l'Invention, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 2,3 millions de dollars, réglée au comptant.
5. Le 4 mai 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble à bureaux de 156 270 pieds carrés situé au 3400, avenue Jean-Béraud, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 28 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 16,6 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 11,4 millions de dollars grevant cet immeuble.
6. Le 10 mai 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 119 000 pieds carrés situé au 4451, autoroute Laval Ouest, à Laval, au Québec, au coût d'environ 7,1 millions de dollars.
7. Le 11 mai 2004, à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts, les porteurs de parts ont adopté une résolution ordinaire visant à (i) ratifier et confirmer une modification au régime d'options d'achat de parts du FPI ayant trait à l'augmentation du nombre maximal de parts pouvant être émises à la levée d'options octroyées dans le cadre de ce régime d'options et à (ii) approuver l'inscription de parts supplémentaires à la TSX à titre de parts réservées aux fins d'émission dans le cadre du régime d'options d'achat de parts du FPI. Pour de plus amples renseignements relativement à cette question, se reporter à la circulaire.
8. Le 11 mai 2004, le FPI a publié ses résultats pour le trimestre terminé le 31 mars 2004. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 24 % au cours du premier trimestre de 2004 par rapport au premier trimestre de 2003, ce qui représente une augmentation par part d'environ 2,4 %. Au 31 mars 2004, les prêts hypothécaires grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 6,31 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,11 ans.
9. Le 11 mai 2004, le FPI a annoncé une augmentation de ses distributions mensuelles par part, pour les faire passer de 0,095 \$ à 0,098 \$, ce qui représente une augmentation d'environ 3,2 %.
10. Le 10 juin 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 110 000 pieds carrés situé au 2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, à Québec, au Québec, au coût d'environ 6,5 millions de dollars.
11. Le 21 juillet 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 101 222 pieds carrés situé au 330, rue Avro, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 8,3 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 4,8 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 3,5 millions de dollars grevant cet immeuble.
12. Le 4 août 2004, le FPI a publié ses résultats pour le semestre terminé le 30 juin 2004. Le bénéfice distribuable a augmenté d'environ 39,0 % au cours du deuxième trimestre de 2004 par rapport au deuxième trimestre de 2003, ce qui représente une augmentation par part d'environ 15,4 %. Au 30 juin 2004, les prêts hypothécaires grevant alors les immeubles appartenant au FPI portaient intérêt au taux moyen pondéré de 6,29 % et avaient une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,01 ans.
13. Le 11 août 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 169 200 pieds carrés situé au 19701, avenue Clark-Graham, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 11,1 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 7,9 millions de dollars au comptant et la prise en charge de deux prêts hypothécaires d'environ 3,2 millions de dollars grevant cet immeuble.

14. Le 23 août 2004, le FPI a conclu une convention en vue de l'acquisition de l'immeuble visé par l'acquisition, un immeuble de bureaux de 170 220 pieds carrés situé au 300, rue Viger Est, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 30,5 millions de dollars, devant être réglée au comptant, auprès de l'institution financière dont la Financière Banque Nationale Inc., l'un des preneurs fermes, est une filiale. L'acquisition devrait être conclue vers le 30 septembre 2004, mais rien ne garantit qu'elle sera réalisée ou qu'elle le sera autour de cette date.

15. Le 26 août 2004, le FPI a conclu l'une des facilités d'acquisition avec l'institution financière dont l'un des preneurs fermes, Valeurs mobilières Desjardins inc., est une filiale. La facilité a été consentie au taux préférentiel de cette institution financière et est garantie par neuf immeubles industriels et polyvalents et un immeuble de bureaux situés à Québec, à Longueuil et à Montréal, au Québec. Cette facilité servira au remboursement de la dette existante du FPI et à des acquisitions futures. Au 9 septembre 2004, l'encours de cette facilité s'élevait à environ 20,0 millions de dollars.

16. En avril 2004, le FPI a achevé la construction d'une tour de bureaux de 17 étages (la « Tour Cominar ») ayant une superficie locative d'environ 205 000 pieds carrés faisant partie du complexe Place de la Cité. Le complexe Place de la Cité a maintenant une superficie locative d'environ 1,04 million de pieds carrés, dont environ 368 000 pieds carrés de superficie commerciale. Place de la Cité est un complexe de bureaux et commercial situé sur le boulevard Laurier, l'une des principales voies d'accès au centre-ville de Québec, au Québec. Au 9 septembre 2004, la Tour Cominar était louée à 89 %. Les premiers occupants de la Tour Cominar ont pris possession de leurs locaux au mois de mai 2004. Le FPI s'attend à ce que la quasi-totalité des locaux loués soient occupés d'ici le 31 décembre 2004.

### **Description des immeubles**

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

#### **4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 47 000 pieds carrés est actuellement en construction et il est érigé sur un terrain de 145 000 pieds carrés (3,3 acres). Il est situé en bordure de l'autoroute 440 à l'angle du boulevard Curé-Labelle. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble compte 120 places de stationnement.

#### **2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 36 000 pieds carrés est actuellement en construction et il est érigé sur un terrain de 140 000 pieds carrés (3,2 acres). Il est situé en bordure du boulevard Hamel et de l'autoroute Henri-IV. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble compte 132 places de stationnement.

#### **5055, rue Hugues-Randin, Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 56 337 pieds carrés est érigé sur un terrain de 129 027 pieds carrés (2,9 acres). Il a été construit en 1989. L'immeuble est situé dans le parc industriel Métrobec situé en bordure nord de l'autoroute de la Capitale. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 25 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100 % à un seul locataire et compte 85 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Société canadienne des postes	56 337	Novembre 2009	100 %

#### **9055, rue Impasse-de-l'Invention, Montréal**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 45 671 pieds carrés est érigé sur un terrain de 125 808 pieds carrés (2,8 acres). Il a été construit en 2001. L'immeuble est situé dans le parc industriel de l'arrondissement d'Anjou à la jonction des principaux axes routiers (autoroutes 40, 25 et 20) de la métropole. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 25 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 73,18 % et compte 56 places de stationnement.

Locataire principal	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
The Brick Warehouse LP	33 420	Janvier 2005	73,18 %

#### **3400, avenue Jean-Béraud, Laval**

Cette tour de bureaux d'une superficie de 156 270 pieds carrés est érigé sur un terrain de 283 456 pieds carrés (6,5 acres). Il a été construit en 2001. L'immeuble est situé entre les boulevards Chomedey et Daniel-Johnson à Laval. Il abrite des bureaux et compte environ 553 places de stationnement. L'immeuble est loué à 100 %.

Locataire principal	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Travaux publics Canada	155 640	Août 2012	99,60 %

#### **4451, autoroute Laval Ouest**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 119 000 pieds carrés est actuellement en construction et il est érigé sur un terrain de 235 000 pieds carrés (5,4 acres). L'immeuble est situé en bordure de l'autoroute 440 à l'angle du boulevard Curé-Labelle. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble compte 292 places de stationnement.

#### **2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 110 000 pieds carrés est actuellement en construction et il est érigé sur un terrain de 550 628 pieds carrés (12,6 acres). Il est situé en bordure du boulevard Hamel et de l'autoroute Henri-IV. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble compte 270 places de stationnement.

#### **330, rue Avro, Montréal**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 101 222 pieds carrés est construit sur un terrain de 225 646 pieds carrés (5,2 acres). Il a été construit en 1991 et agrandi en 1998. L'immeuble est situé à l'ouest du boulevard des Sources et au sud de l'autoroute transcanadienne à Pointe-Claire. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. L'immeuble est loué à 100 % et compte environ 215 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Dynacast Canada inc.	101 222	Décembre 2012	100 %

### **19701, avenue Clark-Graham, Montréal**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 169 200 pieds carrés est érigé sur un terrain de 383 500 pieds carrés (8,8 acres). Il a été construit en 1994 et agrandi en 1999. L'immeuble est situé en bordure de l'autoroute transcanadienne dans l'arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. L'immeuble est loué à 100 % et compte environ 200 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Emballages Alcan Canada Limitée	169 200	Décembre 2008	100 %

### **300, avenue Viger Est, Montréal**

Cet immeuble de bureaux de sept étages a une superficie de 170 220 pieds carrés et est érigé sur un terrain de 170 221 pieds carrés (3,9 acres). Il a été construit en 1992. L'immeuble est situé à l'angle de la rue Viger, près de l'autoroute Ville-Marie, dans le centre-ville de Montréal. L'immeuble est loué à 100 % et compte environ 54 places de stationnement.

