

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

*Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'aucun État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ». L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières 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 du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Au Québec, le présent prospectus simplifié contient de l'information complétée par le dossier d'information. On peut se procurer sans frais une copie du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné.*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 27 avril 2007



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

**170 000 700 \$**

**7 113 000 reçus de souscription représentant chacun le droit de recevoir une part**

**et**

**70 000 000 \$**

**débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,70 % de série B**

Le présent prospectus simplifié vise le placement de 7 113 000 reçus de souscription (les « reçus de souscription ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »), au prix de 23,90 \$ chacun, et d'un capital global de 70 000 000 \$ de débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,70 % de série B (les « débentures ») du FPI échéant le 30 juin 2014, au prix de 1 000 \$ chacune. Chaque reçu de souscription confèrera à son porteur le droit de recevoir une part du FPI (une « part ») à la clôture de l'acquisition (l'« acquisition ») des immeubles visés par l'acquisition de Cominar (au sens attribué à ce terme dans les présentes) sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire. Voir les rubriques « Description des reçus de souscription », « Faits récents » et « L'acquisition ». Les débentures portent intérêt au taux annuel de 5,70 %, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année à compter du 30 juin 2007. Voir la rubrique « Description des débentures ».

Le groupe Dallaire (au sens attribué à ce terme dans les présentes), l'un des principaux porteurs de parts du FPI, a confirmé son intention d'acheter 1 464 435 reçus de souscription faisant l'objet des présentes, ce qui représente un placement global d'environ 35 millions de dollars.

#### Reçus de souscription

Le produit tiré de la vente des reçus de souscription, déduction faite de la moitié de la rémunération des preneurs fermes payable à l'égard des reçus de souscription (les « fonds entiers »), sera détenu par la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre d'agent pour les reçus de souscription (l'« agent pour les reçus de souscription »), et sera investi dans des obligations à court terme émises ou garanties par le gouvernement du Canada (et dans d'autres placements approuvés) jusqu'à la réalisation de l'acquisition ou jusqu'au moment de la résiliation (au sens attribué à ce terme ci-après). À la suite de la réalisation de l'acquisition et de la satisfaction des autres conditions de l'échange des reçus de souscription, les fonds entiers seront remis au FPI, et une part sera émise par reçu de souscription. Le FPI affectera les fonds entiers au remboursement d'une partie du prix d'achat de l'acquisition.

Si la clôture de l'acquisition ne se produit pas au plus tard à 17 h (heure de Montréal) le 31 août 2007 (l'« heure limite »), si le FPI remet à Financière Banque Nationale Inc. (la « FBN ») (pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes) et à l'agent pour les reçus de souscription un avis signé par le FPI indiquant que la convention d'achat (au sens attribué à ce terme dans les présentes) a été résiliée ou que le FPI ne donnera pas suite à l'acquisition, ou encore si le FPI annonce officiellement au public par voie de communiqué qu'il n'a pas l'intention de donner suite à l'acquisition (dans tous les cas, le « moment de la résiliation »), les porteurs de reçus de souscription auront le droit de recevoir une somme égale au prix de souscription intégral et leur quote-part des intérêts créditeurs (au sens attribué à ce terme dans les présentes).

Si la clôture de l'acquisition se produit au plus tard à l'heure limite et que les porteurs de reçus de souscription acquièrent le droit de recevoir des parts, ces porteurs auront également le droit de recevoir, sans doublement, une somme représentant, le cas échéant, le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription (au sens attribué à ce terme dans les présentes), déduction faite des retenues d'impôt applicables, s'il y a lieu, pour chaque reçu de souscription détenu. Toutefois, si le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription représente une somme qui se rapporte à des distributions d'encaisse sur les parts sous-jacentes pour lesquelles la date de clôture des registres est passée mais qui n'ont pas été faites, il ne sera pas payable à ces porteurs de reçus de souscription, sauf décision contraire du FPI, avant la date à laquelle les distributions d'encaisse en cause sont faites aux porteurs de parts du FPI (les « porteurs de parts »). Voir la rubrique « Description des reçus de souscription ».

#### Débentures

Chaque débenture est convertible en parts au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 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 27,50 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un coefficient de conversion de 36,36 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, 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 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. 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 débentures – Droits de conversion ». **Le porteur de débentures 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 débentures. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».**

Les débetures ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2010, sauf en cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (voir la rubrique « Description des débetures – Option de vente en cas de changement de contrôle »). À compter du 30 juin 2010 mais avant le 30 juin 2012, les débetures 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 2012 mais avant le 30 juin 2014, les débetures 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 débetures devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débetures. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, des parts peuvent être émises au fiduciaire pour les débetures (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 débetures. Voir la rubrique « Description des débetures – Mode de paiement ».

**Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun marché pour la négociation des reçus de souscription ou des débetures. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des reçus de souscription et des débetures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences ».** La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des reçus de souscription, des débetures et des parts devant être émises aux termes des reçus de souscription et à la conversion des débetures, sous réserve de l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 26 juillet 2007. Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole CUF.UN. Le 13 avril 2007, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 24,12 \$ la part et, le 26 avril 2007, il était de 24,00 \$.

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régi par les lois de la province de Québec. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2. **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 reçus de souscription, les débetures et les parts devant être émises aux termes des reçus de souscription et 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 assurés aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.** Dominion Bond Rating Service (« DBRS ») a attribué une note de stabilité de STA-3 (bas) au FPI. Une note de stabilité ne vaut pas une recommandation d'achat, de vente ni de maintien des titres, et l'agence de notation qui l'a donnée peut la réviser ou la retirer en tout temps. Les notes attribuées par DBRS sont classées suivant une échelle de notation qui donne une indication de la stabilité et de la durabilité du bénéfice distribuable de la fiducie de revenu. Les notes vont de STA-1, la note la plus haute, à STA-7, la note la plus faible. En outre, DBRS divise les catégories de notes en sous-catégories telles que « haut », « moyen » et « bas ». Les notes tiennent compte de sept principaux facteurs : (i) les caractéristiques du secteur; (ii) la qualité des actifs; (iii) la souplesse financière; (iv) la diversification; (v) la taille et la position sur le marché; (vi) la promotion et la gouvernance et (vii) la croissance. La note STA-3 se classe au troisième rang des sept catégories établies par DBRS à l'égard des fiducies de revenu. Selon DBRS, une telle note indique que la stabilité et la durabilité des distributions par part sont bonnes.

**Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, rien ne garantit qu'il le fera.** Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI d'effectuer des distributions d'encaisse 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 reçus de souscription ou des débetures pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions d'encaisse, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les reçus de souscription ou les débetures est assujéti à un certain nombre de risques et d'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'un reçu de souscription ou d'une débenture par des porteurs 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 autres 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 reçus de souscription et les débetures constitueront des placements admissibles comme il est prévu sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

**Prix : 23,90 \$ le reçu de souscription  
Prix : 1 000 \$ la débenture**

	Prix d'offre <sup>1)</sup>	Rémunération des preneurs fermes <sup>2)</sup>	Produit net revenant au FPI <sup>3)</sup>
Par reçu de souscription .....	23,90 \$	0,956 \$	22,944 \$
Total des reçus de souscription.....	170 000 700,00 \$	5 400 028,14 \$	164 600 671,86 \$
Par débenture .....	1 000,00 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total des débentures .....	70 000 000,00 \$	2 625 000,00 \$	67 375 000,00 \$
Total des reçus de souscription et des débentures <sup>4)</sup> .....	240 000 700,00 \$	8 025 028,14 \$	231 975 671,86 \$

- Notes :
- 1) Les modalités du présent placement et le prix des reçus de souscription et des débentures (collectivement, les « titres ») ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.
  - 2) Une tranche de 50 % de la rémunération des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription est payable à la clôture du présent placement et une tranche de 50 % est payable à la remise des fonds entières au FPI. Si l'acquisition n'est pas réalisée, la rémunération des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription sera réduite au montant payable à la clôture du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des débentures est payable intégralement à la clôture du présent placement. Aucune rémunération n'est payable à l'égard des reçus de souscription vendus au groupe Dallaire. Le présent prospectus simplifié reflète l'hypothèse que le groupe Dallaire achètera 1 464 435 reçus de souscription.
  - 3) Avant déduction des frais du présent placement, estimés à environ 500 000 \$, et à l'exclusion de l'intérêt, le cas échéant, sur les fonds entières.
  - 4) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 1 066 950 reçus de souscription supplémentaires au prix de 23,90 \$ chacun selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de reçus de souscription; cette

option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard (i) le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement ou, si ce moment est antérieur, (ii) au moment de la résiliation, afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la clôture de l'acquisition, un nombre égal de parts sera émis en remplacement des reçus de souscription. Le FPI a également attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 10 500 000 \$ de débetures selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de débetures; cette option peut être exercée en totalité ou en partie le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription et l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures (collectivement, les « options en cas d'attribution excédentaire ») sont exercées intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI totaliseront (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) 276 000 805 \$, 9 438 782 \$ et 266 562 022 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié permet le placement des reçus de souscription et des débetures devant être émis à l'exercice des options en cas d'attribution excédentaire et leur transfert ultérieur, ainsi que le placement des parts devant être émises en remplacement des reçus de souscription si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la clôture de l'acquisition. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié reflètent l'hypothèse que les options en cas d'attribution excédentaire n'ont pas été exercées.

<b>Position des preneurs fermes</b>	<b>Valeur ou nombre maximal de titres détenus</b>	<b>Période d'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Option en cas d'attribution excédentaire.....	Option permettant de vendre jusqu'à concurrence de 1 066 950 reçus de souscription et d'un capital global de 10 500 000 \$ de débetures (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de titres vendus)	La période d'exercice des options en cas d'attribution excédentaire est indiquée ci-dessus	23,90 \$ le reçu de souscription et 1 000 \$ la débeture

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont la FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., La Corporation Canaccord Capital, Marché des capitaux Genuity S.E.N.C. et Raymond James Ltée (collectivement, les « preneurs fermes »). Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les reçus de souscription et les débetures, 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 de la convention 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 S.E.N.C.R.L. pour le compte des preneurs fermes. Conformément à la législation applicable et sous réserve de celle-ci, les preneurs fermes peuvent réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des reçus de souscriptions et des débetures. Voir la rubrique « Mode de placement ».

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 titres 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 8 mai 2007 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 31 mai 2007. Les porteurs de titres n'auront pas droit à des certificats matériels représentant leur droit de propriété. Voir les rubriques « Description des débetures – Inscription en compte, remise et forme » et « Description des reçus de souscription ».

**La FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., quatre des preneurs fermes, sont des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Au 26 avril 2007, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 110,6 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>		<b>Page</b>
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS .....	2	DESCRIPTION DES DÉBENTURES .....	40
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	2	RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES ...	48
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		MODE DE PLACEMENT .....	48
AUX PCGR .....	3	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	50
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
SOMMAIRE .....	5	CANADIENNES .....	51
GLOSSAIRE .....	10	FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES .....	59
LE FPI .....	16	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	68
CONTEXTE DE L'ACQUISITION .....	16	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
FAITS RÉCENTS .....	17	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
L'ACQUISITION .....	21	REGISTRES, AGENT POUR LES REÇUS DE	
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES		SOUSCRIPTION ET FIDUCIAIRE POUR LES	
HISTORIQUES ET PRO FORMA .....	31	DÉBENTURES .....	68
EMPLOI DU PRODUIT .....	32	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		CIVILES .....	68
DES PARTS .....	32	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	CV-1
FACILITÉ DE CRÉDIT-RELAIS .....	36	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	CV-1
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS .....	F-1
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		ATTESTATION DU FPI .....	A-1
EMPRUNTÉS .....	37	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	37		
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION .....	38		

### À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié reflètent l'hypothèse que les options en cas d'attribution excédentaire n'ont pas été exercées.

**Les renseignements concernant Homburg, Alexis Nihon et les immeubles visés par l'acquisition de Cominar qui figurent dans le présent prospectus simplifié sont fondés uniquement sur des renseignements disponibles au public. Ils n'ont pas été vérifiés de manière indépendante et rien ne garantit qu'ils sont exacts et exhaustifs.**

Dans le présent prospectus simplifié, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent des dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus simplifié et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent tous constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent bien souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement des intentions exprimées dans les énoncés prospectifs. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs inclus dans le

présent prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés ne sont valables que pour la date du présent prospectus simplifié ou pour la date indiquée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas. Le FPI n'est aucunement tenu de mettre à jour ces énoncés prospectifs. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, y compris en raison des facteurs de risque figurant ailleurs dans le présent prospectus simplifié.

### MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le FPI publie des directives et des rapports au sujet de certaines mesures non définies par les PCGR, dont le «bénéfice d'exploitation net», le «bénéfice distribuable», les «fonds provenant de l'exploitation» et les «fonds ajustés provenant de l'exploitation», auxquelles il a recours pour évaluer sa performance. Étant donné que les mesures non définies par les PCGR n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'un rapprochement avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux PCGR les plus semblables. Ces informations sont présentées dans les sections ci-incluses traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi ci-inclus.

### DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**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 du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Au Québec, le présent prospectus simplifié contient de l'information complétée par le dossier d'information. On peut se procurer sans frais une copie des documents intégrés par renvoi et du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné.

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 du FPI datée du 30 mars 2007 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, ainsi que les notes afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états (les « états financiers de 2006 »);
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 (le « rapport de gestion de 2006 »);
- (iv) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 26 mars 2007 (la « circulaire ») en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui se tiendra le 15 mai 2007;
- (v) la déclaration de changement important du FPI datée du 1<sup>er</sup> février 2007 et portant sur la majoration de l'offre au comptant du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et le report de l'expiration de celle-ci;
- (vi) la déclaration de changement important du FPI datée du 27 février 2007 et portant sur l'acquisition et la résiliation de la convention de regroupement (au sens attribué à ce terme dans les présentes);
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 18 avril 2007 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 fausse 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.