Locataire	Superficie locative (en pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Quebecor Média Inc.	170 2200	Août 2013	100 %

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 95,95 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux débentures émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Ce produit net sera affecté :

- (i) à hauteur d'environ 30,5 millions de dollars, au financement de l'acquisition de l'immeuble visé par l'acquisition;
- (ii) à hauteur d'environ 28,6 millions de dollars, au remboursement de l'encours des facilités d'acquisition;
- (iii) à hauteur d'environ 16,7 millions de dollars, au remboursement de certains prêts hypothécaires grevant des immeubles productifs de revenu;
- (iv) à hauteur d'environ 6,2 millions de dollars, au remboursement de l'encours de la facilité d'exploitation;
- (v) à hauteur d'environ 13,95 millions de dollars, aux besoins généraux, y compris des acquisitions futures.

Voir la rubrique « Faits récents » et « 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 9 septembre 2004, augmentera pour passer d'environ 47,1 % à 50,6 %. Voir la rubrique « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».

## CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

### Généralités

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. On peut consulter gratuitement la convention de fiducie pendant les heures normales de bureau au siège social du FPI, qui se trouve au 455, rue Marais, Québec (Vanier) (Québec) G1M 3A2, pendant le 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 9 septembre 2004, il y avait 31 927 464 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout 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.

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

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

## **Émission de parts**

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre, y compris des parts devant être émises à la conversion des débentures et des parts devant être émises au fiduciaire pour les débentures en règlement de l'intérêt sur les débentures. Les porteurs de parts existants n'ont aucun droit 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 en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. dans le cadre de placements auprès de certains investisseurs et qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certains cas, le FPI peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux biens ou 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 à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (à moins de 9 fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans la convention de fiducie, ou toute autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires indépendants d'effectuer une telle modification et, s'il y a lieu, de nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires dans les limites de ce nombre minimal et de ce nombre maximal de fiduciaires;
- (iv) toute modification apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;
- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

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

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

- (i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des fiduciaires ou du FPI, de son

statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou du placement de ses parts;

- (ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles de la convention de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- (iv) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- (v) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables;
- (vi) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

### **Vente d'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 devant expirer lorsque les fiduciaires ne détiendront plus aucun bien du FPI. La distribution de la totalité des biens du FPI peut être exigée à la majorité des deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

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

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

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants, la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats en vue de leur élection à titre de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;
- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- (iv) l'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 ceux-ci ou une personne ayant des liens avec ceux-ci, ou toute réclamation qui leur est opposée, ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

### **Fiduciaires du groupe Dallaire**

Aux termes de la convention de fiducie, Corporation Financière Alpha (CFA) 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.

### **Décisions des fiduciaires**

La convention de fiducie stipule que toutes les décisions des fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris, 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, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

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

Au 31 décembre 2003, fin du dernier exercice terminé du FPI, et au 9 septembre 2004, il y avait respectivement 31 668 291 et 31 927 464 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 décembre 2003 découlaient (i) de l'émission de 111 673 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et (ii) de l'émission de 147 500 parts à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts.

En date du 31 décembre 2003, la dette du FPI était d'environ 270,7 millions de dollars et en date du 30 juin 2004, elle était d'environ 296,6 millions de dollars (à l'exception des créiteurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être effectuées aux porteurs de parts). Depuis le 31 décembre 2003, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont résulté de la prise en charge de prêts hypothécaires dans le cadre de l'acquisition d'immeubles par le FPI, y compris ceux dont il est question sous la rubrique « Faits récents », de prélèvements effectués sur les facilités de crédit du FPI et du remboursement de la dette du FPI.

Compte tenu de l'émission des débentures et du remboursement par le FPI de certains de ses emprunts au moyen d'une partie du produit tiré du présent placement, sa dette en cours (à l'exception des créiteurs et des charges à payer, de même que des distributions devant être effectuées aux porteurs de parts) sera d'environ 365,3 millions de dollars. Voir les rubriques « Faits récents » et « Emploi du produit ».

Les débentures seront traitées comme une dette du FPI aux fins de la comptabilité.

## **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile, au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts ont également le droit de recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date; et

(ii) de tout excédent du bénéfice du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont effectuées en espèces. Elles sont rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures, si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes. Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable devant être distribué aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend 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 2004, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,095 \$ par part pour chacun des mois de janvier, février, mars et avril, et des distributions mensuelles de 0,098 \$ par part pour chacun des mois de mai, juin et juillet, et il a déclaré une distribution mensuelle de 0,098 \$ pour août 2004.

### **Report de l'impôt sur les distributions de 2004**

La direction prévoit qu'environ 50 % des distributions devant être effectuées par le FPI aux porteurs de parts en 2004 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.

## **DESCRIPTION DES DÉBENTURES**

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques des débentures. Il ne se veut pas exhaustif et est présenté sous réserve du texte intégral des modalités de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

### **Généralités**

Les débentures seront émises aux termes de l'acte de fiducie devant intervenir à la date de clôture du présent placement (l'« acte de fiducie ») entre le FPI et la Société de fiducie Natcan (le « fiduciaire pour les débentures »), à titre de fiduciaire. Le fiduciaire pour les débentures est membre du même groupe que la Financière Banque Nationale Inc., l'un des preneurs fermes. L'acte de fiducie ne restreint pas le capital global des débentures pouvant être en circulation.

Le capital global des débentures devant être émises sera de 100 000 000 \$. Le FPI peut à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre d'autres débentures de la même série ou d'une autre série aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes aux termes des présentes.

Les débentures porteront la date de clôture du présent placement et arriveront à échéance le 30 juin 2014. Elles seront émises uniquement en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de 1 000 \$, et elles porteront intérêt au taux annuel de 6,30 % à compter de leur date d'émission. L'intérêt sera payable semestriellement, à terme échu, les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à compter du 31 décembre 2004. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture jusqu'au 31 décembre 2004.

Le capital des débentures est remboursable en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, sous forme de parts entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables, comme il est expliqué plus amplement sous la rubrique « Mode de paiement – Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance ». L'intérêt sur les débentures est payable en monnaie ayant cours légal au Canada, notamment, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, conformément à l'option de versement de l'intérêt dont il est question sous la rubrique « Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

Les débentures constituent des obligations directes du FPI, ne doivent être garanties par aucune hypothèque, aucun bien remis en gage ni aucune autre charge, et seront subordonnées aux autres obligations du FPI, comme il est indiqué sous la rubrique « – Subordination ».

### **Subordination**

L'acte de fiducie prévoit que les débentures sont subordonnées, quant au droit de paiement, à l'ensemble des dettes de premier rang (au sens attribué à ce terme dans les présentes) actuelles et futures du FPI. Aucun remboursement de capital (y compris au titre d'un rachat) ou versement d'intérêt sur les débentures ne pourra être fait (i) si une dette de premier rang n'est pas réglée à l'échéance, que le délai de grâce applicable à ce défaut de règlement de la dette de premier rang est écoulé et que ce défaut n'a pas été corrigé, n'a pas fait l'objet d'une renonciation ou n'a pas cessé d'exister, ou (ii) si l'échéance d'une dette de premier rang a été devancée en raison d'un défaut et soit que l'avancement de l'échéance n'a pas été annulé, soit que la dette de premier rang n'a pas été remboursée. Au moment de la distribution de l'actif du FPI aux créanciers en cas de dissolution, de liquidation totale ou de réorganisation du FPI, dans le cadre d'une faillite, d'une insolvabilité, d'une mise sous séquestre, d'une cession de biens au profit des créanciers ou autrement, le capital, la prime, le cas échéant, et l'intérêt exigibles sur l'ensemble des dettes de premier rang du FPI devront avoir été réglés intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque.

Ni l'acte de fiducie ni les débentures ne limiteront la capacité du FPI de contracter d'autres dettes, y compris des dettes ayant supériorité de rang sur les débentures, ni d'hypothéquer, de remettre en gage ou de grever d'une charge ses biens pour garantir une dette.

Le terme « dette de premier rang » s'entend du capital, de l'intérêt et de toute prime (ou de toute autre somme payable aux termes de ce qui suit), le cas échéant, à l'égard de ce qui suit :

- (i) toutes les dettes et obligations du FPI (à l'exception des débentures), qu'elles soient en cours à la date de l'acte de fiducie ou créées, contractées, prises en charge ou garanties après cette date dans le cadre de l'acquisition, par le FPI, d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) ou dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) par des tiers, y compris une filiale du FPI, dont la responsabilité ou l'obligation du paiement incombe au FPI, qu'il soit conditionnel ou non;
- (ii) le renouvellement, la prolongation, la restructuration ou le refinancement de ces dettes ou obligations;

à moins que, dans chacune des circonstances susmentionnées, le document qui les crée ou les atteste ne prévoit que ces dettes ou obligations ne sont pas de rang supérieur, quant au droit de paiement, aux débentures qui sont, selon leurs modalités, subordonnées.

Les débentures constituent des obligations non garanties directes du FPI. Chaque débenture sera de rang égal à chaque autre débenture de la même série ainsi qu'aux débentures d'autres séries qui peuvent être émises aux termes de l'acte de fiducie (quelles que soient leur date réelle ou leurs modalités d'émission) et, sous réserve d'exceptions prévues par la loi, à toutes les autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures du FPI, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de débentures ou à d'autres types d'obligations similaires du FPI.

## Droits de conversion

Chaque débenture est convertible en parts du FPI, au gré du porteur de débentures, à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 27 juin 2014 ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débentures, au prix de conversion de 17,40 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion de 57,4713 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures sont exercés, le FPI devra émettre 5 747 126 parts supplémentaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables, sous réserve des rajustements anti-dilution. Aucun rajustement ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les parts devant être émises à la conversion ou pour prendre en considération l'intérêt couru sur les débentures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débentures qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débentures (ou la date d'émission de leurs débentures si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts ont droit à des distributions sur les parts.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoit le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, y compris les suivantes : (i) le fractionnement ou le regroupement des parts en circulation; (ii) le placement de parts auprès des porteurs de parts au moyen d'une distribution ou autrement, sauf une émission de titres aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de titres du FPI plutôt que des distributions en espèces effectuées dans le cours normal des activités; (iii) l'émission, à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts, d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant d'acquérir des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % de leur cours au moment en cause (terme auquel l'acte de fiducie attribue le sens de cours moyen pondéré des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de la circonstance applicable); et (iv) le placement, auprès de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, a) de parts de toute catégorie, sauf les parts du FPI et les parts placées auprès des porteurs de parts ayant choisi de recevoir des dividendes ou des distributions sous forme de parts au lieu de dividendes versés ou de distributions effectuées dans le cours normal des activités, b) de droits, d'options ou de bons de souscription (à l'exclusion de droits, d'options ou de bons de souscription permettant à leurs porteurs, pendant une période d'au plus 45 jours, de souscrire ou d'acquérir des parts ou des titres convertibles en parts), c) d'attestations des dettes du FPI ou d) d'actifs (sauf des dividendes versés ou des distributions effectuées dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question ci-dessus si les porteurs de débentures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable, selon le cas. Le FPI ne sera pas tenu de rajuster le prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de tels rajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %.

En cas de reclassement des parts ou de restructuration du capital (sauf une modification résultant d'un regroupement ou d'un fractionnement), en cas de regroupement, de fusion ou de réorganisation du FPI avec une autre entité, en cas de vente ou de cession des biens et des actifs du FPI, comme un tout ou essentiellement comme un tout, à une autre entité, ou en cas de liquidation ou de dissolution du FPI, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce que, par suite du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de débentures ait le droit de recevoir et accepte le nombre de parts ou d'autres titres ou les biens qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet en cause, il avait été le porteur du nombre de parts en lesquelles la débenture était convertible avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, de la fusion, de la réorganisation, du regroupement, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution.

Aucune fraction de part ne sera émise au moment d'une conversion. Le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours, au moment en cause, de la fraction de part.

## **Rachat**

Les débetures ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2008, sauf si certaines conditions sont remplies après un changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes). À compter du 30 juin 2008 mais avant le 30 juin 2010, les débetures pourront être rachetées au gré du FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2010 mais avant le 30 juin 2014, les débetures seront rachetables au gré du FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. Les débetures rachetées par le FPI seront annulées et ne seront pas réémises.

Dans le cas des rachats qui visent moins de la totalité des débetures, le fiduciaire pour les débetures choisira les débetures à racheter au prorata, au multiple de 1 000 \$ près, ou par lots, de la manière qu'il jugera équitable.

## **Option de vente en cas de changement de contrôle**

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou des personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement à 66⅔ % ou plus des parts en circulation (un « changement de contrôle »), chaque porteur de débetures peut enjoindre au FPI de lui racheter, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-dessous (la « date de l'option de vente »), la totalité ou une partie de ses débetures à un prix égal à 101 % du capital de ces débetures (le « prix de l'option de vente ») majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement.

Si au moins 90 % du capital global des débetures en circulation à la date à laquelle le FPI remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débetures ont été remises aux fins de rachat à la date de l'option de vente, le FPI aura le droit de racheter toutes les débetures restantes à cette date, au prix de l'option de vente. Le FPI doit donner avis de ce rachat au fiduciaire pour les débetures avant la date de l'option de vente et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débetures doit donner cet avis aux porteurs de débetures dont les débetures n'ont pas été remises aux fins de rachat.

## **Mode de paiement**

### *Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance*

Au rachat ou à l'échéance, le FPI remboursera la dette représentée par les débetures en payant au fiduciaire pour les débetures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débetures en circulation et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Le FPI peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut qui se poursuit, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débetures devant être rachetées ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts aux porteurs de débetures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débeture sera obtenu en divisant le capital des débetures devant être rachetées ou arrivant à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance, selon le cas. Aucune fraction de part ne sera émise au rachat ou à l'échéance; le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours de la fraction de part, déterminé de la façon indiquée ci-dessus.

### *Option de versement de l'intérêt*

Sous réserve des approbations nécessaires des organismes de réglementation et à la condition qu'il ne soit pas en défaut aux termes de l'acte de fiducie, le FPI peut, à l'occasion, choisir de s'acquitter de son obligation de verser de l'intérêt sur les débetures (l'« obligation au titre de l'intérêt ») à la date à laquelle cet intérêt est payable

aux termes de l'acte de fiducie (une « date de versement de l'intérêt »), en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre de parts suffisant pour satisfaire à la totalité ou à une partie de l'obligation au titre de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie (l'« option de versement de l'intérêt »). L'acte de fiducie prévoit que, si le FPI choisit cette option, le fiduciaire pour les débentures devra : (i) accepter la remise des parts par le FPI; (ii) accepter les offres visant ces parts et vendre ces parts de la manière indiquée par le FPI à sa seule appréciation; (iii) investir le produit de ces ventes dans des obligations du gouvernement canadien (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable et affecter le produit provenant de ces titres du gouvernement de même que tout produit provenant de la vente de parts qui n'a pas été investi de la manière indiquée ci-dessus, à la satisfaction de l'obligation au titre de l'intérêt; et (iv) prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation.

L'acte de fiducie énonce la marche à suivre par le FPI et le fiduciaire pour les débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente de parts (plus toute somme que le fiduciaire pour les débentures reçoit du FPI à la place d'une fraction de part) en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre le FPI en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par le FPI ni les ventes de parts a) ne priveront les porteurs de débentures de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme en espèces globale correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt ni b) ne donneront à ces porteurs de débentures le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

### **Cas de défaut et renonciation**

L'acte de fiducie prévoit qu'un cas de défaut (un « cas de défaut ») se sera produit à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte de fiducie, y compris un ou plusieurs des événements suivants, se produisent et persistent à l'égard des débentures : (i) le défaut d'effectuer le versement d'intérêt exigible sur les débentures qui persiste pendant 15 jours; (ii) le défaut de payer le capital ou la prime exigible, s'il y a lieu, à l'égard des débentures à l'échéance, au rachat, par déclaration ou autrement; (iii) le manquement par le FPI à l'un de ses engagements aux termes des débentures, de l'acte de fiducie ou de tout acte de fiducie supplémentaire qui persiste pendant une période de 60 jours suivant la réception d'un avis écrit du fiduciaire pour les débentures (à l'exception des défauts dont il est fait état aux points (i) et (ii) ci-dessus); (iv) le défaut, qui persiste pendant une période de 10 jours, de remettre des parts (ou d'effectuer un paiement en espèces au lieu de fractions de part) conformément aux modalités de l'acte de fiducie lorsque ces parts (ou le paiement en espèces au lieu de fractions de part) doivent être remises à la suite de la conversion d'une débenture; (v) le défaut aux termes de toute convention attestant un emprunt par le FPI lorsque l'échéance de la dette a été devancée de sorte que cette dette est exigible plus tôt que la date d'échéance prévue, que la dette dont l'échéance a été ainsi devancée totalise plus de 35 millions de dollars et que le devancement de la date d'échéance n'a pas été annulé dans les cinq jours ouvrables suivant la remise d'un avis écrit au FPI par le fiduciaire pour les débentures; (vi) certains événements de faillite ou d'insolvabilité touchant le FPI aux termes de lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois similaires; (vii) un jugement ou une ordonnance d'un tribunal ordonnant une procédure de mise sous séquestre ou de saisie-exécution à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, nommant un séquestre à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, ou ordonnant la liquidation du FPI, un tel jugement ou une telle ordonnance demeurant en vigueur pendant une période de 60 jours; (viii) l'adoption d'une résolution prévoyant la liquidation du FPI; ou (ix) après la date de l'acte de fiducie, l'introduction d'une instance à l'égard du FPI ayant trait à une transaction ou à un arrangement, avec des créanciers du FPI en général, aux termes des lois en matière d'insolvabilité ou de faillite applicables.