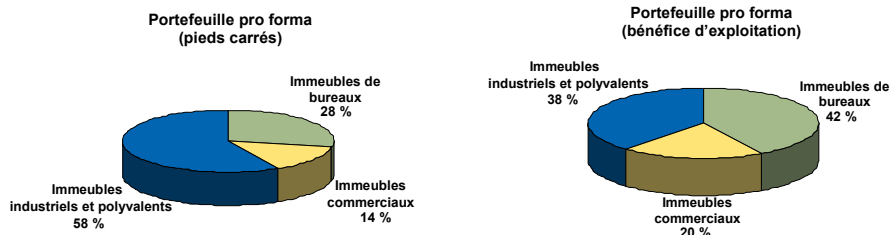
## SOMMAIRE

*Le texte qui suit n'est qu'un sommaire; il doit être lu entièrement à la lumière des renseignements détaillés présentés ailleurs ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.*

<b>Émetteur :</b>	Fonds de placement immobilier Cominar
<b>Placement de reçus de souscription :</b>	7 113 000 reçus de souscription (8 179 950 reçus de souscription si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription est exercée intégralement)
<b>Prix des reçus de souscription :</b>	23,90 \$ le reçu de souscription
<b>Placement de débentures :</b>	capital global de 70 000 000 \$ (80 500 000 \$ si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débentures est exercée intégralement)
<b>Prix des débentures :</b>	1 000 \$ la débenture
<b>Montant total du placement de reçus de souscription et du placement de débentures :</b>	240 000 700 \$
<b>Emploi du produit :</b>	<p>Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'éleva à environ 231,5 millions de dollars (à environ 266,1 millions de dollars si les options en cas d'attribution excédentaire sont exercées intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux titres émis et vendus par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des reçus de souscription (après la remise des fonds entiers par l'agent pour les reçus de souscription) sera entièrement affecté au financement d'une partie de l'acquisition. Le produit net tiré de la vente des débentures sera affecté à hauteur d'environ 51 millions de dollars au remboursement de l'encours des facilités d'acquisition générales et à hauteur d'environ 16 millions de dollars au remboursement de certains emprunts hypothécaires grevant des immeubles productifs de revenu qui arriveront à échéance à court terme et le solde sera affecté aux besoins généraux. La dette contractée aux termes des facilités d'acquisition générales et d'autres prêts hypothécaires a été utilisée par le FPI pour acquérir des immeubles et à refinancer la dette du FPI.</p>
<b>Ratio d'endettement pro forma :</b>	<p>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 en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 26 avril 2007, augmentera pour passer d'environ 47,7 % à 56,8 %, compte tenu des débentures convertibles. Voir la rubrique « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».</p>

### Composition du portefeuille :

À la clôture de l'acquisition, le FPI sera propriétaire d'un portefeuille de 199 immeubles composé de 35 immeubles de bureaux, de 32 immeubles commerciaux et de 132 immeubles industriels et polyvalents. Le portefeuille du FPI, sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition en date du 31 décembre 2006, continuera d'être bien diversifié dans les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents.



### Reçus de souscription

#### Fonds entiercés :

Les reçus de souscription seront émis à la clôture du présent placement conformément à la convention relative aux reçus de souscription. Le produit tiré de l'émission des reçus de souscription, moins le paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription, sera remis à l'agent pour les reçus de souscription aux fins de garde et sera investi dans des obligations à court terme émises ou garanties par le gouvernement du Canada (et dans d'autres placements approuvés) jusqu'à la clôture de l'acquisition. Si le moment de la clôture de l'acquisition se produit au plus tard à l'heure limite, les fonds entiercés seront remis au FPI et les parts sous-jacentes seront émises aux porteurs de reçus de souscription qui recevront, sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire, une part par reçu de souscription détenu. Pour les besoins de la clôture de l'acquisition, les fonds entiercés pourraient être remis en faveur du FPI de manière toute spéciale ou, selon ses directives, suivant d'autres conditions d'entiercement.

#### Réalisation de l'acquisition :

Si le moment de la clôture de l'acquisition ne se produit pas au plus tard à l'heure limite, si le FPI remet à la FBN (pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes) et à l'agent pour les reçus de souscription un avis signé par le FPI indiquant que la convention d'achat a été résiliée ou que le FPI ne donnera pas suite à l'acquisition, ou encore si le FPI annonce officiellement au public par voie de communiqué qu'il n'a pas l'intention de donner suite à l'acquisition (dans tous les cas, le « moment de la résiliation »), les porteurs de reçus de souscription auront le droit de recevoir une somme égale au prix de souscription intégral et leur quote-part des intérêts créditeurs. Étant donné que le paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription est versé aux preneurs fermes par prélèvement sur le prix de souscription global à la clôture du présent placement, le FPI sera tenu de combler l'écart pour les porteurs de reçus de souscription au moment de la résiliation à l'égard de ce paiement.



**Distributions :**

Si le moment de la clôture de l'acquisition se produit au plus tard à l'heure limite et que les porteurs de reçus de souscription acquièrent le droit de recevoir des parts conformément à la convention relative aux reçus de souscription, ces porteurs auront également le droit de recevoir, sans dédoublement, au plus tôt le troisième jour ouvrable pour les reçus de souscription suivant la date de clôture de l'acquisition, une somme représentant, le cas échéant, le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription, déduction faite des retenues d'impôt applicables, s'il y a lieu, pour chaque reçu de souscription détenu. Toutefois, si le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription représente une somme qui se rapporte à des distributions d'encaisse sur les parts sous-jacentes pour lesquelles la date de clôture des registres est passée (au cours de la période allant de la date de clôture du présent placement, inclusivement, à la date qui précède immédiatement la date d'émission réelle ou réputée des parts aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, inclusivement) mais qui n'ont pas été faites, il ne sera pas payable à ces porteurs de reçus de souscription, sauf décision contraire du FPI, avant la date à laquelle les distributions d'encaisse en cause sont faites aux porteurs de parts. En outre, dans un tel cas, les intérêts créditeurs seront au profit du FPI.

## Débentures

- Date d'échéance :** Le 30 juin 2014
- Taux d'intérêt :** 5,70 %, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année à compter du 30 juin 2007
- Conversion :** Chaque débenture est convertible en parts au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 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 27,50 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un coefficient de conversion de 36,36 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, sous réserve de rajustement dans certaines circonstances conformément aux dispositions de l'acte de fiducie. Les porteurs 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. 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 débentures – Droits de conversion ». **Le porteur de débentures 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 débentures. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».**
- Rachat :** Les débentures ne pourront être rachetées avant le 30 juin 2010, sauf en cas de changement de contrôle. À compter du 30 juin 2010 mais avant le 30 juin 2012, les débentures 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 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 2012 mais avant le 30 juin 2014, les débentures 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.
- Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance :** Au rachat ou à l'échéance, le FPI remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débentures 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 débentures devant être rachetées ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts aux porteurs de débentures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débenture sera obtenu en divisant le capital des débentures 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.

De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, des parts peuvent être émises au fiduciaire pour les débentures pour qu'il les vende et affecte le produit à la satisfaction des obligations au titre de l'intérêt sur les débentures. Voir la rubrique « Description des débentures – Mode de paiement ».

**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 débentures 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 débentures à un prix égal à 101 % du capital de ces débentures majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement. Voir la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

**Subordination :**

L'acte de fiducie prévoit que les débentures sont subordonnées, quant au droit de paiement, à l'ensemble des dettes de premier rang 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.

## GLOSSAIRE

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

« **acompte de Cominar** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».

« **acquisition** » : l'acquisition directe ou indirecte, par le FPI, auprès du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et de ses entités en propriété exclusive, de la totalité des immeubles visés par l'acquisition de Cominar conformément aux modalités de la convention d'achat.

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

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

« **adhérent** » : un adhérent aux services de dépôt de la CDS.

« **agent des transferts** » : Services aux investisseurs Computershare Inc.

« **agent pour les reçus de souscription** » : la Société de fiducie Computershare du Canada.

« **Alexis Nihon** » : le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

« **AM Total Investissements** » : AM Total Investissements (s.e.n.c.), société en nom collectif établie sous le régime des lois de la province de Québec, dont la totalité des participations sont la propriété directe ou indirecte de CFA et qui détient la plupart des parts appartenant au groupe Dallaire.

« **ARC** » : l'Agence du revenu du Canada.

« **BAIIA** » : le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements.

« **bail principal d'AN** » : le bail principal intervenu le 20 décembre 2002 entre certains membres du groupe Nihon-Massicotte et Alexis Nihon, aux termes duquel certains membres du groupe Nihon-Massicotte ont loué auprès d'Alexis Nihon une superficie locative d'environ 218 097 pieds carrés afin de procurer aux porteurs de parts d'Alexis Nihon des revenus stables et prévisibles à l'égard de certains locaux vacants devant être loués à brève échéance.

« **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 ».

« **CDS** » : La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée.

« **CFA** » : Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., personne morale constituée sous le régime des lois de la province de Québec, dont les actions sont la propriété de la famille Dallaire et qui contrôle directement et indirectement AM Total Investissements.

« **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 ».

« **condition de vente** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».

« **convention d'achat** » : la convention intervenue en date du 19 février 2007 entre le FPI et Homburg relativement à la vente, par Alexis Nihon et ses entités en propriété exclusive, au FPI des immeubles visés par l'acquisition de Cominar, dans sa version modifiée ou augmentée de temps à autre. La convention d'achat a été déposée sur SEDAR (www.sedar.com) par le FPI et par Homburg.

« **convention de fiducie** » : la convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, dans sa version modifiée en date du 8 mai 1998, du 13 mai 2003 et du 11 mai 2004, 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.

« **convention de prise ferme** » : la convention intervenue en date du 19 avril 2007 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **convention de regroupement** » : la convention de regroupement intervenue en date du 3 décembre 2006 entre Alexis Nihon et le FPI, dans sa version modifiée. La convention de regroupement a été déposée sur SEDAR (www.sedar.com) par le FPI et par Alexis Nihon, et elle a été résiliée par Alexis Nihon le 19 février 2007.

« **convention relative aux reçus de souscription** » : la convention relative aux reçus de souscription à intervenir à la date de clôture du présent placement entre le FPI, FBN, pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes, et l'agent pour les reçus de souscription, régissant les modalités des reçus de souscription.

« **date de clôture de l'acquisition** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».

« **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 ».

« **DBRS** » : DBRS Limited.

« **débeture** » : une débeture convertible subordonnée et non garantie à 5,70 % de série B 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 ».

« **facilité de crédit-relais** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facilité de crédit-relais ».

« **facilités d'acquisition générales** » : collectivement, les facilités d'acquisition actuelles du FPI totalisant 118 millions de dollars relativement auxquelles les prêteurs sont les institutions financières dont deux des preneurs fermes, soit la FBN et Valeurs mobilières Desjardins inc., sont des filiales.

« **famille Dallaire** » : la succession et l'épouse de feu Jules Dallaire, ses enfants, à savoir Michel Dallaire, Linda Dallaire, Sylvie Dallaire et Alain Dallaire, et les fiducies connexes.

« **FBN** » : Financière Banque Nationale Inc.

« **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) est indépendant (au sens attribué à ce terme dans les lignes directrices concernant la gouvernance des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) du 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 ».

« **fonds entiercés** » : la somme équivalant au produit tiré de l'émission des reçus de souscription, moins le paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription, aux placements acquis à l'occasion au moyen de ces fonds et aux intérêts créditeurs.

« **FPI** » : le Fonds de placement immobilier Cominar, sauf indication contraire dans les présentes.

« **groupe Dallaire** » : collectivement, AM Total Investissements, CFA et la famille Dallaire.

« **groupe Nihon-Massicotte** » : collectivement, la famille de M. Robert A. Nihon et la famille de M. Paul J. Massicotte, ainsi que les membres du même groupe que celles-ci, les personnes qui ont un lien avec celles-ci ou, si le contexte commande une autre interprétation, une ou plusieurs des personnes précitées.

« **heure limite** » : 17 h (heure de Montréal), le 31 août 2007.

« **Homburg** » : Homburg Invest Inc.

« **immeubles en copropriété** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « L'acquisition – Description des immeubles visés par l'acquisition de Cominar ».

« **immeubles visés par l'acquisition de Cominar** » : collectivement, les immeubles qui sont énumérés à l'annexe 1 de la convention d'achat et dont il est question sous la rubrique « L'acquisition – Description des immeubles visés par l'acquisition de Cominar ».

« **indemnité de résiliation** » : la somme de 12 500 000 \$ payable aux termes de la convention de regroupement.

« **intérêts créditeurs** » : les intérêts et les autres produits effectivement reçus au titre du placement des fonds entiercés entre la date de clôture du présent placement et la date de clôture de l'acquisition ou, s'il est antérieur, le moment de la résiliation, exclusivement.

« **jour ouvrable pour les reçus de souscription** » : tout jour qui n'est pas un samedi ou un dimanche ou un jour férié dans la province de Québec ou d'Ontario, ou tout autre jour pendant lequel l'entreprise de l'agent pour les reçus de souscription (dans la province de Québec) et les banques canadiennes sont normalement fermées.

« **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 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*.

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

« **membre du même groupe** » : a le sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée.

« **moment de la clôture de l'acquisition** » : l'heure à laquelle l'acquisition est réalisée à la date de clôture de l'acquisition.

« **moment de la résiliation** » : la première des dates suivantes à survenir : (i) la date à laquelle l'heure limite survient, (ii) la date à laquelle le FPI remet à FBN (pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes) et à l'agent pour les reçus de souscription un avis signé par le FPI selon lequel la convention d'achat a été résiliée ou que le FPI ne donnera pas suite à l'acquisition et (iii) la date à laquelle le FPI annonce officiellement au public au moyen d'un communiqué qu'il ne prévoit pas donner suite à l'acquisition.

« **moment de l'émission** » : le moment de la clôture de l'acquisition.

« **offre au comptant** » : l'offre au comptant présentée par le FPI à l'égard des parts d'Alexis Nihon.

« **option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **options en cas d'attribution excédentaire** » : l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription et l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures.

« **paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription** » : 50 % de la rémunération payable aux preneurs fermes à l'égard de l'émission, au plus tard au moment de la clôture de l'acquisition, de reçus de souscription au public aux termes de la convention de prise ferme et, en cas d'émission subséquente de reçus de souscription au public aux termes de la convention de prise ferme, 50 % de la rémunération payable aux preneurs fermes à l'égard d'une telle émission.

« **paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription** » : à l'égard de chaque reçu de souscription, montant égal aux distributions d'encaisse par part effectuées par le FPI et pour lesquelles la date de clôture des registres est survenue au cours de la période allant de la date de clôture du présent placement, inclusivement, à la date qui précède immédiatement la date d'émission réelle ou réputée des parts aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, inclusivement, alors que l'acquisition est réalisée.

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

« **part d'Alexis Nihon** » : une unité de participation dans Alexis Nihon.

« **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 aux termes du régime de réinvestissement des distributions.

« **parts sous-jacentes** » : les parts devant être émises aux porteurs sans autre contrepartie au moment de l'émission.

« **PCGR** » : les principes comptables généralement reconnus du Canada.

« **personne qui a un lien** » : s'entend, s'il s'agit d'indiquer un rapport avec une personne et une société, d'une personne qui est, directement ou indirectement, propriétaire véritable de titres avec droit de vote conférant plus de 10 % des voix rattachées à l'ensemble des titres avec droit de vote de la société, du conjoint de cette personne ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne, s'il s'agit d'indiquer un rapport avec une personne et une société de personnes, d'un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne, du conjoint de cet associé ou d'un membre de la famille immédiate de cet associé et, s'il s'agit d'indiquer un rapport avec une personne et une fiducie, d'un bénéficiaire ou d'un fiduciaire de cette fiducie et, si une telle personne est un bénéficiaire ou un fiduciaire de cette fiducie, du conjoint de cette personne ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne.

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

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

« **porteurs de reçus de souscription** » : les personnes qui sont les propriétaires inscrits des reçus de souscription.

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

« **preneurs fermes** » : la FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., La Corporation Canaccord Capital, Marchés des capitaux Genuity S.E.N.C. et Raymond James Ltée.

« **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 ».

« **prix de souscription** » : la somme de 23,90 \$ par reçu de souscription.

« **produit tiré de l'émission des reçus de souscription** » : le prix de souscription global.

« **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.

« **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 ».

« **reçus de souscription** » : les reçus de souscription du FPI faisant l'objet des présentes.

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

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

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



« **Summit** » : Summit Real Estate Investment Trust.

« **titres** » : collectivement, les reçus de souscription et les débentures.

« **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 d'encaisse mensuelles 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 145 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 90 sont situés dans la région métropolitaine de Québec, 55 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal et un est situé dans la région de la capitale nationale. Le portefeuille compte environ 2,5 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,3 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 5,6 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 10,4 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2006, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,4 %. 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 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.

Le groupe Dallaire est directement et indirectement propriétaire de 7 383 914 parts (représentant environ 19,8 % des parts émises et en circulation au 26 avril 2007), et toutes les décisions importantes prises par CFA relativement au FPI sont contrôlées par M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI. Le groupe Dallaire a confirmé son intention d'acheter 1 464 435 reçus de souscription faisant l'objet des présentes, ce qui représente un placement global d'environ 35 millions de dollars. À la suite du présent placement, la participation du groupe Dallaire dans le FPI passera à environ 19,9 %.

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 environ 120 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2.

## CONTEXTE DE L'ACQUISITION

Le 3 décembre 2006, le FPI a conclu avec le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« Alexis Nihon ») une convention de regroupement (la « convention de regroupement ») dans le but de créer un des plus importants propriétaires d'immeubles commerciaux du Québec. Selon les modalités de la convention de regroupement, dans sa version modifiée le 20 décembre 2006 et le 24 janvier 2007, le FPI proposait d'acquérir la totalité des parts émises et en circulation d'Alexis Nihon (les « parts d'Alexis Nihon ») moyennant soit (i) 18,50 \$ au comptant par part d'Alexis Nihon, jusqu'à concurrence de 138,75 millions de dollars au total, dans le cadre d'une offre au comptant (l'« offre au comptant »), soit (ii) 0,77 part jusqu'à concurrence de 17 284 777 parts, sous forme d'échange avec imposition différée. En cas de résiliation de la convention de regroupement, dans certaines circonstances, le FPI avait le droit de recevoir d'Alexis Nihon une indemnité de résiliation de 12,5 millions de dollars (l'« indemnité de résiliation »).

Le 19 février 2007, la convention de regroupement a été résiliée par Alexis Nihon et une convention de soutien est intervenue entre Alexis Nihon et Homburg. À la même date, le FPI et Homburg ont conclu la convention d'achat aux termes de laquelle ils ont convenu que, dans les 60 jours suivant la réalisation de l'offre de Homburg visant les parts d'Alexis Nihon, Homburg ferait en sorte qu'Alexis Nihon vende ses immeubles industriels et ses immeubles de bureaux (les « immeubles visés par l'acquisition de Cominar ») au FPI moyennant 592 millions de dollars, incluant la prise en charge de la dette relative à ces immeubles. Voir la rubrique « Faits récents ».

## 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 2006.

1. Le 11 janvier 2007, Summit Real Estate Investment Trust (« Summit »), entité contrôlée par ING Real Estate Canada Trust, a annoncé qu'elle avait conclu une convention ayant force obligatoire en vue de l'acquisition de 2 791 488 parts d'Alexis Nihon aux termes d'une convention privée et que, par conséquent, elle était véritable propriétaire d'un total de 5 324 963 parts d'Alexis Nihon, représentant alors environ 19,9 % des parts d'Alexis Nihon émises et en circulation.

2. Le 12 janvier 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 457 606 pieds carrés pour des projets d'aménagement futurs à Québec, au Québec, pour une contrepartie totale d'environ 1,9 million de dollars au comptant.

3. Le 19 janvier 2007, Homburg a annoncé qu'elle avait acquis 1 917 895 parts d'Alexis Nihon aux termes d'une convention privée et qu'elle était véritable propriétaire d'un total de 2 312 295 parts d'Alexis Nihon, représentant alors environ 8,6 % des parts d'Alexis Nihon.

4. Le 22 janvier 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 25 564 pieds carrés situé au 19100 - 19180, autoroute Transcanadienne, à Baie d'Urfé, au Québec, pour une contrepartie totale de 2,1 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 747 648 \$ au comptant et, quant au solde, par la prise en charge de deux emprunts hypothécaires grevant l'immeuble.

5. Le 24 janvier 2007, la convention de regroupement a été modifiée afin, notamment, de majorer de 17,00 \$ à 18,50 \$ la contrepartie au comptant offerte dans le cadre du regroupement projeté du FPI et d'Alexis Nihon et de renoncer à l'application de certains articles de la convention de regroupement afin de permettre à Alexis Nihon, dans certaines circonstances, d'accorder l'accès à de l'information non publique et de participer à des discussions au sujet d'une « proposition d'acquisition » potentielle avec Summit, ING Real Estate Canada et Homburg.

6. Le 24 janvier 2007, Homburg a annoncé qu'elle avait acquis 2 962 244 parts d'Alexis Nihon supplémentaires aux termes d'une convention privée et qu'elle était véritable propriétaire d'un total de 5 274 539 parts d'Alexis Nihon, représentant alors environ 19,5 % des parts d'Alexis Nihon.

7. Le 26 et le 30 janvier 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 955 918 pieds carrés pour des projets d'aménagement futurs à Saint-Romuald, au Québec, pour une contrepartie totale d'environ 4,0 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 1,17 million de dollars au comptant et d'environ 2,83 millions de dollars à titre de solde à payer.

8. Le 14 février 2007, Homburg a annoncé son intention de faire une offre d'achat entièrement au comptant visant la totalité des parts d'Alexis Nihon émises et en circulation dont elle n'était pas déjà propriétaire, au prix de 18,50 \$ chacune.

9. Le 16 février 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 8 276 pieds carrés pour des projets d'aménagement futurs à Québec, au Québec, pour une contrepartie totale de 150 000 \$ au comptant.

10. Le 16 février 2007, Homburg a présenté à Alexis Nihon une proposition ayant force obligatoire prévoyant le dépôt d'une offre d'achat entièrement au comptant visant la totalité des parts d'Alexis Nihon émises et en circulation dont elle n'était pas déjà propriétaire, au prix de 18,60 \$ chacune, sous réserve de la conclusion d'une convention de soutien prévoyant essentiellement les mêmes modalités et conditions que la convention de regroupement, y compris une indemnité de résiliation de 12 500 000 \$.

11. Le 16 février 2007, le conseil des fiduciaires d'Alexis Nihon s'est réuni en compagnie de ses conseillers juridiques et de ses conseillers financiers et a déterminé à l'unanimité (avec abstention de M. Robert A. Nihon), sur le fondement de la recommandation de son comité chargé d'examiner l'opération, que la proposition ayant force obligatoire présentée par Homburg constituait une « proposition d'acquisition » et une « proposition supérieure » au sens de la convention de regroupement. Alexis Nihon a ensuite informé le FPI de sa décision, permettant ainsi au FPI d'exercer son droit de faire une proposition équivalente à celle de Homburg dans un délai de cinq jours, conformément à la convention de regroupement.

12. Le 19 février 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 8 920 pieds carrés contigu au 650, rue Godin, à Québec, au Québec, pour une contrepartie totale de 20 070 \$ au comptant.

13. Le 19 février 2007, le FPI a informé Alexis Nihon qu'il était disposé à renoncer à son droit de faire, dans un délai de cinq jours, une proposition équivalente à celle de Homburg et à renoncer, dans certaines circonstances, à son droit de recevoir l'indemnité de résiliation, mais uniquement à l'égard de la proposition de Homburg, si elle est menée à terme.

14. Le 19 février 2007, le conseil des fiduciaires d'Alexis Nihon s'est réuni en compagnie de ses conseillers juridiques et de ses conseillers financiers, a reçu de son comité chargé d'examiner l'opération un compte rendu verbal et une recommandation favorable, a reçu de Marchés mondiaux CIBC Inc. un avis sur le caractère équitable en date du jour et a approuvé et autorisé la résiliation de la convention de regroupement et la conclusion d'une convention de soutien avec Homburg. Le conseil des fiduciaires d'Alexis Nihon a déterminé à l'unanimité (avec abstention de M. Robert A. Nihon) que l'offre de Homburg était équitable pour les porteurs de parts d'Alexis Nihon et était au mieux des intérêts d'Alexis Nihon et de ses porteurs de parts, et il a décidé à l'unanimité (avec abstention de M. Robert A. Nihon) de recommander aux porteurs de parts d'Alexis Nihon d'accepter l'offre de Homburg et de déposer leurs parts d'Alexis Nihon en réponse à celle-ci. À cette date, Alexis Nihon a conclu une convention de soutien avec Homburg à l'égard de l'offre de Homburg.

15. La même date, le FPI et Homburg ont conclu la convention d'achat et ont convenu que, dans les 60 jours suivant la réalisation de l'offre de Homburg visant les parts d'Alexis Nihon, Homburg ferait en sorte qu'Alexis Nihon et ses entités en propriété exclusive vendent les immeubles visés par l'acquisition de Cominar au FPI moyennant 592 millions de dollars, incluant la prise en charge de la dette relative à ces immeubles.

16. Le 20 février 2007, le FPI a remis à Homburg un acompte de 17,1 millions de dollars pour les besoins de l'acquisition des immeubles visés par l'acquisition de Cominar.

17. Le 1<sup>er</sup> mars 2007, le FPI a conclu l'acquisition de trois immeubles industriels et polyvalents d'une superficie locative totale de 86 582 pieds carrés. Ces immeubles sont situés au 115, rue Vaudreuil, à Longueuil (Boucherville), au Québec, au 3600, boulevard Matte, à Brossard, au Québec, et au 3650, boulevard Matte, à Brossard, au Québec. La contrepartie totale s'est établie à 6,1 millions de dollars et a été réglée au comptant.

18. Le 6 mars 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 839 653 pieds carrés pour des projets d'aménagement futurs sur le boulevard Curé-Labelle, à Laval, au Québec, pour une contrepartie totale de 5,2 millions de dollars devant être réglée par le versement d'environ 1,5 million de dollars au comptant et d'environ 3,7 millions de dollars à titre de solde à payer.

19. Le 14 mars 2007, le FPI a annoncé la nomination de M. Gérard Coulombe, c.r., au poste de fiduciaire. Afin de permettre à M. Coulombe de siéger au conseil des fiduciaires du FPI, M. Michel Berthelot a démissionné à de son poste de fiduciaire, mais il demeure vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI.

20. Le 22 mars 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble commercial d'une superficie de 67 612 pieds carrés situés au 120, boulevard de l'Hôpital, à Gatineau, au Québec, pour une contrepartie totale d'environ 9,8 millions de dollars au comptant. Alexis Nihon a attribué l'offre d'achat de cet immeuble au FPI dans le contexte de l'acquisition.

21. Le 23 mars 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 104 375 pieds carrés situé au 565-585, boulevard Charest Est, à Québec, au Québec, pour un contrepartie totale d'environ 11 millions de dollars devant être réglée par le versement d'environ 4,9 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'environ 6,1 millions de dollars grevant l'immeuble. Alexis Nihon a attribué l'offre d'achat de cet immeuble au FPI dans le contexte de l'acquisition.

22. Le 6 avril 2007, Homburg a annoncé que 20 663 699 parts d'Alexis Nihon, soit environ 70 % des parts d'Alexis Nihon alors émises et en circulation, avaient été déposées en réponse à l'offre publique d'achat présentée par Homburg Acquisition Inc., filiale en propriété exclusive de Homburg. Compte tenu des parts d'Alexis Nihon dont Homburg avait la propriété avant l'offre, Homburg et les membres du même groupe que celle-ci détenaient alors 25 938 238 parts d'Alexis Nihon, soit environ 87 % des parts d'Alexis Nihon alors émises et en circulation. À cette date, Homburg a également annoncé que, conformément à la convention de soutien intervenue entre Homburg et Alexis Nihon le 19 février 2007, Homburg avait l'intention de demander à Alexis Nihon de convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts d'Alexis Nihon à la suite de laquelle les porteurs de parts d'Alexis Nihon échangeront leurs parts d'Alexis Nihon contre des parts rachetables d'Alexis Nihon assorties d'un prix de rachat de 18,60 \$ en espèces. Cette assemblée devrait être tenue le 17 mai 2007.

23. Le 23 avril 2007, une filiale en propriété exclusive du FPI a conclu avec une institution financière une convention de prêt relative à un prêt garanti de 82,3 millions de dollars d'une durée de 10 ans portant intérêt au taux annuel de 5,3 %. Le montant intégral du prêt a été consenti par l'institution financière à cette même date. Cette facilité est garantie par des hypothèques de premier rang grevant certains immeubles et certains autres actifs du FPI et elle est assortie d'engagements, de cas de défaut et de modalités d'usage pour les facilités de crédit de cette nature, y compris certaines restrictions relatives à la cession des immeubles du FPI grevés aux termes de cette facilité, à la constitution d'autres charges à l'égard de ces immeubles, de ces actifs et de ces entreprises du FPI et à l'engagement de nouvelles dettes à l'égard de ceux-ci. Ce prêt a été affecté intégralement par le FPI à la réduction de l'encours des facilités d'acquisition générales.

### Description des immeubles

Voici une description détaillée des immeubles dont il est question ci-dessus, à l'exception des immeubles visés par l'acquisition de Cominar, qui sont décrits plus loin. Voir la rubrique « L'acquisition – Description des immeubles visés par l'acquisition de Cominar ». L'information sommaire concernant la location est donnée en date de chaque acquisition.

#### 19100-19180, autoroute Transcanadienne, Baie d'Urfé, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 25 564 pieds carrés est érigé sur un terrain de 137 650 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Baie d'Urfé, près de routes locales et régionales, dont les autoroutes 13, 20 et 40. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 75,3 % à trois locataires et compte 82 places de stationnement.

Locataire principal	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Arrow Électronique Canada Ltée	11 159	Juillet 2008	43,7 %

### **115, rue Vaudreuil, Longueuil (Boucherville), Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 16 297 pieds carrés est érigé sur un terrain de 35 714 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de l'arrondissement de Boucherville, près des autoroutes 132 et 20. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 67,5 % et compte 30 places de stationnement.

### **3600, boulevard Matte, Brossard, Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 27 074 pieds carrés est érigé sur un terrain de 78 158 pieds carrés. Il a été construit en 1988. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Brossard, près de routes locales et régionales, dont l'autoroute 132. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 95,8 % à sept locataires et compte 91 places de stationnement.