L'acte de fiducie prévoit que si un cas de défaut s'est produit et persiste, le fiduciaire pour les débentures peut, à son appréciation, et doit, sur demande des porteurs d'au moins 25 % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard de toutes les débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie et toutes les autres sommes dues sont immédiatement exigibles et payables.

Outre les pouvoirs pouvant être exercés par voie de résolution spéciale (au sens attribué à ce terme dans les présentes) les porteurs de 66⅔ % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie peuvent renoncer à invoquer un cas de défaut et ses conséquences; toutefois, si le cas de défaut est imputable au non-respect ou à l'inexécution par le FPI d'un engagement applicable uniquement à une ou à plusieurs séries de débentures, les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débentures en circulation des séries en question pourront exercer ce pouvoir.

À la condition qu'il ne soit pas tenu de déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie sont exigibles et payables ou d'obtenir le paiement de ces sommes, le fiduciaire pour les débentures a la faculté de renoncer à invoquer tout cas de défaut si, à son avis, le défaut a été corrigé ou a été réglé de manière adéquate.

Lorsque le fiduciaire pour les débentures ou les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie renoncent à invoquer un cas de défaut, le cas de défaut est réputé corrigé et cesse d'exister; toutefois, la renonciation ne s'applique à aucun cas de défaut subséquent et à aucun autre cas de défaut et ne porte atteinte à aucun droit consécutif.

### **Modification**

Sous réserve de certaines exceptions, le FPI peut modifier l'acte de fiducie et les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie avec le consentement de la majorité des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie qui votent à une assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, à moins que l'on ne doive procéder à un scrutin, auquel cas les questions soumises sont tranchées par les porteurs de la majeure partie du capital des débentures qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir (une « résolution ordinaire »).

L'acte de fiducie prévoit également que certains changements, notamment les suivants, peuvent être effectués s'ils sont autorisés par voie de résolution spéciale : (i) la modification des modalités des débentures ou la réduction du taux d'intérêt ou le report du délai du paiement du capital ou de l'intérêt sur celles-ci; (ii) la modification, l'abrogation, un compromis ou un arrangement ayant trait aux droits des porteurs de débentures ou du fiduciaire pour les débentures à l'égard du FPI; (iii) le désendettement; ou (iv) la renonciation à invoquer tout défaut aux termes de l'acte de fiducie. Selon l'acte de fiducie, le terme « résolution spéciale » (*Extraordinary Resolution*) s'entend, dans les faits, d'une résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débentures aux termes de l'acte de fiducie qui exercent leurs droits de vote, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, à une assemblée dûment constituée des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

Si les questions traitées à l'assemblée par voie de résolution spéciale ou autrement touchent de manière particulière les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une ou de plusieurs séries d'une manière ou dans une mesure considérablement différente de celle dont les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une autre série sont touchés, les porteurs de la série touchée auront le droit de voter séparément à l'assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures de cette série alors en circulation, et la question doit être tranchée par voie de résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débentures de la série en cause qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir.

Toutes les mesures pouvant être prises par les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie par voie de résolution ordinaire et de résolution spéciale et toutes les mesures nécessitant l'approbation des porteurs d'au moins 66⅔ % d'une série de débentures peuvent également être prises au moyen d'un document signé par les porteurs de débentures représentant au moins 66⅔ % du capital global des débentures ou d'une série de débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, selon le cas.

Le FPI et le fiduciaire pour les débentures peuvent, sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie, au moyen d'un acte de fiducie supplémentaire ou autrement, apporter à l'acte de fiducie toute modification ou correction qui, de l'avis des conseillers juridiques, doit être faite afin de régler ou de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste dans l'acte de fiducie ou dans tout acte de fiducie supplémentaire.

### **Restrictions à l'égard de la propriété des non-résidents**

Aucune part ne peut être émise à la conversion de la totalité ou d'une partie des débentures, aucune débenture ne sera émise, aucun paiement d'intérêt ou de capital (que ce soit à l'échéance, au rachat ou dans un autre contexte) ne sera acquitté au moyen de l'émission de parts, et aucune part ne sera émise dans le cadre d'un rachat au gré du porteur de la totalité ou d'une partie des débentures à l'occasion d'un changement de contrôle si, en conséquence de cette émission de parts ou de débentures, des personnes qui sont des non-résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt détiendraient plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) ou seraient les propriétaires véritables d'un tel pourcentage des parts.

En outre, le fiduciaire pour les débentures peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débentures. Si le FPI constate que 49 % des parts alors en circulation (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues, ou peuvent être détenues, pour le compte de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire l'annonce publique et avisera le fiduciaire pour les débentures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débentures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada, et ne doit émettre des débentures ou inscrire une cession de débentures qu'en faveur d'une telle personne. Si, malgré ce qui précède, le FPI détermine que plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues pour le compte de non-résidents, il peut envoyer un avis aux porteurs de débentures non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que le FPI juge équitable et pratique, dans lequel il leur enjoint de vendre l'ensemble ou une partie de leurs débentures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débentures ou fourni au FPI une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs débentures pour le compte de non-résidents du Canada, le FPI pourra vendre ces débentures, pour le compte de ces porteurs de débentures, à une ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés à ces débentures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débentures se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente (déduction faite de toute retenue d'impôt à la source).

### **Inscription en compte, remise et forme**

Les débentures seront émises sous forme de débentures globales entièrement nominatives (les « débentures globales ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « dépositaire »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures seront représentées sous la forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures définitives. Les débentures seront plutôt représentées uniquement sous forme d'« inscription en compte » (à moins que le FPI, à sa seule appréciation, ne décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débentures globales seront représentées par des inscriptions en compte auprès d'institutions (y compris les preneurs fermes) agissant au nom des porteurs des participations, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « adhérents »). Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du preneur ferme ou des preneurs fermes auprès duquel ou desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du preneur ferme ou des preneurs fermes vendeurs. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les avis d'exécution sont habituellement produits rapidement après l'exécution de l'ordre du client. Le dépositaire sera chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour les adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise le FPI qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être admissible à titre de dépositaire et que le FPI et le fiduciaire pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si le FPI décide, à sa seule appréciation, de mettre fin au système d'inscription en compte, avec le consentement du fiduciaire pour les débentures, les propriétaires véritables des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « débentures définitives »).

### **Transfert et échange de débentures**

Les transferts de participations dans les débentures représentées par les débentures globales seront effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à sa seule appréciation, d'établir et de remettre des débentures définitives, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures globales ou transférer autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du porteur d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'entremise d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, ou qui sont situés dans d'autres villes qui peuvent à l'occasion être désignées par le FPI, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées aux noms des cessionnaires seront émises en coupures autorisées, selon le même capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne des débentures à racheter ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de rachat des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées aux fins de rachat ne sera inscrit.

### **Information aux porteurs de débentures**

Le FPI déposera auprès du fiduciaire pour les débentures, dans les 15 jours qui suivent leur dépôt auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, des exemplaires du rapport annuel du FPI et des renseignements, documents et autres rapports que le FPI est tenu de déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes et de remettre à ses porteurs de parts. Malgré que le FPI puisse ne pas être tenu de demeurer assujéti aux obligations d'information des autorités canadiennes en valeurs mobilières, le FPI doit fournir au fiduciaire pour les débentures (i) dans les 90 jours suivant la fin de chaque exercice, des états financiers annuels, et (ii) dans les 45 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, des états financiers intermédiaires contenant au minimum les renseignements qui, conformément aux lois du Canada ou de toute province du Canada, doivent être fournis dans des rapports trimestriels aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, que les titres du FPI soient ou non inscrits à la cote de la TSX. Chacun de ces rapports sera établi conformément aux obligations d'information canadiennes applicables et aux principes comptables généralement reconnus du Canada. À la demande des porteurs de débentures, le FPI leur fournira des exemplaires de ces renseignements, documents et rapports.

## RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES

Les ratios de couverture par les bénéfices consolidés *pro forma* suivants ont été calculés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003 et pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2003 au 30 juin 2004, en tenant compte de la dette additionnelle et du règlement de la dette existante au cours de ces périodes, ainsi que de l'émission de débentures, traitée comme une dette du FPI.

	<b>Exercice terminé le 31 décembre 2003</b>	<b>Du 1<sup>er</sup> juillet 2003 au 30 juin 2004</b>
Intérêts débiteurs pro forma .....	20,6 millions de dollars	20,2 millions de dollars
Bénéfice avant intérêts débiteurs <sup>1)</sup> .....	47,9 millions de dollars	49,5 millions de dollars
Ratios de couverture par les bénéfices <sup>2)</sup> .....	2,32 fois	2,45 fois

- 
- 1) Le bénéfice avant intérêts débiteurs est égal au bénéfice net avant les intérêts débiteurs sur l'ensemble de la dette.  
2) Les ratios de couverture par les bénéfices sont égaux au bénéfice avant intérêts débiteurs divisé par les intérêts débiteurs sur l'ensemble de la dette.

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 17 septembre 2004 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 29 septembre 2004, un capital global de 100 000 000 \$ de débentures, soit un produit net total d'environ 95 950 000 \$ 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 débentures 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 débentures sont conjointes et pas solidaires. Le prix d'offre des débentures a été déterminé par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 37,50 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures.

Aux termes du contrat de prise ferme, le FPI a convenu de s'abstenir, pendant une période de 90 jours suivant la clôture du présent placement, d'émettre, de vendre ou d'offrir en vente, directement ou indirectement, des parts ou des titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts, sauf les parts pouvant être émises en conformité avec le régime de réinvestissement des distributions, le régime de droits des porteurs de parts, le régime d'options d'achat de parts ou tout autre régime d'intéressement du FPI, ou à la conversion des débentures ou encore les parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débentures en règlement de l'intérêt sur les débentures, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la Financière Banque Nationale Inc.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures et des parts devant être émises à la conversion des débentures. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 29 novembre 2004.

Selon les instructions générales de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des débentures. 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 débentures ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles

et règlements de la 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 le compte d'un client dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

Les débetures 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 ou la sollicitation d'offres d'achat de ces titres aux États-Unis d'Amérique.

Conformément au contrat de prise ferme, le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs membres de la direction, leurs administrateurs, leurs employés et leurs mandataires respectifs et de les dégager de toute responsabilité à l'égard de certaines obligations, et ce, conjointement (et non solidairement).

La Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Marchés mondiaux CIBC Inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. De plus, le FPI a conclu une convention en vue d'acquérir l'immeuble visé par l'acquisition, pour la somme d'environ 30,5 millions de dollars, auprès de l'institution financière dont la Financière Banque Nationale Inc. est la filiale. Voir la rubrique « Faits récents ». En conséquence, 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 9 septembre 2004, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 114,5 millions de dollars au total, soit : des prêts hypothécaires d'environ 7,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont la Financière Banque Nationale Inc. est une filiale, des prêts hypothécaires d'environ 70,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des prêts hypothécaires d'environ 8,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale et un encours d'environ 28,6 millions de dollars sur les facilités d'acquisition, à l'égard desquelles les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 20,0 millions de dollars) et la Financière Banque Nationale Inc. (à hauteur d'environ 8,6 millions de dollars) sont des filiales. Cette somme d'environ 28,6 millions de dollars sera remboursée par prélèvement sur le produit tiré du présent placement. 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.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que, à la date de clôture, le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, et que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs visée par règlement au Canada, les débetures constitueront, à cette date, des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE.

Compte tenu des déclarations du FPI et pourvu que le FPI soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de placement enregistré (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt) à la date de clôture, les débetures ne constitueront pas, à cette date, des biens étrangers pour les besoins de l'impôt applicable, aux termes de la partie XI de la Loi de l'impôt, aux régimes de revenu différé, aux placements enregistrés et aux autres entités exonérées d'impôt, y compris la plupart des fonds ou des régimes de pension agréés. Les REEE 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.

Dans les propositions budgétaires, il est proposé de modifier la Loi de l'impôt en vue d'assujettir des entités exonérées d'impôt, telles que les fiducies régies par les régimes de pension agréés et les sociétés de gestion de pension décrites aux alinéas 149(1)o.1) et o.2) de la Loi de l'impôt, ainsi que L'Office d'investissement du Régime de pensions du Canada à des pénalités fiscales relatives à la détention directe ou indirecte de titres de certaines fiducies de revenu d'entreprise (autres que les fiducies exonérées), au sens attribué à ces termes dans les propositions budgétaires. Ces pénalités fiscales proposées ne s'appliqueront pas aux régimes de revenu différé ou aux REEE. Sur le fondement d'une attestation du FPI concernant certains faits, le FPI ne sera pas une « fiducie de revenu d'entreprise » et serait une « fiducie exonérée »; par conséquent, les entités exonérées d'impôt susmentionnées ne seront pas assujetties aux pénalités fiscales proposées. Le 18 mai 2004, le ministre des Finances a annoncé que la mise en place des modifications proposées était suspendue pour permettre la consultation de parties intéressées. Après ces consultations, des propositions législatives seront annoncées.

Les opinions qui précèdent supposent que, avant la clôture du présent placement, il ne surviendra aucun changement dans les dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou de toute position administrative de l'ADRC qui aurait une incidence sur ces opinions. Voir les rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Placements enregistrés – Placements admissibles » et « Facteurs de risque et incidences – Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement ».

## **INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., 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, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, en vertu de la Loi de l'impôt, à l'acquisition, la détention et la disposition de débentures par un porteur qui acquiert des débentures aux termes du présent prospectus simplifié. Le présent résumé s'applique à un porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, est résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et détient à titre d'immobilisations les débentures et les parts acquises conformément aux modalités des débentures (collectivement, les « titres ») (un « porteur»). Si le porteur ne détient pas ses titres dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, les titres seront généralement considérés comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs titres en tant qu'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable autorisé au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur 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, ou une « institution financière déterminée » ni à un porteur dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des titres acquis aux termes du présent prospectus simplifié.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus simplifié et sur l'information et les attestations fournies par le FPI, et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, ainsi que de l'interprétation par les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques actuelles de l'ADRC en matière d'administration et de cotisation, le tout en date du présent prospectus simplifié. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été

proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Il n'existe aucune certitude que l'ADRC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont présumé de la véracité des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent sommaire est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps à la convention de fiducie et à l'acte de fiducie et sur les attestations de FPI au sujet de certaines questions de fait.

**Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les titres. De plus, les incidences fiscales, notamment concernant l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de titres varieront selon la situation particulière du porteur. Ainsi, le présent résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un acquéreur de titres éventuel. En conséquence, les porteurs éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les titres eu égard à leur situation particulière.**

## **Imposition des porteurs de débentures**

### Intérêt sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée l'intérêt couru (ou réputé courir) en sa faveur sur les débentures jusqu'à la fin de l'année d'imposition (ou, si le porteur dispose de ses débentures au cours de l'année en cause, jusqu'à la disposition) ou qu'il est en droit de recevoir ou qu'il reçoit avant la fin de l'année d'imposition, y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur de débentures devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur les débentures qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir durant l'année d'imposition (selon la méthode qu'il suit habituellement pour le calcul de son revenu), y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

La juste valeur marchande de toute prime payée par le FPI à un porteur de débentures à une date de l'option de vente sera généralement réputée constituer de l'intérêt reçu au moment en cause par le porteur de débentures si cette prime est payée par le FPI en raison du remboursement de débentures avant leur échéance, dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme se rapportant à l'intérêt qui aurait été payé ou payable par le FPI sur les débentures pour des années d'imposition du FPI se terminant après la date de l'option de vente et n'excède pas la valeur de cet intérêt à la date de l'option de vente.

Le porteur de débentures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris les sommes versées au titre de l'intérêt.