### **3650, boulevard Matte, Brossard, Québec**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 43 211 pieds carrés est érigé sur un terrain de 121 842 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Brossard, près de routes locales et régionales, dont l'autoroute 132. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 95,0 % à six locataires et compte 123 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Cedarome Canada Inc.	23 497	Février 2011	54,4 %

### **120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau (Hull), Québec**

Cet immeuble commercial d'une superficie de 67 612 pieds carrés est érigé sur un terrain de 159 402 pieds carrés. Il a été construit en 1996. L'immeuble est bien situé, soit à l'intersection nord-est des boulevards Maloney et de l'Hôpital, à proximité de l'autoroute 50. Le boulevard Maloney est l'une des principales artères commerciales de Gatineau. L'immeuble est loué en totalité à 11 locataires et compte 307 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Société Gatineau S.E.N.C. (Cineplex Odeon)	39 000	Mai 2016	57,7 %

### **365-585, boulevard Charest Est, Québec, Québec**

Cet immeuble de bureau de catégorie A d'une superficie de 104 375 pieds carrés est érigé sur un terrain de 23 048 pieds carrés. Il a été entièrement rénové en 1999-2000. L'immeuble est situé à l'angle sud-ouest de l'intersection du boulevard dans une proportion de Charest Est et de la rue de la Chapelle, au centre-ville de Québec, et a un accès facile à l'autoroute 40. Il est loué à 98,7 % à 12 locataires et compte environ 35 places de stationnement intérieur.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Asea Brown Boveri	61 524	Juin 2015 (assorti d'un droit de résiliation en juin 2010)	58,9 %

## L'ACQUISITION

### Convention d'achat

Le 19 février 2007, Homburg et le FPI ont conclu une lettre d'entente (la « convention d'achat ») prévoyant l'achat et la vente des immeubles visés par l'acquisition de Cominar (l'« acquisition »), à la condition que Homburg et les membres de son groupe acquièrent la totalité des parts émises et en circulation d'Alexis Nihon au plus tard le 31 août 2007 (la « condition de vente »).

*Prix d'achat et contrepartie* : Aux termes de la convention d'achat, Alexis Nihon et ses entités en propriété exclusive doivent vendre, transférer et céder au FPI les immeubles visés par l'acquisition de Cominar, ainsi que tous les baux, toutes les offres de location et tous les contrats connexes ainsi que le matériel, l'outillage et les biens meubles appartenant à Alexis Nihon et à ses entités en propriété exclusive et utilisés principalement pour l'entretien, la réfection ou l'exploitation des immeubles visés par l'acquisition de Cominar, pour un prix d'achat global de 592 millions de dollars. Le prix d'achat doit être payé au moyen de la prise en charge par le FPI du solde du capital impayé selon les modalités des financements hypothécaires existants à l'égard des immeubles visés par l'acquisition de Cominar et du versement d'une somme en espèces pour le reste. Le FPI a versé 17,1 millions de dollars (l'« acompte de Cominar ») à Homburg à titre d'acompte sur le prix d'achat. Si les opérations prévues dans la convention d'achat ne sont pas conclues en raison uniquement d'un défaut du FPI, l'acompte de Cominar sera versé à Homburg à titre de dommages-intérêts extrajudiciaires.

*Droits de premier refus* : Certains des immeubles visés par l'acquisition de Cominar sont assujettis à des droits de premier refus ou à des droits similaires en faveur de tiers. Si ces tiers exercent ces droits, les immeubles visés par l'acquisition de Cominar en question ne seront pas vendus au FPI, et le prix d'achat sera réduit d'une somme convenue par les parties. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences – Facteurs de risque liés à l'acquisition ».

*Prise en charge du financement* : Le FPI a demandé aux créanciers hypothécaires concernés tous les consentements nécessaires à la vente des immeubles visés par l'acquisition de Cominar et à la prise en charge du financement existant à leur égard. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences – Facteurs de risque liés à l'acquisition ».

*Obligations liées aux immeubles visés par l'acquisition de Cominar* : Homburg a convenu de faire en sorte qu'Alexis Nihon, dès qu'elle sera en position légale de le faire et jusqu'à la clôture de l'opération de vente et d'achat d'actifs :

- a) procède à l'entretien et à la réfection des immeubles visés par l'acquisition de Cominar (à l'exception des travaux qui sont majeurs ou qui constituent des dépenses en immobilisations), et les assure, les exploite et les gère conformément à la pratique passée;
- b) ne signe pas, ne modifie pas ni ne résilie, d'une façon importante, des baux, des contrats et d'autres ententes importants à l'égard des immeubles visés par l'acquisition de Cominar;
- c) fournisse au FPI un accès raisonnable aux immeubles visés par l'acquisition de Cominar et à l'information et aux documents connexes au cours des heures normales d'ouverture, et préserve la confidentialité de ces renseignements et de ces documents pendant une période de 12 mois après la date de clôture de l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

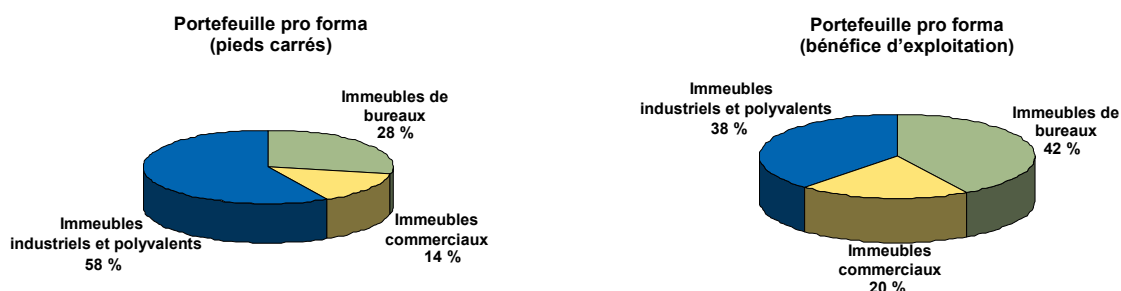
*Ententes supplémentaires* : Homburg et le FPI doivent conclure une convention de services de transition afin de faciliter la transition au FPI des employés d'Alexis Nihon et l'exploitation des immeubles visés par l'acquisition de Cominar. Homburg et le FPI ont également convenu de conclure une convention aux termes de laquelle elles continueront d'employer les divers employés d'Alexis Nihon après la date de clôture de l'acquisition de façon à ce que les employés travaillant principalement à l'exploitation, à la gestion, à la location ou à l'aménagement d'immeubles industriels et/ou d'immeubles de bureaux faisant partie des immeubles visés par

l'acquisition de Cominar continuent à être employés par le FPI et que le reste de ces employés continuent à être employés par Alexis Nihon. Ces conventions n'ont toujours pas été négociées et officialisées.

*Clôture et conditions de clôture* : La clôture de l'acquisition aura lieu à une date qui reste à déterminer, mais qui sera postérieure à la date à laquelle Homburg acquerra la totalité des parts d'Alexis Nihon émises et en circulation (la « date de clôture de l'acquisition »). Homburg a convenu, après qu'elle aura acquis 66⅔ % des parts d'Alexis Nihon émises et en circulation (y compris les parts d'Alexis Nihon actuellement détenues directement ou indirectement par Homburg), de faire tous les efforts raisonnables sur le plan commercial et tous les efforts diligents pour acquérir le reste des parts d'Alexis Nihon. Voir la rubrique « Faits récents ».

### Composition du portefeuille pro forma

À la réalisation de l'acquisition, le FPI sera propriétaire d'un portefeuille de 199 immeubles composé de 35 immeubles de bureaux, de 32 immeubles commerciaux et de 132 immeubles industriels et polyvalents. Le portefeuille du FPI, sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition en date du 31 décembre 2006, continuera d'être bien diversifié dans les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents.



### Description des immeubles visés par l'acquisition de Cominar

Voici une description détaillée des immeubles visés par l'acquisition de Cominar dont il est question ci-dessus. L'information sommaire concernant la location est donnée en date du 31 décembre 2006. **Comme il n'est pas actuellement propriétaire des immeubles visés par l'acquisition de Cominar, le FPI a établi les renseignements qui suivent à partir de renseignements accessibles au public concernant Alexis Nihon et le FPI et les preneurs fermes se sont fiés entièrement à ces renseignements sans les vérifier de manière indépendante et rien ne garantit que ces renseignements sont exacts et exhaustifs.**

#### Immeubles de bureaux

##### **1080, côte du Beaver Hall, Montréal, Québec**

Cet immeuble de bureaux d'une superficie de 316 408 pieds carrés est situé sur un terrain de 17 131 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1968. À la suite de l'acquisition par certains membres du groupe Nihon-Massicotte d'une participation de 50 % dans l'immeuble en 1999, celui-ci a été rénové en 2000. À la suite de ces rénovations, l'immeuble, qui était un immeuble de catégorie C, est devenu un immeuble de catégorie B. L'immeuble compte environ 150 places de stationnement intérieur, est occupé par 56 locataires et est loué dans une proportion de 69,5 %, dont une superficie d'environ 7 406 pieds carrés visée par le bail principal de AN. Les locataires importants comprennent notamment Hapag-Lloyd (Canada) Inc. et 9006-3546 Québec inc. L'immeuble fait l'objet d'un bail emphytéotique expirant en 2047.



#### **4700, rue de la Savane, Montréal, Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de catégorie B d'une superficie de 189 384 pieds carrés, qui a été construit en 1988, est situé sur un terrain de 260 310 pieds carrés, sur la rue de la Savane, qui relie la rue Jean-Talon à l'autoroute Décarie. L'immeuble présente certaines caractéristiques distinctes, telles que des quais de chargement, que l'on ne retrouve habituellement pas dans les autres immeubles de bureaux situés dans le même secteur. Après avoir assuré la gestion de l'immeuble pendant une période d'environ 18 mois pour le compte d'une banque canadienne, certains membres du groupe Nihon-Massicotte en ont fait l'acquisition en 1997 et, en 1998, ils ont entrepris un programme de rénovation d'une durée de deux ans nécessitant l'investissement de 300 000 \$. L'immeuble, qui compte 344 places de stationnement extérieur et 58 places de stationnement intérieur, est loué dans une proportion de 88,2 % à 26 locataires. Les locataires importants comprennent notamment une banque canadienne, Engenuity Technologies Inc. et Solutions de Transactions Fujitsu Canada Inc. L'emplacement de l'immeuble ainsi que l'aire de stationnement font l'objet de baux emphytéotiques qui expirent en 2046 et qui peuvent être renouvelés jusqu'en 2066.

#### **455, boulevard Fénélon, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de catégorie A d'une superficie de 94 848 pieds carrés est situé sur un terrain de 140 853 pieds carrés, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble, qui a été construit en 1990 et acquis par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1998, compte 232 places de stationnement extérieur et 65 places de stationnement intérieur situées au niveau du sous-sol. Il est occupé par 18 locataires et est loué dans une proportion de 89,5 %. Les locataires importants comprennent notamment la Société immobilière du Québec, Adacel Inc. et Solutions Fleetmind Inc.

#### **9900, boulevard Cavendish, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de catégorie A d'une superficie de 82 977 pieds carrés est situé sur un terrain de 123 660 pieds carrés, sur le boulevard Cavendish, directement au sud du boulevard Côte-Vertu. L'immeuble de 4 étages a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1987 et compte 120 places de stationnement extérieur et 36 places de stationnement intérieur. Il est occupé par 25 locataires et est loué dans une proportion de 96,0 %. Les locataires importants comprennent notamment CATO Research Canada Inc., Kronos, Les Systèmes de Pointage Informatisés Inc. et Proctor & Gamble Inc.

#### **9999, boulevard Cavendish, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de catégorie A d'une superficie de 50 637 pieds carrés est situé sur un terrain de 129 356 pieds carrés. L'immeuble de trois étages a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1988 et compte 144 places de stationnement extérieur et 35 places de stationnement intérieur. Il est loué dans une proportion de 92,7 % à six locataires, dont Pitney Bowes du Canada, Intertape Polymer Inc. et Famic Technologies 2000 Inc.

#### **9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de catégorie B d'une superficie de 24 844 pieds carrés est situé sur un terrain de 107 046 pieds carrés, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble, qui a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1983, compte 82 places de stationnement extérieur. Il est loué dans une proportion de 79,3 % à sept locataires, dont Fishery Products International et Ralston Purina Canada Inc.

#### **1, 2, 3, 4, Place Laval, Laval, Québec**

Ce complexe de banlieue constitué de quatre tours de bureaux, de catégorie B, d'une superficie totale de 546 957 pieds carrés est construit sur un promontoire situé sur un terrain de 11,48 acres, à l'intersection du boulevard Saint-Martin et du boulevard des Laurentides. Les tours comptent cinq ou six étages chacune et leur construction s'est échelonnée entre 1965 et 1989. Au total, les immeubles sont loués dans une proportion de 90,6 %

à 83 locataires, dont la Société immobilière du Québec, la Ville de Laval, SITQ National Inc. et deux banques canadiennes.

### **3080, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de huit étages, de catégorie A, d'une superficie de 87 643 pieds carrés est situé sur un terrain de 1,73 acre, à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 87,6 % à 16 locataires et compte 118 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent notamment une banque canadienne et HB Gestion d'assurance collective Ltée.

### **3090, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de sept étages, de catégorie A, d'une superficie de 72 910 pieds carrés est situé sur un terrain de 2,54 acres à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 92,2 % à 21 locataires, dont une banque canadienne, London Life, Compagnie d'Assurance-Vie et les Services financiers CIT Ltée.

### **3100, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de sept étages, de catégorie A, d'une superficie de 77 787 pieds carrés est situé sur un terrain de 1,51 acre à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 93,7 % à 16 locataires et compte 120 places de stationnement intérieur et 160 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment une banque canadienne, les Services Investors Inc. et Sunlife du Canada, compagnie d'assurance-vie.

### **2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval, Québec**

Cet immeuble de bureaux de banlieue de six étages, de catégorie B, d'une superficie de 109 294 pieds carrés est situé sur un terrain de 3,13 acres à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. Il a été construit en 1977. L'immeuble est loué dans une proportion de 77,5 % à 27 locataires, dont une banque canadienne, Groupe Conseil Genivar Inc. et Industrielle-Alliance, Assurance et services financiers Inc.

### **550, boulevard de la Cité, Gatineau, Québec**

Cet immeuble de bureaux de dix étages, de catégorie A, d'une superficie de 320 900 pieds carrés est situé sur un terrain de 292 284 pieds carrés à Gatineau, dans le secteur des boulevards de la Cité/Maloney et du boulevard Carrefour. L'immeuble a été construit en 2003 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte. Il est loué dans sa totalité au Ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux et compte 540 places de stationnement extérieur.

### **480, boulevard de la Cité, Gatineau, Québec**

Cet immeuble de bureaux de deux étages, de catégorie A, d'une superficie de 26 400 pieds carrés est situé sur un terrain de 64 000 pieds carrés à Gatineau, dans le secteur des boulevards de la Cité/Maloney et du boulevard Carrefour. L'immeuble a été construit en 2003 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte. Il est loué en totalité à Énergie Brookfield Marketing Inc., filiale de Great Lakes Power Inc., et compte 100 places de stationnement extérieur. L'immeuble fait actuellement l'objet de l'ajout d'une superficie de 18 000 pieds carrés pour répondre aux besoins du locataire.

**1111, boulevard Dr.-Frederik-Philips, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de catégorie B d'une superficie de 102 713 pieds carrés, qui a été construit en 1990, est situé sur un terrain de 150 186 pieds carrés. Il est loué dans une proportion de 93,2 % à 12 locataires, dont Société Makivik, Meloche Monnex Inc. et la Corporation de soins de la santé Hospira.

**3300, boulevard Côte-Vertu, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble de bureaux de catégorie B d'une superficie de 98 504 pieds carrés, qui a été construit en 1976, est situé sur un terrain de 127 446 pieds carrés. Il est loué dans une proportion de 95,6 % à 27 locataires, dont Delta Airlines Inc., une banque canadienne et Gamma Entertainment Inc.

**400, rue Cooper, Ottawa, Ontario**

Immeuble de bureaux de neuf étages d'une superficie de 173 936 pieds carrés, y compris environ 146 300 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie B et 26 700 pieds carrés de bureaux et commerces au rez-de-chaussée. Situé sur un terrain d'environ 78 000 pieds carrés, cet immeuble a été construit en 1974 et rénové en 1998. Il est loué dans une proportion de 95,4 % à 18 locataires et compte 326 places de stationnement. Les locataires importants comprennent le ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux et Centretown Community Health Center.

*Immeubles industriels*

**3071-3075, rue Louis A. Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 164 262 pieds carrés situé sur un terrain de 462 399 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1987. L'immeuble est loué dans une proportion de 88,1 % à six locataires et compte 365 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Gelcore Company, Les Distributions RVI Ltée et AVW Telav Inc.

**1615-1805, 55<sup>e</sup> Avenue, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 158 304 pieds carrés situé sur un terrain de 434 373 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1990. L'immeuble est occupé par 13 locataires et compte 252 places de stationnement extérieur. L'immeuble est loué dans une proportion de 95,2 %. Les locataires importants de l'immeuble comprennent notamment Ecosys Canada Inc., John L. Schultz Limitée et Les Entrepôts et distribution OPS.

**3339-3403, rue Griffith, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 118 114 pieds carrés, qui a été construit en 1987 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte, est situé sur un terrain de 457 918 pieds carrés près du boulevard Cavendish et de l'autoroute transcanadienne. L'immeuble est occupé par 17 locataires et compte 222 places de stationnement extérieur. L'immeuble est loué en totalité. Les locataires importants comprennent John L. Schultz Ltée, 4198638 Canada Inc., Groupe Presse Commerce et Henry Schein Ash Arcona.

**8100, boulevard Cavendish, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 114 596 pieds carrés situé sur un terrain de 262 913 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1981. L'immeuble compte 21 places de stationnement extérieur, ainsi qu'une aire d'expédition et de chargement d'envergure. Le bail des Aliments Dare Limitée, qui visait 100 % des lieux, a expiré le 31 décembre 2006. L'immeuble est actuellement vacant.

**1949, rue Onésime-Gagnon, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 95 795 pieds carrés situé sur un terrain de 244 192 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1988. L'immeuble est loué en totalité à cinq locataires. Il compte 181 places de stationnement extérieur, ainsi qu'une aire d'expédition et de chargement d'envergure. Cet immeuble de catégorie A est avantageusement situé près d'artères principales. Les locataires importants comprennent Richards Packaging Inc., Produits en feuilles minces Alcan et Kintetsu World Express (Canada) Inc.

**2260, 32<sup>e</sup> Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 92 429 pieds carrés situé sur un terrain de 216 244 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1983. L'immeuble compte 136 places de stationnement extérieur et est loué en totalité à trois locataires, dont une superficie d'environ 26 394 pieds carrés visée par le bail principal d'AN. Les locataires importants comprennent Séchage de fibres Andritz Limitée et Rogers Sans-fil Inc.

**2102-2150, 32<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 77 400 pieds carrés situé sur un terrain de 203 761 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1984. L'immeuble est loué dans une proportion de 90,6 % à dix locataires et compte 109 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment NSK-RHP Canada Inc., Plastique East West et produits électriques et la Compagnie d'assurance Standard Life du Canada.

**2024-2080, 32<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 68 320 pieds carrés situé sur un terrain de 182 983 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1984. L'immeuble est loué dans une proportion de 88,1 % à six locataires et compte 99 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment AVW Telav Inc., Harlan Sprague Dawle et Trium Mobilier de Bureau Inc.

**6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 58 483 pieds carrés situé sur un terrain de 253 203 pieds carrés a été construit par certains membres du groupe Nihon-Massicotte en 1955, puis rénové en 1981 et agrandi à deux reprises par certains membres du groupe Nihon-Massicotte au cours des années 1990. Plus de 2,0 millions de dollars ont été affectés à la rénovation et à l'agrandissement de l'immeuble. Celui-ci est loué en totalité à huit locataires et compte 104 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Speedware Ltée., Distribution Maroline Inc. et Services de personnel Unique.

**2025, rue de la Métropole, Longueuil, Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 206 184 pieds carrés, situé sur un terrain de 434 700 pieds carrés, compte des locaux industriels d'environ 117 300 pieds carrés et de 25 pieds de hauteur libre, des locaux industriels de 73 000 pieds carrés et de 16 pieds de hauteur libre, ainsi que des espaces à bureaux de 14 400 pieds carrés sur deux étages. L'immeuble a été construit en diverses phases entre 1977 et 1993. Il est loué dans une proportion de 99,0 % à Sico Inc. et au Groupe BMR Inc. et compte environ 60 places de stationnement extérieur près des espaces à bureaux de l'immeuble.

**1925-1975, boulevard Hymus, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 106 166 pieds carrés est situé sur un terrain de 202 204 pieds carrés donnant sur le boulevard Hymus, près de l'autoroute transcanadienne et de

l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1988. Il est loué dans une proportion de 89,1 % à neuf locataires et compte 94 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Les Entreprises PNH Inc., EGL Eagle Global Logistics Inc. et Apple Express Courier Ltd.

**80-140, rue Lindsay, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 44 377 pieds carrés est situé sur un terrain de 114 314 pieds carrés donnant sur la rue Lindsay, voisin de l'autoroute 20 et de l'autoroute de la Côte-de-Liesse, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1986. Il est loué dans sa totalité à huit locataires et compte 80 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Centre de conformité ICC, Bio Lonreco Inc. et Textiles Kufner Inc.

**8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 31 520 pieds carrés est situé sur un terrain de 73 120 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué en totalité à cinq locataires, dont Les Matrices à découper LM Inc. et Tindex Sales and Manufacturing Inc., et compte 30 places de stationnement extérieur.

**8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 41 703 pieds carrés est situé sur un terrain de 80 255 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 71,4 % à six locataires et compte 30 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Industries Techstar, Les produits nord-américains Euro Inc. et Journey Freight International.

**8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 38 423 pieds carrés est situé sur un terrain de 88 818 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1987. Il est loué dans une proportion de 91,6 % à sept locataires et compte 52 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent VWR Scientifique du Canada Ltée, Schindler Elevators Corporation et Néopost Canada Ltée.

**8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel détaché à locataires multiples d'une superficie de 37 463 pieds carrés est situé sur un terrain de 87 714 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1986. Il est loué dans une proportion de 48,7 % à trois locataires, dont Couleur B.B. Inc., Les Laboratoires Nutra-Pharma Inc. et Les tissus Startex Inc., et compte 69 places de stationnement extérieur.

**7527-7583, boulevard Henri-Bourassa, Montréal, Québec**

Cet immeuble industriel à locataires multiples d'une superficie de 138 915 pieds carrés est situé sur un terrain de 275 311 pieds carrés, à un emplacement stratégique donnant sur le boulevard Henri-Bourassa. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 73,4 % à 13 locataires et compte 147 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Les Productions Jeux, Fibre A.N.S. et Céramiques Pavigres Inc.

**8552-8648, boulevard Pie IX, Montréal, Québec**

Ce complexe industriel à locataires multiples d'une superficie de 146 649 pieds carrés est situé sur un terrain de 212 038 pieds carrés, du côté ouest du boulevard Pie IX, près de la rue Robert et au nord de l'autoroute transcanadienne, au cœur du parc industriel de l'est. L'immeuble a été construit en 1988. Il est loué dans une proportion de 89,4 % à 17 locataires et compte 178 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Disque Americ Inc., Memtronik Innovations inc. et CPS Digital inc.

**8740-8678, boulevard Pie IX, Montréal, Québec**

Ce complexe industriel à locataires multiples d'une superficie de 165 526 pieds carrés est situé sur un terrain de 259 707 pieds carrés, du côté ouest du boulevard Pie IX, près de la rue Robert et au nord de l'autoroute transcanadienne, au cœur du parc industriel de l'est. L'immeuble a été construit en 1992. Il est loué dans une proportion de 96,7 % à dix locataires et compte 178 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Imprimerie Transcontinentale Inc., Peerless Clothing Inc. et Groupe Méqualtec.

**7075, Place Robert-Joncas, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Ce complexe industriel à locataires multiples d'une superficie de 218 345 pieds carrés est situé sur un terrain de 439 498 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 79,9 % à 24 locataires et compte 350 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Purolator Courrier Ltée, Coreco Inc. et Magasins Best Buy Ltée.

**1225, rue Volta, Boucherville, Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 225 610 pieds carrés compte des locaux industriels d'environ 206 500 pieds carrés et de 25 pieds de hauteur libre ainsi que des espaces à bureaux, de catégorie B, de 19 100 pieds carrés sur deux étages. Il est situé sur un terrain d'environ 483 100 pieds carrés desservi par une voie d'évitement. L'immeuble a été construit en diverses phases entre 1988 et 1991 et compte 95 places de stationnement extérieur. Il est loué dans une proportion de 53,7 % à cinq locataires, dont Rona Inc. et Pirel inc.

**2000, rue Halpern, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 527 000 pieds carrés, construit en 1977, est situé sur un terrain de 19,42 acres. Il est loué en totalité à Corporation de développement logistique LDC.

**2105, 23<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 318 960 pieds carrés, construit en 1964, est situé sur un terrain de 19,04 acres. Il est loué en totalité à La Compagnie de la Baie d'Hudson.

**1111, 46<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 107 644 pieds carrés, construit en 1973, est situé sur un terrain de 7,92 acres. Il est loué en totalité à Palmar Inc.

**5055, rue Levy, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Ce complexe industriel à locataires multiples d'une superficie de 60 351 pieds carrés, construit en 1989/1990, compte des locaux industriels de 34 651 pieds carrés et d'environ 30 pieds de hauteur libre, ainsi que des espaces à bureaux de 25 700 pieds carrés. L'immeuble est situé à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. Il est loué en totalité à trois locataires. Les locataires importants comprennent TI Titanium Ltée et Services Kamtech Inc.

### **2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Montréal) Québec**

Ce complexe industriel à locataires multiples d'une superficie de 292 900 pieds carrés est situé sur un terrain de 894 300 pieds carrés en bordure de la voie de desserte sud de l'autoroute transcanadienne, au cœur du parc industriel de l'Ouest de l'Île. L'immeuble a été construit en 1969/1976/1995. L'immeuble est loué dans une proportion de 66,6 % à quatre locataires. Les locataires importants comprennent Avon Canada Inc. et Protection incendie Roberts Ltée.

L'immeuble compte actuellement 24 pieds de hauteur libre sur une superficie de 112 600 pieds carrés et 16 à 18 pieds de hauteur libre pour la superficie locative brute restante. Le FPI compte augmenter la densité du site, pour la faire passer de 33 % à environ 45 % à 50 % en y ajoutant des espaces industriels à locataires multiples et en réaménageant la partie de l'immeuble dont la hauteur libre est moins élevée.

### **243, boul. Hymus, Pointe-Claire (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel de 40 000 pieds carrés a été construit en 1969. L'immeuble est loué en totalité à Emballage Harwell Inc.

### **2555, chemin Pitfield, Saint-Laurent (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel de 99 900 pieds carrés a été construit en 2003 et comprend une superficie de 85 200 pieds carrés et 22 pieds de hauteur libre destinée à l'entreposage ainsi que 14 700 pieds carrés d'espace à bureaux/salle de montre. Il est situé sur un terrain d'environ 200 100 pieds carrés. L'immeuble est loué en totalité à Calego International Inc.

### **Immeubles en copropriété**

Le 12 mai 2003, Alexis Nihon a acquis la participation de certains membres du groupe Nihon-Massicotte dans les sept immeubles suivants détenus en copropriété avec un tiers sans lien de dépendance (le « copropriétaire »). Les immeubles en copropriété sont assujettis à des droits de premier refus. Voir les rubriques « L'acquisition » et « Facteurs de risque et incidences – Facteurs de risque liés à l'acquisition ». Les « immeubles en copropriété » se composent des immeubles suivants dans lesquels Alexis Nihon a la participation de copropriétaire indiquée ci-après. Les immeubles en copropriété font partie des immeubles visés par l'acquisition de Cominar.

<b>Immeuble</b>	<b>Pourcentage de propriété par Alexis Nihon</b>
1875, 55 <sup>e</sup> Avenue et 22-62, rue Lindsay, Dorval (Montréal) Québec .....	50,0 %
1520-1660, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5430, rue Fairway, Lachine (Montréal) Québec .....	50,0 %
1710-1850, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5435, rue François-Cusson, Lachine (Montréal) Québec .....	50,0 %
1200, 55 <sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec .....	50,0 %
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse, Dorval (Montréal) Québec .....	25,0 %
679-701, avenue Meloche et 135-137, rue Lindsay, Dorval (Montréal) Québec .....	25,0 %
703-729 avenue Meloche, Dorval (Montréal) Québec .....	25,0 %

Voici une description des immeubles en copropriété. Sauf indication contraire, les taux d'occupation et les autres données sont en date du 31 décembre 2006.

**731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 35 567 pieds carrés, qui a été construit en 1979 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte et un coentrepreneur, est situé sur un terrain de 92 282 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué en totalité à neuf locataires et compte 20 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Gemmar Ordinateurs International Inc., Kodiak Fret International Inc. et Abrasicorp & Équipement Ltée.

**703-729, avenue Meloche, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 31 706 pieds carrés, qui a été construit en 1980 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte et un coentrepreneur, est situé sur un terrain de 75 567 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 99,9 % à 13 locataires, dont Équipement graphique Heidelberg Canada Limitée, la Société en commandite Tafisa Canada et Chic-Tex Inc.

**679-701, avenue Meloche et 135-137, rue Lindsay, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 34 759 pieds carrés, qui a été construit en 1981 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte et un coentrepreneur, est situé sur un terrain de 85 500 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 73,6 % à neuf locataires et compte 20 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Fabrication D.E.C. Inc., 2322-7820 Québec Inc. et Gabriel Consultant Inc.

**1710-1850, 55<sup>e</sup> Avenue et 5435, rue François-Cusson, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 79 023 pieds carrés, qui a été construit en 1986 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte, est situé sur un terrain de 222 781 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 99,9 % à huit locataires et compte 154 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment LH MFG. Inc., Auto Journal Inc. et Canaflex Inc.