### Exercice du privilège de conversion

Le porteur de débentures qui convertit une débenture en parts conformément au privilège de conversion sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal au total de la juste valeur marchande des parts (et des droits connexes, le cas échéant) acquises au moment de l'échange et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le FPI est d'avis que les droits octroyés dans le cadre du régime de droits des porteurs de parts n'ont actuellement aucune valeur 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. Le porteur de débentures réalisera un gain en capital ou subira une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « – Disposition de débentures ». Si les parts et les droits sont considérés comme des biens distincts, leur coût sera égal à leur juste valeur marchande respective au moment de la conversion. Le prix de base rajusté

correspondra à la moyenne du coût des parts ou des droits pour le porteur et du prix de base rajusté des autres parts ou des autres droits, selon le cas, que le porteur détient à titre d'immobilisations.

#### Rachat au gré du FPI ou remboursement de débentures

Si le FPI rachète à son gré une débenture avant l'échéance ou rembourse une débenture à l'échéance et que le porteur de débentures n'exerce pas le privilège de conversion avant le rachat ou le remboursement, le porteur de débentures sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal à la somme qu'il reçoit (à l'exclusion du montant qu'il reçoit au titre de l'intérêt) au rachat ou au remboursement. Si le porteur reçoit des parts au rachat ou au remboursement, le produit de disposition, pour le porteur, sera réputé égal au total de la juste valeur marchande des parts ainsi reçues et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur de débentures pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « – Disposition de débentures ». Le coût, pour le porteur, des parts ainsi acquises sera aussi égal à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition, et le prix de base rajusté de chacune de ces parts correspondra à la moyenne du coût des parts pour le porteur et du prix de base rajusté de toutes les autres parts que le porteur de parts détient à titre d'immobilisations.

#### Disposition de débentures

Le porteur qui dispose ou qui est réputé disposer d'une débenture réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition (rajusté de la manière décrite ci-dessous) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la débenture pour ce porteur de débentures et des frais raisonnables de disposition. Ce gain en capital ou cette perte en capital sera traité, pour les besoins de l'impôt, de la même manière que les gains en capital et les pertes en capital découlant de la disposition de parts, dont il est question ci-après sous la rubrique « Imposition des porteurs de parts – Disposition de parts ».

Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de la disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de débentures, sauf dans la mesure où il a autrement été inclus dans son revenu, et sera exclu du calcul du produit de disposition de la débenture revenant au porteur de débentures.

Un gain en capital réalisé par un porteur qui est un particulier peut entraîner une obligation au titre de l'impôt minimum de remplacement. Une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) qui dispose de débentures pourrait avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de 6% % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris une somme au titre des gains en capital imposables.

#### Impôt sur le capital

Le porteur de débentures qui est une société n'aura pas le droit d'inclure de somme à l'égard des débentures pour calculer ses « déductions pour placements » entrant dans le calcul de son « capital imposable » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt) aux termes de la partie I.3 de la Loi de l'impôt.

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

#### Distributions du FPI

Le porteur de parts est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la Loi de l'impôt), qui lui est payée ou payable au cours de l'année d'imposition en cause, que ces sommes aient été ou non réinvesties dans des parts supplémentaires dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas comprise dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année.

La convention de fiducie exige généralement que le FPI demande le montant maximal de déduction pour amortissement à laquelle 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 net du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le bénéfice net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année, y compris la distribution de parts supplémentaires au titre de la prime de 3 % pour les parts acquises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, cette somme (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI pour l'année, dont la partie imposable a été désignée par le FPI à l'égard du porteur de parts), sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts, et ce dernier 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 distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme 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 et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs de parts. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de la Loi de l'impôt, sauf en ce qui concerne les retenues à la source pour les non-résidents, avoir été reçu par les porteurs de parts à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéfice, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés.

Le coût des parts acquises au moyen du réinvestissement des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions correspond au montant de ce réinvestissement. Il n'y aura pas d'augmentation ni de diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts d'un porteur en conséquence de la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions entraînera une réduction par part du prix de base rajusté pour le porteur.

Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts d'un porteur, lorsqu'une part est acquise, dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions ou autrement, le porteur doit établir la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts lui appartenant à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment en cause.

#### Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition revenant au porteur de parts est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les montants devant par ailleurs être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts et le montant de tout gain en capital net imposable que le FPI a désigné à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts peut en général être déduite uniquement des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Lorsqu'un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de tout dividende reçu par le FPI que ce dernier a désigné comme un dividende reçu par le porteur de parts, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

En général, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou un certain type de fiducie, qui est désigné comme dividendes imposables ou comme gains en capital nets réalisés, et les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

## **Statut du FPI**

### *Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement*

Le FPI a choisi d'être une « fiducie de fonds commun de placement » dès la date de son établissement et dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose que le FPI continuera d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.

Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit continuer d'être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres choses, restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations pour le FPI; ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et (ii). Le FPI doit aussi 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 \$.

Dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose également que le FPI n'est pas établi ni maintenu principalement au profit de non-résidents. Les conseillers juridiques sont d'avis que les hypothèses susmentionnées sont raisonnables compte tenu des déclarations du FPI, des modalités de la convention de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts et de débentures par des non-résidents qui sont stipulées dans la convention de fiducie et dans l'acte de fiducie.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales exposées aux présentes seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes. Plus particulièrement, si le FPI cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, il pourrait être redevable d'un impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir une incidence fiscale défavorable pour certains porteurs de parts.

### Placements enregistrés

Le FPI a demandé à être inscrit à titre de placement enregistré pour les besoins de la Loi de l'impôt. L'ADRC pourra toutefois révoquer son inscription s'il cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement. Le FPI pourrait être redevable d'un impôt spécial prévu à la partie XI de la Loi de l'impôt s'il ne respecte pas certaines restrictions relatives à l'acquisition de biens étrangers (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) ou s'il conclut des conventions d'achat d'actions d'une société à un prix différent de leur juste valeur marchande. Aux termes de la convention de fiducie, le FPI est tenu de restreindre ses placements de façon à s'assurer de ne pas devenir redevable de cet impôt.

### Placements admissibles

À la condition que le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou constitue un « placement enregistré » pour l'application de la Loi de l'impôt, les parts constitueront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. Si le FPI cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et que son inscription à titre de placement enregistré en vertu de la Loi de l'impôt est révoquée, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour l'application de la Loi de l'impôt pour les régimes de revenu différé et les REEE. Si, à la fin d'un mois donné, un régime de revenu différé ou un REEE détient des parts ou d'autres biens qui ne sont pas des placements admissibles, il peut être redevable, à l'égard de ce mois, d'un impôt prévu à la partie XI.1 de la Loi de l'impôt. La détention par un REEE d'un placement non admissible peut également entraîner la dissolution du REEE. Voir la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

### Biens étrangers

À la condition que le FPI constitue une « fiducie de fonds commun de placement » et respecte les restrictions imposées par la Loi de l'impôt relativement à la détention de biens étrangers (pour 2004, limite de 30 % du coût), ou qu'il soit considéré comme un « placement enregistré » au sens de la Loi de l'impôt (au sens attribué à ce terme ci-dessus), les parts ne constitueront pas des biens étrangers pour les régimes de revenu différé ou d'autres personnes assujetties à l'impôt prévu à la partie XI de la Loi de l'impôt. Les REEE ne sont pas assujettis à cet impôt.

### Régime de droits des porteurs de parts

Le FPI est d'avis que les droits octroyés dans le cadre du régime de droits des porteurs de parts n'ont actuellement aucune valeur 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.

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, il est peu probable qu'un tel événement se produise.

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

### **Imposition du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, le FPI est assujetti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est payée au porteur de parts dans l'année par le FPI ou si le porteur de parts a le droit, au cours de l'année, d'exiger le paiement de cette somme.

Le revenu du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt peut comprendre le revenu provenant de la location de ses immeubles locatifs, le revenu qui lui est payable par d'autres fiducies dans lesquelles le FPI détient une participation bénéficiaire, les dividendes reçus de sociétés dont il détient des actions et tous gains en capital imposables ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition qu'il fait d'immeubles.