**1520-1660, 55<sup>e</sup> Avenue et 5430, rue Fairway, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel de 79 023 pieds carrés, qui a été construit en 1986 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte, est situé sur un terrain de 228 707 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué en totalité à neuf locataires et compte 154 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment MBS Bearing Services Inc., Elkon Inc. et Joslyn Canada Inc.

**1875, 55<sup>e</sup> Avenue et 22-62, rue Lindsay, Dorval (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 81 878 pieds carrés, qui a été construit en 1988 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte, est situé sur un terrain de 216 434 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 100,0 % à neuf locataires et compte 171 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment la Corporation Whitesell Canada, Amscan Distributors (Canada) Ltd. et Omnimedia Corporation Limited.

**1200, 55<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Montréal) Québec**

Cet immeuble industriel d'une superficie de 68 461 pieds carrés, qui a été construit en 1987 par certains membres du groupe Nihon-Massicotte, est situé sur un terrain de 257 986 pieds carrés à proximité de l'aéroport



Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué en totalité à A.R. Medicom Inc. et compte 57 places de stationnement extérieur. L'immeuble offre un potentiel d'expansion d'environ 35 000 pieds carrés.

## PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ET PRO FORMA

Les principales informations financières historiques du FPI suivantes sont tirées des états financiers consolidés vérifiés du FPI au 31 décembre 2006 et pour l'exercice terminé à cette date de même que des états financiers consolidés *pro forma* non vérifiés du FPI au 31 décembre 2006, inclus dans le présent prospectus simplifié ou intégrés par renvoi aux présentes.

### BILAN Au 31 décembre 2006

	<u>FPI Cominar</u>	<u>Consolidé pro forma</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Actif</b>		(non vérifié)
Immeubles productifs de revenu .....	711 441	1 257 730
Actifs incorporels .....	–	67 275
Immeubles en développement .....	16 628	20 082
Terrains détenus pour développement futur .....	7 604	7 604
Frais reportés et autres actifs .....	31 819	34 524
Autres actifs .....	22 725	22 725
	<u>790 217</u>	<u>1 409 940</u>
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires .....	270 649	528 533
Débiteures convertibles.....	43 239	111 664
Emprunts bancaires .....	73 616	191 256
Passifs incorporels .....	–	10 018
Autres passifs .....	25 705	25 705
	<u>413 209</u>	<u>867 176</u>
Avoir des porteurs de parts .....	377 008	542 764
	<u>790 217</u>	<u>1 409 940</u>

### ÉTAT DES RÉSULTATS Exercice terminé le 31 décembre 2006

	<u>FPI Cominar</u>	<u>Consolidé pro forma</u>
	(en milliers de dollars)	
		(non vérifié)
Produits d'exploitation.....	131 686	205 690
Charges d'exploitation.....	51 415	86 421
Bénéfice d'exploitation net avant les éléments suivants.....	80 271	119 269
Intérêts sur emprunts.....	22 021	47 158
Amortissement des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels.....	16 188	37 470
Amortissement des frais reportés et autres actifs	6 867	7 213
Frais d'administration du Fonds .....	2 130	2 130
Bénéfice net .....	34 075	26 308

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 231,5 millions de dollars (à environ 266,1 millions de dollars si les options en cas d'attribution excédentaire sont exercées intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux titres émis et vendus par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des reçus de souscription (après la remise des fonds entiers par l'agent pour les reçus de souscription) sera entièrement affecté au financement d'une partie de l'acquisition. Le produit net tiré de la vente des débentures sera affecté à hauteur d'environ 51 millions de dollars au remboursement de l'encours des facilités d'acquisition générales et à hauteur d'environ 16 millions de dollars au remboursement de certains emprunts hypothécaires grevant des immeubles productifs de revenu qui arriveront à échéance à court terme et le solde sera affecté aux besoins généraux. La dette contractée aux termes des facilités d'acquisition générales et d'autres prêts hypothécaires a servi à acquérir des immeubles et à refinancer la dette du FPI.

Le coût total pour le FPI de l'acquisition des immeubles visés par l'acquisition de Cominar s'élève à environ 592 millions de dollars, plus les coûts d'acquisition estimatifs de 15 millions de dollars. Le FPI financera le reste du coût d'acquisition au moyen de fonds prélevés sur les facilités d'acquisition générales et sur la facilité de crédit-relais (dans la mesure requise) et de la prise en charge de l'encours selon les modalités des financements hypothécaires existants relatifs aux immeubles visés par l'acquisition de Cominar.

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 en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 26 avril 2007, augmentera pour passer d'environ 47,7 % à 56,8 %, compte tenu des débentures faisant l'objet des présentes et des débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A du FPI émises aux termes de l'acte de fiducie original. 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 du Marais, Québec (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 26 avril 2007, il y avait 37 371 543 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 indemnisation 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, CFA 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. À l'heure actuelle, ces fiduciaires sont MM. Michel Dallaire, Alain Dallaire, Michel Paquet et Pierre Gingras.

### **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.

### **FACILITÉ DE CRÉDIT-RELAIS**

En plus de ses facilités d'acquisition générales, le FPI a conclu un engagement (l'« engagement de financement ») avec une banque canadienne (le « prêteur »), dont la FBN est une filiale, concernant une facilité de crédit non renouvelable et non garantie pouvant atteindre 200 millions de dollars (la « facilité de crédit-relais ») devant servir à financer une partie de la contrepartie en espèces, à payer les frais connexes devant être engagés dans le cadre de l'acquisition et, au besoin, à rembourser les emprunts hypothécaires qui doivent être remboursés par suite de l'acquisition. Toutefois, le FPI n'a pas l'intention actuellement d'effectuer un prélèvement sur la facilité de crédit-relais à la clôture de l'acquisition, à moins qu'il ne soit tenu de le faire.

L'obligation qu'a le prêteur de consentir des avances aux termes de la facilité de crédit-relais est assujettie à des conditions préalables habituelles pour des facilités de crédit de ce type. L'encours aux termes de la facilité de crédit-

relais portera intérêt à des taux qui varient notamment selon la facilité utilisée et le moment du prélèvement. Des sommes peuvent être avancées, au gré de l'emprunteur, soit (i) sous forme d'avances au taux préférentiel portant intérêt à des taux allant du taux préférentiel majoré de 2,5 % à 5,5 %, soit (ii) sous forme d'utilisations d'acceptations bancaires à des taux variables correspondant au taux des acceptations bancaires applicable majoré de 3,5 % à 6,5 %. L'encours aux termes de la facilité de crédit-relais peut être remboursé par anticipation à tout moment sans pénalité ni indemnité, sous réserve de frais de dédit habituels.

La facilité de crédit-relais sera non garantie et contiendra des engagements et prévoira des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour des facilités de crédit de ce type, y compris certaines restrictions relatives à l'aliénation des immeubles du FPI, à la constitution de charges, notamment la création de privilèges, de priorités, d'hypothèques légales et de droits de rétention sur ses biens, ses actifs et ses entreprises, et à la création d'autres dettes.

La facilité de crédit-relais sera assujettie à des conditions préalables habituelles dans le cadre de financements immobiliers, qui concernent notamment l'obtention d'avis juridiques habituels et de tous les consentements nécessaires. Il n'y a pas de condition préalable liée au contrôle diligent.

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

Au 31 décembre 2006, fin du dernier exercice terminé du FPI, et au 26 avril 2007, il y avait respectivement 36 600 361 et 37 371 543 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 décembre 2006 découlaient (i) de l'émission de 17 379 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions; (ii) de l'émission de 229 100 parts à la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts et (iii) de l'émission de 524 703 parts par suite de la conversion des débetures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A du FPI.

En date du 31 décembre 2006, la dette du FPI était d'environ 387,5 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 2006, 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 d'acquisition générales et du remboursement de la dette du FPI. Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers et le rapport de gestion de l'exercice 2006.

Compte tenu de l'émission des débetures et de l'acquisition, l'encours de la dette du FPI (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 831,2 millions de dollars. Voir les rubriques « Faits récents », « L'acquisition », « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

Les composantes passif et capitaux propres des débetures seront classées séparément à des fins comptables. Les composantes passif et capitaux propres ont été évaluées au moyen de la méthode de l'attribution de la valeur résiduelle à la composante capitaux propres, établie au moyen d'un taux d'intérêt de 6,1 %. En conséquence, une tranche de 1,6 million de dollars du produit tiré de l'émission des débetures sera classée dans les capitaux propres.

### **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 environ 87 % 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 2006, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,10 \$ par part pour les mois de janvier et de février et des distributions de 0,102 \$ par part pour chacun des mois allant de mars à novembre, et il a déclaré une distribution de 0,112 \$ par part pour le mois de décembre. Pour l'exercice 2007, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,102 \$ par part pour chacun des mois de janvier, février et mars, et il a déclaré une distribution mensuelle de 0,102 \$ par part pour le mois d'avril.

### **Report de l'impôt sur les distributions de 2007**

La direction prévoit que, compte tenu de l'acquisition, environ 48 % des distributions devant être effectuées par le FPI aux porteurs de parts en 2007 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 REÇUS DE SOUSCRIPTION**

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques des reçus de souscription. Il ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des modalités de la convention relative aux reçus de souscription.

Les reçus de souscription seront émis à la clôture du présent placement conformément à la convention relative aux reçus de souscription. Le produit tiré de l'émission des reçus de souscription, moins le paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription, sera remis à l'agent pour les reçus de souscription aux fins de garde et sera investi dans des obligations à court terme émises ou garanties par le gouvernement du Canada ou dans d'autres placements approuvés jusqu'à la clôture de l'acquisition. Si le moment de la clôture de l'acquisition se produit au plus tard à l'heure limite, les fonds entiers seront remis au FPI et les parts sous-jacentes seront émises aux porteurs des reçus de souscription qui recevront, sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire, une part par reçu de souscription détenu. Pour les besoins de la clôture de l'acquisition, les fonds entiers pourraient être remis en faveur du FPI de manière toute spéciale ou, selon ses directives, suivant d'autres conditions d'entierement.

À la clôture de l'acquisition, le FPI remettra à l'agent pour les reçus de souscription, à la FBN (pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes) et à l'agent des transferts un avis signé par le FPI faisant état de la clôture, et il émettra et remettra les parts sous-jacentes à l'agent pour les reçus de souscription. Lorsqu'il remettra cet avis, le FPI publiera au même moment un communiqué annonçant que la clôture de l'acquisition s'est produite et que les parts sous-jacentes ont été émises.

Si le moment de la clôture de l'acquisition ne se produit pas au plus tard à l'heure limite, si le FPI remet à la FBN (pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes) et à l'agent pour les reçus de souscription un avis signé par le FPI indiquant que la convention d'achat a été résiliée ou que le FPI ne donnera pas suite à l'acquisition, ou encore si le FPI annonce officiellement au public par voie de communiqué qu'il n'a pas l'intention de donner suite à l'acquisition (dans tous les cas, le « moment de la résiliation »), les porteurs de reçus de souscription auront le droit de recevoir une somme égale au prix de souscription intégral et leur quote-part des intérêts créditeurs. Étant donné que le paiement de la rémunération initiale des preneurs fermes à l'égard des reçus



de souscription est versé aux preneurs fermes par prélèvement sur le prix de souscription global à la clôture du présent placement, le FPI sera tenu de combler l'écart pour les porteurs de reçus de souscription au moment de la résiliation, à l'égard de ce paiement et des intérêts créditeurs réputés sur celui-ci. L'obligation de payer les sommes susmentionnées sera satisfaite par la mise à la poste d'un chèque payable à l'ordre des porteurs de reçus de souscription, à leur adresse inscrite, ou par le virement de la somme au compte du porteur auprès de la CDS. Dès la mise à la poste ou la remise d'un chèque ou l'exécution du virement de la façon susmentionnée (à condition que le chèque ait été honoré sur présentation aux fins de paiement dans les six mois de la date du chèque, selon le cas), tout ce à quoi donnent droit les reçus de souscription en cause aura été acquitté et les reçus de souscription seront nuls, sans valeur et sans effet.

Si le moment de la clôture de l'acquisition se produit au plus tard à l'heure limite et que les porteurs de reçus de souscription acquièrent le droit de recevoir des parts conformément à la convention relative aux reçus de souscription, ces porteurs auront également le droit de recevoir, sans dédoublement, au plus tôt le troisième jour ouvrable pour les reçus de souscription suivant la date de clôture de l'acquisition, une somme représentant, le cas échéant, le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription, déduction faite des retenues d'impôt applicables, s'il y a lieu, pour chaque reçu de souscription détenu. Toutefois, si le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription représente une somme qui se rapporte à des distributions d'encaisse sur les parts sous-jacentes pour lesquelles la date de clôture des registres est passée (au cours de la période allant de la date de clôture du présent placement, inclusivement, à la date qui précède immédiatement la date d'émission réelle ou réputée des parts aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, inclusivement) mais qui n'ont pas été faites, il ne sera pas payable à ces porteurs de reçus de souscription, sauf décision contraire du FPI, avant la date à laquelle les distributions d'encaisse en cause sont faites aux porteurs de parts. En outre, dans un tel cas, les intérêts créditeurs seront au profit du FPI.

**Les porteurs de reçus de souscription ne sont pas des porteurs de parts; ils n'ont le droit à ce titre que de recevoir les parts sous-jacentes à la remise de leurs reçus de souscription à l'agent pour les reçus de souscription ou au remboursement du prix de souscription des reçus de souscription majoré de toute somme tenant lieu d'intérêt ou de distribution, selon le cas, comme il est décrit ci-dessus.**

Les reçus de souscription seront émis sous forme d'inscription en compte et devront être achetés ou transférés par l'intermédiaire d'un adhérent. À la date de clôture du présent placement, un certificat représentant les reçus de souscription sera émis sous forme nominative à la CDS ou à son prête-nom, CDS & Co., et sera déposé auprès de la CDS par l'intermédiaire du système d'inscription en compte.

À moins qu'il ne soit mis fin au système d'inscription en compte comme il est décrit ci-après, la personne qui acquiert la propriété effective de reçus de souscription qui sont émis ailleurs qu'aux États-Unis (le « propriétaire véritable de reçus de souscription ») n'aura pas droit à un certificat pour ses reçus de souscription ni, à moins d'en faire la demande, pour les parts sous-jacentes devant être émises aux termes des reçus de souscription. Les acquéreurs de reçus de souscription ne figureront sur les registres tenus par la CDS que par l'intermédiaire d'un adhérent.

La propriété effective des reçus de souscription sera représentée uniquement sous forme d'inscription en compte et sera attestée par une confirmation d'achat émanant du courtier agréé auprès duquel les reçus de souscription sont achetés, conformément aux pratiques et aux procédures du courtier agréé. De plus, l'inscription des participations dans les reçus de souscription et le transfert de ceux-ci ne se feront que par l'intermédiaire du service de dépôt de la CDS.

En tant que porteurs indirects de reçus de souscription, les investisseurs doivent savoir (sauf dans les circonstances mentionnées ci-dessous) : (i) que les reçus de souscription pourraient ne pas être immatriculés à leur nom, (ii) que leur participation dans les reçus de souscription pourrait ne pas être représentée par un certificat matériel; (iii) qu'ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les reçus de souscription à des institutions qui, de par la loi, doivent détenir des certificats matériels pour les titres dont elles sont propriétaires et (iv) qu'il pourrait leur être impossible d'hypothéquer ou de nantir les reçus de souscription en garantie d'une obligation.

Les reçus de souscription seront émis sous forme essentiellement nominative (les « certificats de reçus de souscription ») à leur propriétaire véritable uniquement dans les circonstances suivantes : (i) le FPI décide à son gré de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS; (ii) le FPI est tenu de le faire aux termes de la législation applicable; (iii) le système d'inscription en compte cesse d'exister ou (iv) le FPI ou la CDS avise l'agent pour les reçus de souscription que la CDS ne peut plus ou ne veut plus s'acquitter adéquatement de ses responsabilités en tant que dépositaire des reçus de souscription et le FPI (et/ou l'agent pour les reçus de souscription) ne peut trouver un remplaçant qualifié.

À la survenance de l'une des circonstances citées dans le paragraphe qui précède, l'agent pour les reçus de souscription doit aviser la CDS, pour le compte des adhérents et des propriétaires véritables de reçus de souscription, que des certificats de reçus de souscription seront remis par l'intermédiaire de la CDS. Dès que la CDS remet les certificats globaux représentant les reçus de souscription et dès que l'agent pour les reçus de souscription reçoit de la CDS des instructions quant aux nouvelles inscriptions, l'agent pour les reçus de souscription remettra les reçus de souscription sous forme de certificats de reçus de souscription et, par la suite, le FPI reconnaîtra que les titulaires de ces certificats de reçus de souscription sont des porteurs de reçus de souscription conformément à la convention relative aux reçus de souscription.

Le FPI et les preneurs fermes n'assument aucune responsabilité à l'égard de ce qui suit : (i) tout aspect des registres relatifs à la propriété effective des reçus de souscription tenus par la CDS ou tout paiement s'y rapportant; (ii) la tenue, la surveillance ou l'examen de tout registre relatif aux reçus de souscription ou (iii) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou relativement à celle-ci dans le présent prospectus simplifié au sujet des règles régissant la CDS ou toute mesure qui doit être prise par celle-ci ou sur l'ordre d'un adhérent. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit en tant que mandataire et dépositaire des adhérents. Ainsi, les adhérents ne peuvent s'en remettre qu'à la CDS et les propriétaires véritables de reçus de souscription ne peuvent s'en remettre qu'aux adhérents en ce qui a trait à toute somme payée par ou pour le FPI à la CDS relativement aux reçus de souscription.

## **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 entièrement sous réserve des modalités de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

### **Généralités**

Les débentures seront émises aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire, à intervenir à la date de clôture du présent placement (qui devrait avoir lieu le 8 mai 2007), (le « premier acte de fiducie supplémentaire ») à l'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 (l'« acte de fiducie original » et, collectivement avec le premier acte de fiducie supplémentaire, l'« acte de fiducie ») entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « fiduciaire pour les débentures »), à titre de fiduciaire. L'acte de fiducie ne restreint pas le capital global des débentures pouvant être en circulation à tout moment.

Le capital global des débentures devant être émises sera de 70 000 000 \$ (80 500 000 \$ si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débentures est exercée intégralement). 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 5,70 % 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 30 juin 2007. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture du présent placement jusqu'au 30 juin 2007.

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 « Description des débentures – 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 mettre 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 faisant l'objet des présentes et des débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A du FPI émises aux termes de l'acte de fiducie original), 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 débetures qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débetures 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 débetures d'autres séries qui ont été ou 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 débetures 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 débetures, à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 juin 2014 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débetures, au prix de conversion de 27,50 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 36,36 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débetures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débetures sont exercés, le FPI devra émettre 2 545 455 parts supplémentaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables (2 927 273 parts si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures est exercée intégralement), 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 débetures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débetures qui convertissent leurs débetures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débetures (ou la date d'émission de leurs débetures 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 d'encaisse 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 débetures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débetures 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 débetures 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 débeture 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 2010, 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 2010 mais avant le 30 juin 2012, 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 2012 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 débenture sera obtenu en divisant le capital des débentures 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 débentures (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 débetures peut, à son appréciation, et doit, sur demande des porteurs d'au moins 25 % du capital global des débetures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard de toutes les débetures 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 débetures 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 débetures, les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures ou les porteurs de débetures 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 débetures aux termes de l'acte de fiducie avec le consentement de la majorité des porteurs de débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures ou du fiduciaire pour les débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 d'une ou de plusieurs débentures globales (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



débiteures 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 le fait 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 et les intérêts consolidés *pro forma* suivants ont été calculés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, en tenant compte d'une dette additionnelle et du remboursement de la dette existante au cours de cette période, ainsi que de l'émission des reçus de souscription et des débentures et de l'achèvement de l'acquisition.

	<b>Exercice terminé le 31 décembre 2006</b>
	(en milliers de dollars, sauf les ratios)
Intérêts débiteurs <i>pro forma</i> .....	47 158 \$
Bénéfice avant intérêts débiteurs <i>pro forma</i> <sup>1)</sup> .....	73 466 \$
Ratio de couverture par les bénéfices <i>pro forma</i> <sup>2)</sup> .....	1,56 fois
BAIIA <i>pro forma</i> <sup>3), 4)</sup> .....	117 139 \$
Ratio de couverture par les intérêts <i>pro forma</i> <sup>5)</sup> .....	2,48 fois

- 
- 1) Le bénéfice avant intérêts débiteurs est égal au bénéfice net avant les intérêts débiteurs sur l'ensemble de la dette.
  - 2) Le ratio de couverture par les bénéfices est le quotient du bénéfice avant intérêts débiteurs par les intérêts débiteurs de l'ensemble de la dette.
  - 3) Le BAIIA n'est pas défini par les PCGR et peut être différent d'une entité à une autre.
  - 4) Au cours du premier trimestre de 2006, le FPI a engagé des charges non récurrentes de 554 000 \$ dans le cadre d'une opération proposée avec Alexis Nihon, laquelle ne s'est pas réalisée.
  - 5) Le ratio de couverture par les intérêts est le quotient du BAIIA par les intérêts débiteurs.

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 8 mai 2007 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 31 mai 2007, 7 113 000 reçus de souscription et un capital global de 70 000 000 \$ de débentures, pour un produit net total de 231 975 671 \$ revenant au FPI. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention 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 reçus de souscription ou des débentures et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes relativement à l'achat des reçus de souscription et des débentures sont conjointes et non solidaires. Les modalités du présent placement et les prix des reçus de souscription et des débentures ont été déterminés par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,956 \$ par reçu de souscription et de 37,50 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, pour une rémunération totale de 8 025 028 \$ payable par le FPI, sous réserve des dispositions énoncées dans le paragraphe qui suit, en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. Une tranche de 50 % de la

rémunération des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription est payable à la clôture du présent placement et une tranche de 50 % est payable à la clôture de l'acquisition, par prélèvement sur les fonds entiers aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, conformément aux modalités et aux conditions de celle-ci. Si l'acquisition n'est pas réalisée et que les fonds entiers sont remis aux acheteurs de reçus de souscription, la rémunération des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription sera composée uniquement de la tranche de 50 % payable à la clôture du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des débentures est payable à la clôture du présent placement.

Le groupe Dallaire a confirmé son intention d'acheter 1 464 435 reçus de souscription faisant l'objet des présentes, ce qui représente un placement global d'environ 35 millions de dollars. Aucune rémunération n'est payable aux preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription achetés par le groupe Dallaire.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 1 066 950 reçus de souscription supplémentaires au prix de 23,90 \$ chacun selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de reçus de souscription; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard (i) le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement ou, si ce moment est antérieur, (ii) au moment de la résiliation, afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après le moment de la clôture de l'acquisition, un nombre égal de parts sera émis en remplacement des reçus de souscription. Le FPI a également attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire pour les débentures ») et, conjointement avec l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription, les « options en cas d'attribution excédentaire » leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 10 500 000 \$ de débentures selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de débentures; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Le présent prospectus simplifié permet le placement des reçus de souscription et des débentures devant être émis à l'exercice des options en cas d'attribution excédentaire et leur transfert ultérieur, ainsi que le placement des parts devant être émises en remplacement des reçus de souscription si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après le moment de la clôture de l'acquisition.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des reçus de souscription, des débentures et des parts devant être émises aux termes des reçus de souscription et à la conversion des débentures, sous réserve de l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 26 juillet 2007.

Selon les instructions générales de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Autorité des marchés financiers, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des reçus de souscription ou 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 reçus de souscription ou 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 titres offerts par le présent prospectus simplifié n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée, (la « Loi de 1933 ») ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes ont convenu de ne pas offrir ou vendre les titres aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « *U.S. Person* » dans la Loi de 1933) ou pour le compte ou au bénéfice d'une telle personne, sauf conformément à la convention de prise ferme, aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A prise en application de celle-ci et conformément aux lois sur les valeurs mobilières

applicables d'un État. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente de titres ou de parts émises aux termes des reçus de souscription ou à la conversion des débetures aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 si l'offre est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A.

Conformément à la convention 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 FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. En date du 26 avril 2007, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 110,6 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 6,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont la FBN est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 16,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 7,7 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 59,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 19,9 millions de dollars sur les facilités d'acquisition générales, à l'égard desquelles les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 5,9 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 14 millions de dollars) sont des filiales. Une tranche d'environ 51 millions de dollars aux termes des facilités d'acquisition générales sera remboursée par prélèvement sur le produit tiré du placement des débetures, après le remboursement de certains prêts hypothécaires par le FPI au moyen des facilités d'acquisition générales entre la date des présentes et la clôture du présent placement. Compte tenu du présent placement, de l'emploi du produit qui en sera tiré et de l'acquisition, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 168 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 6,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont la FBN est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 16,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 7,7 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 59,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 77,3 millions de dollars sur les facilités d'acquisition générales, à l'égard desquelles les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 17,3 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 60 millions de dollars) sont des filiales. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions régissant ces dettes. Le FPI discute également avec une institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale relativement à une ligne de crédit garantie éventuelle de 60 millions de dollars. 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 BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., La Corporation Canaccord Capital, Marchés des capitaux Genuity S.E.N.C. et Raymond James Ltée, 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, si ce n'est sa partie 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 S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que 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 à la date de clôture :

- a) les débentures seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé (à l'exception d'une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéfices auquel les cotisations sont versées par le FPI ou par une société avec laquelle le FPI a un lien de dépendance au sens de la Loi de l'impôt);
- b) les reçus de souscription seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé (mais uniquement dans le cas des régimes à l'égard desquels le FPI et quiconque est un rentier, un bénéficiaire, un employeur ou un souscripteur en vertu du régime d'encadrement de la fiducie de régime n'ont entre eux aucun lien de dépendance).

Les parts du FPI acquises à la clôture de l'acquisition seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé aux termes de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, à condition que le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt au moment en cause.

Les avis qui précèdent supposent que, avant la clôture du présent placement, il ne surviendra aucun changement à l'égard des dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou de toute position administrative de l'ARC qui aurait une incidence sur ces avis.

### **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 S.E.N.C.R.L., 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, à la détention et à la disposition de reçus de souscription ou de débentures par un porteur qui acquiert des reçus de souscription ou 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 reçus de souscription ou les débentures et les parts acquises conformément aux modalités des reçus de souscription ou 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 fournie 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'ARC 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. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques

administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont présumé de l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer 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.

**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 reçus de souscription**

Un porteur ne réalisera aucun gain ni se subira aucune perte à l'échange d'un reçu de souscription contre des parts. Un tel avis est fondé sur l'interprétation des conseillers juridiques voulant qu'un reçu de souscription soit une convention d'acquisition de parts lorsque certaines conditions sont remplies. À la connaissance des conseillers juridiques, cet avis n'a fait l'objet d'aucune décision judiciaire au Canada, et les conseillers juridiques n'ont demandé aucune décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu à l'ARC au sujet du présent placement. Pour déterminer le prix de base rajusté des parts pour un porteur, on doit établir la moyenne du coût de ces parts et du prix de base rajusté de toutes les autres parts détenues par le porteur.

Si la clôture de l'acquisition ne se produit pas et que le porteur d'un reçu de souscription a le droit de recevoir une somme équivalant au prix de souscription intégral et sa quote-part des intérêts créditeurs, comme il est expliqué en détail sous la rubrique « Description des reçus de souscription », ce porteur doit inclure dans son revenu les intérêts qui lui sont payés ou payables sur les fonds entiers (selon la méthode qu'il suit habituellement pour calculer son revenu) pour la période allant de la date de clôture du présent placement à la date de remboursement.

Si la clôture de l'acquisition se produit et que le porteur d'un reçu de souscription acquiert le droit de recevoir une somme représentant, le cas échéant, le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription, déduction faite des retenues d'impôt applicables, s'il y a lieu, pour chaque reçu de souscription détenu, comme il est expliqué en détail sous la rubrique « Description des reçus de souscription », ce porteur doit, de l'avis des conseillers juridiques, inclure dans son revenu le paiement de rajustement relatif aux reçus de souscription ainsi reçu.

### **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 acquises au moment de l'échange et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. 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 ». Le prix de base rajusté correspondra à la moyenne du coût des parts pour le porteur et du prix de base rajusté des autres parts 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 $\frac{2}{3}$  % 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 débetures qui est une société n'aura pas le droit d'inclure de somme à l'égard des débetures 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, ou qui est réputée lui être 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 additionnelle 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 porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait également devoir payer un impôt remboursable additionnel de  $6\frac{2}{3}$  % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.



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 de parts.

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.

Certains dividendes imposables que les particuliers reçoivent de la part d'une société résidant au Canada seront admissibles à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont faites; entre autres conditions, le dividende doit être versé par prélèvement sur le revenu assujéti à l'impôt au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit d'impôt pourrait également s'appliquer aux distributions faites par le FPI qui sont effectuées par prélèvement sur les dividendes imposables admissibles que lui verse une société résidant au Canada, dans la mesure où le FPI fait la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable admissible soit réputé reçu par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse le dividende fasse la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable soit traité comme un dividende admissible.

En outre, les sommes dont il est question ci-dessus (y compris les dividendes admissibles) seront généralement prises en compte dans la détermination de l'impôt minimum de remplacement que doit payer, le cas échéant, un porteur de parts qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la Loi de l'impôt.

#### 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<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % 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.

### Impôt sur le capital

Le porteur de parts qui est une société n'aura pas le droit d'inclure de somme à l'égard des parts 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.