Dans le calcul de son revenu pour les besoins de la Loi de l'impôt, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des débentures ou des parts, établis au pro rata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

La convention de fiducie prévoit que, à la dernière date de distribution d'une année d'imposition, la totalité du bénéfice du FPI (à l'exception des gains en capital nets imposables et du revenu de récupération net), déduction faite des distributions du bénéfice du FPI effectuées pour l'année en cause par le FPI, doit être payé aux porteurs de parts et que les gains en capital nets imposables et le revenu de récupération net du FPI doivent être payés à la dernière date de distribution de l'année d'imposition. La convention de fiducie prévoit en outre que le FPI déduira, aux fins de l'impôt, la somme maximale pouvant être déduite, sauf si les fiduciaires en décident autrement avant la fin de l'année d'imposition en cause. Étant donné que les sommes dont il est fait état ci-dessus payées aux porteurs de parts au cours d'une année peuvent être déduites du revenu du FPI, le FPI ne devrait généralement pas être assujéti à l'impôt sur le revenu à l'égard de son bénéfice et de 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 ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt.

La Loi de l'impôt prévoit un impôt spécial, l'impôt prévu à la partie XII.2, sur le revenu de distribution (notamment le revenu provenant de biens immobiliers situés au Canada) de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires étrangers ou assimilés (notamment des personnes non-résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie au cours d'une année d'imposition donnée si elle est une fiducie de fonds commun de placement tout au long de cette année d'imposition. En conséquence, à la condition que le FPI ait le statut de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition donnée, il ne sera pas assujéti à l'impôt spécial au cours de cette année d'imposition.

## FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES

*Un placement dans les débentures est assujéti à certains risques et à certaines incidences, en plus de ce qui est décrit dans le rapport de gestion de 2003 et dans la notice annuelle. Les investisseurs devraient examiner attentivement, compte tenu 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.*

### **Acquisition et autres projets**

Comme l'acquisition de l'immeuble visé par l'acquisition est assujéti aux contrôles préalables, à des risques commerciaux et à certaines conditions de clôture d'usage, il y a un risque qu'elle ne soit pas réalisée selon les modalités négociées ou à la date prévue, voire qu'elle ne soit pas du tout réalisée. En juillet 2004, le vendeur de l'immeuble visé par l'acquisition a reçu du gouvernement du Québec un avis de réserve de droit d'expropriation en vue de l'aménagement éventuel d'un projet gouvernemental à proximité de l'immeuble visé par l'acquisition. Par cet avis, le gouvernement du Québec se réserve pendant deux ans le droit d'exproprier l'immeuble visé par l'acquisition, cette réserve étant renouvelable. Pendant la durée de la réserve, il est interdit d'effectuer des travaux de construction ou d'amélioration ou des ajouts relativement à l'immeuble en cause, sauf s'il s'agit de travaux de réparation. L'incidence sur le FPI d'une telle expropriation dépendra d'un certain nombre de facteurs, comme les produits qu'il pourrait tirer de l'expropriation.

Si l'acquisition de l'immeuble visé par l'acquisition n'est pas réalisée et que le FPI n'affecte pas le produit du présent placement au financement de cette acquisition, d'autres acquisitions ou des dépenses en immobilisations en temps opportun, l'émission des débentures aux termes du présent placement pourrait avoir un effet de dilution sur les distributions en espèces futures.

Le FPI a également entrepris certains projets d'agrandissement et de développement, dont ceux dont il est question sous la rubrique « Faits récents », totalisant environ 49,0 millions de dollars. Voir la rubrique « Faits récents » et le rapport de gestion de 2003. Rien ne garantit que ces projets seront menés à bonne fin ou qu'ils le seront selon les calendriers ou les budgets prévus ni que le FPI réussira à atteindre les niveaux de location auxquels il s'attend pour ces projets. Le fait que ces projets ne soient pas menés à bonne fin ou ne le soient pas selon les calendriers ou les budgets prévus, ou que le FPI ne réussisse pas à atteindre les niveaux de location auxquels il s'attend pour ces projets pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités ou la situation financière du FPI.

### **Subordination des parts et des débentures**

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts et aux porteurs de débentures. Les parts et les débentures seront dans les faits subordonnées à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales, ces dettes et obligations devant s'établir à environ 277,1 millions de dollars, compte tenu des changements dans les capitaux d'emprunt du FPI dont il est fait état sous la rubrique « Changements dans le nombre de parts en circulation et dans les capitaux d'emprunt » ainsi que du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

### **Questions ayant une incidence sur le cours des débentures et des parts**

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures et des parts devant être émises à la conversion des débentures. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 29 novembre 2004. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou sera maintenu pour la négociation des débentures. L'absence d'un tel marché pourrait avoir un effet défavorable sur le prix de négociation des débentures.

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 l'actif immobilier du fonds. En conséquence, il se pourrait que les parts se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du fonds ou de leur valeur effective subséquente.

Le cours auquel les débentures se négocieront dépendra de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des débentures, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation de titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives d'avenir 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 sera tributaire de nombreux facteurs, notamment du rendement financier du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt, de ses dettes, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien sera tributaire, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient

constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait des répercussions sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le rendement annuel des parts constitue un autre facteur susceptible d'influer sur le cours de ces dernières. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acquéreurs 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 une somme fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que la réduction ou la suspension d'une distribution réduise le rendement en fonction du cours des parts.

### **Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle**

L'éventualité que les souscripteurs de débentures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débentures sont des obligations non garanties du FPI et sont subordonnées, quant au droit de paiement, à toutes les dettes de premier rang actuelles et futures du FPI. Par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide son actif ou effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débentures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat de l'actif ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures alors en circulation. Les débentures sont également, dans les faits, subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales du FPI, sauf si le FPI est un créancier de ces filiales qui est au moins de rang égal à ces autres créanciers. L'acte de fiducie n'interdit pas au FPI ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions, ni ne leur impose de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce cas de défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débentures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait le FPI.

### **Conversion après certaines opérations**

À la suite de certaines opérations, chaque débenture deviendra convertible en titres, en espèces ou en d'autres biens de la sorte et de la valeur que pouvait recevoir un porteur de parts à la conversion de la débenture immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures dans l'avenir. Par exemple, si le FPI était acquis dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en des titres dont la valeur dépendrait des perspectives d'avenir du FPI et d'autres facteurs. Voir la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion ».

### **Régime de droits des porteurs de parts**

Le régime de droits des porteurs de parts prévoit l'émission, conformément à ses modalités, d'un droit par part en circulation à l'heure de référence (au sens attribué à ce terme dans le régime) et d'un droit par part qui peut être émise après l'heure de référence mais avant l'heure de séparation (au sens attribué à ce terme dans le régime) ou, si ce moment est antérieur, l'heure d'expiration (au sens attribué à ce terme dans le régime). Malgré ce qui précède, le régime de droits des porteurs de parts prévoit la possibilité d'émettre, après l'heure de séparation mais avant l'heure d'expiration, un droit par part émise après l'heure de référence à la conversion des débentures en circulation à l'heure d'acquisition des parts (au sens attribué à ce terme dans le régime). Les porteurs de débentures doivent prendre note que le prix de conversion ne peut être rajusté en conséquence de l'émission de droits. Voir la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion ». Ainsi, en certaines circonstances, les porteurs de débentures voudront sans doute convertir leurs débentures conformément aux modalités de l'acte de fiducie pour recevoir des droits aux termes du régime de droits des porteurs de parts. De plus, avant d'exercer leur droit de conversion, les porteurs de débentures voudront sans doute examiner leurs droits en cas de changement de contrôle

et leurs autres droits aux termes de l'acte de fiducie. Voir la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

### **Propriété de biens immobiliers**

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

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et 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 aurait 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, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur sa situation financière.

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

Les investissements immobiliers sont relativement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'opportunité perçue de 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 portefeuille du FPI comprend des immeubles de bureaux, industriels, commerciaux et polyvalents. Bien que la durée moyenne des baux de ces immeubles soit d'environ 5,1 ans à compter du 30 juin 2004, le FPI pourrait ultérieurement être exposé à une baisse généralisée de la demande de locaux dans ce genre d'immeubles.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement par emprunt, y compris le risque que des emprunts hypothécaires en place garantis par ses immeubles 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 de ces immeubles comportent des clauses de résiliation anticipée qui, si elles étaient exercées, réduiraient la durée moyenne des baux. Toutefois, l'exercice de ces droits de résiliation comporte généralement une pénalité pour le locataire; de plus, la superficie totale du portefeuille du FPI qui y est exposée et les revenus d'exploitation qui en proviennent ne sont pas significatifs.

## **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 pour faire face à ses obligations à ce titre.

Le FPI pourrait devoir refinancer sa dette de temps à autre, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une autre 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 ces engagements.

## **Dette à court terme**

Au cours des cinq exercices à venir du FPI, une tranche d'environ 258,8 millions de dollars de la dette de 307,4 millions de dollars du FPI en cours au 30 juin 2004 (à l'exclusion des distributions devant être effectuées aux porteurs de parts à cette date, qui ont été effectuées) deviendra exigible. Le FPI pourrait alors devoir refinancer ou rembourser certains encours aux termes de sa dette à court terme. La capacité du FPI de remplir ses obligations au titre du service de la dette dépendra de sa capacité de produire des liquidités dans l'avenir, laquelle dépend de nombreux facteurs, y compris le rendement financier du FPI, les obligations au titre du service de la dette, le fonds de roulement et les besoins futurs en matière de dépenses en immobilisations. En outre, la capacité du FPI à contracter des emprunts dans l'avenir pour payer des dettes en cours dépendra du respect des engagements ou obligations découlant des conventions de crédit, de l'acte de fiducie et d'autres conventions en vigueur. Le non-respect des engagements ou des obligations relatifs à la dette du FPI pourrait constituer un défaut qui, s'il n'est pas corrigé ou ne fait pas l'objet d'une renonciation, pourrait obliger le FPI à cesser d'effectuer des distributions et avancer l'exigibilité de la dette en cause. Si l'exigibilité d'une dette était avancée, rien ne garantit que l'actif du FPI serait suffisant pour rembourser la dette en entier. Rien ne garantit non plus que le FPI produira des flux de trésorerie suffisants pour rembourser la dette en cours, ou pour financer tout autre besoin de liquidité. Rien ne garantit qu'une dette du FPI pourra être refinancée ou que le FPI pourrait obtenir du financement supplémentaire, ou que, s'il en obtient, que les modalités commerciales seraient raisonnables. L'impossibilité éventuelle de refinancer une telle dette ou l'impossibilité éventuelle de la refinancer selon des modalités aussi avantageuses que les modalités en vigueur pourrait avoir un effet défavorable sur les distributions en espèces faites par le FPI. Pour le détail des principales modalités et caractéristiques de la dette à court terme du FPI, voir les notes 6 et 7 des états financiers de 2003 et la rubrique « Activités hypothécaires » dans le rapport de gestion de 2003.

## **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 (y compris la totalité des emprunts hypothécaires et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, d'autres actes créant 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 des investissements immobiliers, qui seront assujettis aux obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues par les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois du 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 prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers.

Des réclamations peuvent être faites contre le FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois du Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations 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 devrait néanmoins offrir 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 dans l'intérêt des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité 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 du Canada que de l'étranger) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposeront de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne seront pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti le FPI ou 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 au titre du service de la dette.

## **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 des opérations 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, comprenant 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 la Loi de l'impôt ou son interprétation judiciaire, ou que les pratiques administratives et/ou en matière de cotisation de l'ADRC relativement aux conditions d'admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement, au traitement des fiducies de fonds commun de placement ou à la déductibilité des intérêts ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts et les porteurs de débentures. Sur le fondement de renseignements fournis par le FPI, le FPI est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de placement enregistré aux termes de la Loi de l'impôt, et s'il cesse de l'être, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. De plus, si le FPI cesse

d'être une fiducie de fonds commun de placement ou que ses parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs visée par règlement au Canada, les débetures cessent d'être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. En outre, si le FPI cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement, il sera tenu de payer un impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des incidences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts et certains porteurs de débetures. Le FPI cherchera à s'assurer que les titres constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. La Loi de l'impôt impose aux régimes de revenu différé et aux REEE des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles, et il n'y a aucune garantie que les conditions prescrites pour ces placements admissibles continueront d'être respectées à tout moment particulier. Voir les rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Bien que le FPI soit d'avis que toutes les dépenses qu'il déduit dans le calcul de son revenu aux termes de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles en conformité avec les dispositions applicables de la Loi de l'impôt et que la « fraction non amortie du coût en capital » du FPI a été calculée en conformité avec les dispositions applicables de la Loi de l'impôt, rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou son interprétation ne seront pas modifiées, ou que l'ADRC acceptera les dépenses déduites ou le calcul de la « fraction non amortie du coût en capital » du FPI ou les déductions faites par le FPI à cet égard. Si l'ADRC conteste avec succès la déductibilité de ces dépenses ou l'exactitude de ces montants ou déductions, le report d'impôt sur le revenu applicable aux distributions effectuées par le FPI pourrait s'en trouver considérablement réduit. Le 31 octobre 2003, le ministère des Finances a soumis aux commentaires du public un projet de modification de la Loi de l'impôt concernant la déductibilité de l'intérêt et d'autres charges pour les besoins de l'impôt sur le revenu pour les années d'imposition postérieures à 2004. En général, aux termes des modifications projetées, l'administration fiscale pourrait refuser de considérer qu'un contribuable a subi des pertes relativement à une entreprise ou à un bien au cours d'une année donnée, si, au cours de l'année en cause, on ne peut raisonnablement pas s'attendre à ce que le contribuable réalise un profit cumulatif tiré de l'entreprise ou du bien au cours de la période pendant laquelle le contribuable exploite l'entreprise ou pendant laquelle on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il exploite l'entreprise ou encore au cours de la période pendant laquelle le contribuable détient le bien ou pendant laquelle on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il détienne le bien. Le FPI est d'avis qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'il réalise un profit cumulatif sur ses immeubles.

Bien que le FPI soit d'avis qu'il n'est pas une « fiducie de revenu d'entreprise » et qu'il serait une « fiducie exonérée » au sens attribué à ces termes dans les propositions budgétaires, l'éventualité que le FPI soit une « fiducie de revenu d'entreprise » et ne soit pas une « fiducie exonérée » aurait un effet défavorable important sur certaines entités exonérées d'impôt autres que les régimes de revenu différé et les REEE. Le 18 mai 2004, le ministre des Finances a annoncé que la mise en place des modifications proposées sera suspendue pour permettre la consultation de parties intéressées. Après ces consultations, des propositions législatives seront annoncées.

Le ministère des Finances a indiqué qu'il poursuivra l'analyse de l'évolution du secteur des fiducies de revenu dans le cadre de son évaluation continue des marchés financiers du Canada et du système fiscal canadien. Par conséquent, il se peut que de nouveaux changements surviennent dans ce domaine, en plus de ceux que prévoient les propositions budgétaires. Ces changements pourraient faire en sorte que les incidences fiscales réelles diffèrent sensiblement, à certains égards, de celles qui sont décrites sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

### **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 connexes 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 de 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.

## **Dilution**

Le FPI est autorisé à émettre un nombre de parts illimité. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions du FPI, du régime de droits des porteurs de parts, du régime d'options d'achat de parts ou de tout autre régime d'intéressement du FPI ou encore à la conversion des débetures et des parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débetures en règlement de l'intérêt sur les débetures. Toute émission de parts pourrait avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts.

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

La convention de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les titres et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et la valeur marchande des titres détenus par le public. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et des propositions fiscales et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte du porteur de parts. Les propositions budgétaires prévoient des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt pour certaines distributions normalement non imposables que les fonds communs de placement canadiens effectuent à des porteurs de parts non résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et/ou les débetures et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des débetures offertes par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, pour le compte des preneurs fermes. À la date du présent prospectus simplifié, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Desjardins Ducharme Stein Monast, société en nom collectif, en tant que groupe, étaient dans chaque cas 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 ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES**

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

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts est Trust Banque Nationale Inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

Le fiduciaire pour les débetures est la Société de fiducie Natcan, à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

Trust Banque Nationale Inc. et la Société de fiducie Natcan sont toutes deux membres du même groupe que la Financière Banque Nationale Inc., l'un des preneurs fermes.

### **DROITS 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.

## **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») daté du 10 septembre 2004 relatif à l'émission et à la vente de débentures. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts du FPI sur les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2003 et 2002, et sur les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, des résultats et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2003 et 2002. Notre rapport est daté du 23 janvier 2004.

(signé) Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Comptables agréés  
Québec, Canada  
Le 10 septembre 2004

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 10 septembre 2004

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 fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

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

Pour le compte des fiduciaires

(signé) Robert Després  
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 10 septembre 2004

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 fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Peter L. Slan

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Jake Herman

BMO NESBITT BURNS INC.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Line Rivard

Par : (signé) Mark G. Johnson

LA CORPORATION CANACCORD CAPITAL

Par : (signé) Allan D. Strathdee