### **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 en (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.

#### Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu

Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») a annoncé des propositions ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »). En outre, le 15 décembre 2006, le ministre a publié des précisions concernant la croissance (les « précisions concernant la croissance »), qui définissent les circonstances dans lesquelles une EIPD qui était cotée en bourse le 31 octobre 2006 pourrait être assujettie à l'impôt aux termes des propositions dans une année d'imposition antérieure à 2011. En règle générale, une EIPD se trouve dans une telle situation lorsque sa croissance est supérieure à la « croissance normale », au sens où l'entendent les précisions concernant la croissance. Le projet de loi C-52, qui vise la mise en œuvre des propositions annoncées (collectivement, les « propositions visant les EIPD »), a franchi l'étape de la première lecture à la Chambre des communes le 29 mars 2007. Rien ne garantit que les propositions visant les EIPD seront adoptées dans la forme prévue dans le projet de loi C-52.

#### Nouveau régime fiscal

Les propositions visant les EIPD modifient le régime fiscal des fiducies de revenu qui sont des EIPD et celui des personnes qui y investissent. L'EIPD qui est une fiducie assujettie à l'impôt à l'égard de certaines

distributions attribuables à ses « gains hors portefeuille » (généralement, il s'agit d'un revenu (à l'exception de certains dividendes) tiré de « biens hors portefeuille » ou de gains en capital réalisés à l'égard de « biens hors portefeuille »), à un taux équivalant au taux d'imposition général fédéral des sociétés, majoré de 13 % pour tenir compte de l'impôt provincial. Les distributions versées sous forme de remboursements de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. La partie imposable d'une distribution sera également imposée dans les mains du porteur de parts, comme s'il s'agissait d'un dividende imposable versé par une société canadienne imposable, un tel dividende étant admissible à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié s'il est versé à un particulier résidant au Canada.

#### Dates d'entrée en vigueur du nouveau régime fiscal

Il est prévu que les propositions visant les EIPD seront applicables à compter de l'année d'imposition 2007 d'une fiducie sauf si celle-ci aurait été une EIPD le 31 octobre 2006 si la définition de fiducie-EIPD avait alors été en vigueur et s'était appliquée à la fiducie à compter de ce jour-là (l'« exception EIPD existantes »). Les propositions visant les EIPD s'appliqueront aux fiducies visées par l'exception EIPD existantes à compter de l'année d'imposition 2011 ou, si elle est antérieure, la première année d'imposition de la fiducie où la croissance de cette dernière excède ce qui constitue une « croissance normale » d'après les précisions concernant la croissance.

Dans les précisions concernant la croissance, le ministre a indiqué qu'une EIPD ne sera pas considérée comme ayant excédé la « croissance normale » si ses capitaux propres s'accroissent en raison de l'émission de nouveaux capitaux propres, au cours des périodes intermédiaires visées ci-après, d'une somme n'excédant pas 50 millions de dollars ou, s'il est plus élevé, le montant correspondant à la « zone sûre ». Le ministre a ajouté que la zone sûre sera établie par rapport à la capitalisation boursière de l'EIPD à la clôture des marchés le 31 octobre 2006. La capitalisation boursière est établie en fonction de la valeur des unités de l'EIPD transigées publiquement qui sont émises et en circulation (la « capitalisation boursière »). Pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2006 jusqu'à la fin de 2007 (la « période de référence initiale »), la zone sûre d'une EIPD correspondra à la somme représentant 40 % de la capitalisation boursière. La zone sûre d'une EIPD pour chacune des années civiles 2008 à 2010 correspondra à la somme représentant 20 % de la capitalisation boursière. Les sommes annuelles correspondant à la zone sûre sont cumulatives, alors que les sommes de 50 millions de dollars ne le sont pas. À ces fins, sont comprises parmi les nouveaux capitaux propres les unités et les dettes qui sont convertibles en unités.

#### Exception FPI

Le nouveau régime fiscal ne s'applique pas aux FPI qui remplissent certains critères précis liés à la nature de leur revenu et de leurs placements. Plus particulièrement, pour être dispensé de l'application des propositions visant les EIPD (l'« exception FPI ») pour une année d'imposition donnée, le FPI doit remplir les conditions suivantes : (i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'il détient au cours de l'année sont des « biens admissibles de FPI », (ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts, gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels; dividendes et redevances, (iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », dans la mesure où ils proviennent de tels biens situés au Canada; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels situés au Canada et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels situés au Canada et (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'il détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel situé au Canada, une somme, ou, de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause. En règle générale, les propositions visant les EIPD contiennent une règle de transparence aux termes de laquelle l'exception FPI pourrait s'appliquer au FPI si celui-ci détient ses immeubles canadiens indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires.

En conséquence, sauf si l'exception FPI s'applique au FPI, les propositions visant les EIPD pourraient, à compter de 2011, influencer sur le montant des distributions d'encaisse autrement effectuées par le FPI. Ces propositions ne sont pas entièrement adaptées aux structures d'affaires actuelles de bon nombre de FPI canadiens et contiennent un certain nombre de critères techniques auxquels de nombreux FPI canadiens, y compris le FPI, pourraient avoir de la difficulté à se conformer, ou qui restent à vérifier. L'intention déclarée du ministre est

d'exempter les FPI de l'imposition en tant que EIPD en reconnaissance de « l'histoire et du rôle uniques des fonds de placement immobiliers collectifs ». Le projet de loi C-52 a corrigé certains problèmes soulevés par les règles proposées, mais d'autres questions restent à vérifier. En conséquence, il est possible que des modifications additionnelles à ces critères techniques soient effectuées antérieurement à leur promulgation afin de mieux répondre aux besoins de certains ou de tous les FPI canadiens existants, y compris le FPI. Les FPI canadiens existants, y compris le FPI, seront peut-être obligés de restructurer leurs affaires afin de limiter l'application des propositions visant les EIPD.

Le FPI continuera de suivre l'évolution de la situation dans ce domaine et a l'intention de prendre les mesures nécessaires avant 2011 pour réduire le plus possible l'effet négatif des propositions visant les EIPD pour lui-même et pour ses porteurs de parts.

### **Imposition du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, le FPI est assujéti 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 débetures est assujéti à certains risques et à certaines incidences, en plus de ceux qui sont décrits dans le rapport de gestion de 2006 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.*

### Facteurs de risque liés aux activités du FPI

#### Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans deux zones géographiques 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 dans lesquels le FPI aura une participation 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 dans lesquels le FPI aura une participation, 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 le caractère souhaitable perçu 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 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 des immeubles du FPI 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.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si le FPI n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution.

### 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 disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujéti le FPI ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

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

### Acquisitions

Le plan d'affaires du FPI vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location efficaces des immeubles acquis. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

### Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour maintenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses en immobilisations considérables. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants ni qu'il obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir des immeubles, les financer ou les refinancer, ou financer ses frais d'exploitation. En outre, en raison des restrictions sur la création de dettes qui sont imposées au FPI dans la convention de fiducie, ce dernier pourrait ne pas être en mesure de prélever des sommes sur ses facilités de crédit. Le fait, pour le FPI, de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution.

### Dépendance à l'égard du personnel clé

La direction du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, dont M. Michel Dallaire, président et chef de la direction 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.

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. 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 souscrit 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.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et les emprunteurs pourraient ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient l'encaisse disponible aux fins de distribution.

### 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.

### Restrictions relatives aux activités

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. La convention de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

### Financement par emprunt

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée considérable composée essentiellement de créances hypothécaires et de dettes contractées aux termes de ses facilités d'acquisition générales. Le FPI prévoit financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, notamment ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation, de dettes additionnelles et de titres de créance ou de titres de participation vendus dans le cadre d'opérations de gré à gré ou sur les marchés publics. Même si le FPI est d'avis que cela soit improbable, il pourrait être incapable de renégocier les modalités de remboursement de ces dettes à des taux avantageux. En outre, les modalités dont les dettes du FPI sont assorties contiennent habituellement des dispositions usuelles qui, advenant un cas de défaut, rapprochent les délais de remboursement des sommes dues et limitent le montant des distributions que le FPI peut effectuer. En conséquence, s'il survient un cas de défaut aux termes de ces modalités, le FPI pourrait avoir de la difficulté à effectuer des distributions.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie suffisants de son exploitation pour satisfaire ses besoins en matière de versement d'intérêt ou de remboursement de capital. Il pourrait être obligé de tenter de renégocier de telles modalités ou de réunir des capitaux supplémentaires, que ce soit dans le cadre d'un financement par emprunt ou par capitaux propres ou autrement. En outre, le FPI court le risque que l'une de ses dettes existantes ne puisse pas être refinancée à l'échéance ou que les modalités d'un tel refinancement ne puissent pas être aussi avantageuses que celles de ses dettes existantes.

## **Facteurs de risque liés à l'acquisition**

### Clôture de l'acquisition

La clôture de l'acquisition des immeubles visés par l'acquisition de Cominar est assujettie à l'obtention ou à la renonciation à certaines conditions, notamment que Homburg réussisse l'acquisition de pas moins de 100 % des parts d'Alexis Nihon avant le 31 août 2007 (la « date ultime »).



Certains consentements de créanciers hypothécaires et garantis sont requis relativement au transfert des immeubles visés par l'acquisition de Cominar au FPI. En outre, le consentement des copropriétaires est requis relativement au transfert de certains immeubles visés par l'acquisition de Cominar au FPI. Rien ne garantit que ces consentements seront obtenus. Certains des immeubles visés par l'acquisition de Cominar sont assujettis à des droits de premier refus ou à d'autres droits similaires en faveur de tiers. Si ces tiers exercent ces droits, les immeubles visés par l'acquisition de Cominar ne pourront pas être vendus au FPI, leur prix d'achat sera réduit d'une somme convenue par le FPI et Homburg, et le FPI devra trouver d'autres usages aux fonds excédentaires. Rien ne garantit que les immeubles visés par l'acquisition de Cominar assujettis aux droits de premier refus seront achetés par le FPI dans le cadre de l'acquisition.

De plus, les obligations de Homburg et du FPI de compléter l'acquisition sont assujetties à l'obtention des approbations des organismes de réglementation. Un délai important dans l'obtention des approbations des organismes de réglementation, le défaut d'obtenir de telles approbations ou l'imposition de modalités ou de conditions défavorables pourraient avoir un effet défavorable important sur l'acquisition.

Le FPI prévoit réaliser l'acquisition dès que possible après que ces conditions aient été remplies. Toutefois, le FPI n'a aucun contrôle sur l'obtention de ces conditions ou sur la clôture par Homburg de son acquisition d'Alexis Nihon et rien ne garantit que les conditions à la clôture de l'acquisition seront remplies ou qu'elles le seront dans les délais prévus.

#### Coûts et obligations imprévus relatifs à l'acquisition; renseignements concernant Homburg, Alexis Nihon et les immeubles visés par l'acquisition de Cominar

Bien que le FPI ait effectué ce qu'elle estime être une étude avisée et approfondie à l'égard de l'acquisition, il existe un certain niveau de risque inévitable concernant les obligations non divulguées ou inconnues des immeubles visés par l'acquisition de Cominar ou des questions à son sujet. Après l'acquisition, le FPI pourrait constater qu'il a acquis des obligations importantes qui n'ont pas été divulguées. Le FPI ne pourra pas se faire indemniser par Homburg, car il achètera les immeubles visés par l'acquisition de Cominar « dans l'état » et « tels quels ». Le fait qu'il existe quelconques obligations non divulguées et que le FPI est incapable de se faire indemniser par Homburg pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le FPI.

Les renseignements concernant Homburg, Alexis Nihon et les immeubles visés par l'acquisition de Cominar qui figurent dans le présent prospectus simplifié sont fondés uniquement sur des renseignements disponibles au public. Ils n'ont pas été vérifiés de manière indépendante et rien ne garantit qu'ils sont exacts et exhaustifs.

#### Risques liés à l'intégration

Pour intégrer effectivement les immeubles visés par l'acquisition de Cominar à son portefeuille, le FPI doit établir des systèmes et des contrôles appropriés en matière d'exploitation, d'administration, de finances et de gestion ainsi que des fonctions de commercialisation relativement aux immeubles visés par l'acquisition de Cominar, ce qui exigera des efforts soutenus de la part de son équipe de direction. Le fait que l'attention des dirigeants sera dispersée et la possibilité que le FPI éprouve d'autres problèmes au cours du processus d'intégration et de transition pourraient avoir une incidence défavorable importante sur le FPI. La convention d'acquisition prévoit que Homburg et le FPI concluront une convention de services de transition suivant laquelle Homburg fournira les services nécessaires au FPI pour assurer la transition des immeubles visés par l'acquisition de Cominar. Toutefois, rien ne garantit que le FPI réussira à intégrer efficacement les immeubles visés par l'acquisition de Cominar à ses activités ou que les avantages prévus de l'acquisition seront réalisés.

#### Dépendance envers le personnel clé

Certains membres du personnel clé d'Alexis Nihon demeureront en poste chez le FPI après la réalisation du regroupement afin de participer à l'intégration et à la transition des immeubles visés par l'acquisition de

Cominar. Le fait que le personnel clé ne demeure pas au sein de l'équipe de direction du FPI pendant la période suivant la clôture de l'acquisition pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

## **Facteurs de risque liés à la propriété de titres**

### Cours

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des reçus de souscription ou des débentures. Le FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des reçus de souscription, des débentures et des parts devant être émises aux termes des reçus de souscription et à la conversion des débentures. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des reçus de souscription ou des débentures. Si un tel marché n'est pas créé ou maintenu, les cours des reçus de souscription ou des débentures pourraient fléchir.

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 est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les 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. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

### 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. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

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

L'éventualité que les porteurs 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 (au sens attribué à ce terme dans la convention de fiducie). 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 (au sens attribué à ce terme dans la convention de fiducie) 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.

### 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.

### 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 de la province de Québec à l'égard des réclamations découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti les 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 découlent 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 par prélèvement 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 selon des modalités 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.

#### Régime fiscal

Cominar est admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Selon la convention de fiducie, Cominar doit distribuer chaque année tous ses bénéfices distribuables aux porteurs de parts et n'est pas, d'une manière générale, imposée sur ces montants. En vue de maintenir son statut actuel, Cominar doit se conformer à des restrictions spécifiques concernant ses activités et ses investissements. Si ce statut devait être modifié, il pourrait éventuellement y avoir des conséquences significatives et défavorables.

Rien ne garantit que la législation et la réglementation ainsi que les pratiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC relativement au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de

fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales exprimées dans le présent prospectus simplifié pourraient différer de façon importante et défavorable à certains égards.

Bien que le FPI soit d'avis que toutes les dépenses que ses filiales et lui-même déduiront dans le calcul de leur revenu respectif aux termes de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles 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'ARC acceptera les dépenses déduites.

Aux termes de la législation actuelle, une fiducie de fonds commun de placement ne peut être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents. Selon l'avant-projet de loi que le ministère des Finances a publié le 16 septembre 2004, une fiducie de revenu perdra son statut de fiducie de fonds commun de placement si, à un moment donné après 2004, la juste valeur marchande de l'ensemble de ses parts qui sont détenues par des non-résidents du Canada, ou par des sociétés de personnes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » pour l'application de la Loi de l'impôt, représente plus de 50 % de la juste valeur marchande globale de toutes ses parts émises et en circulation lorsque plus de 10 % (selon la juste valeur marchande) des biens de cette fiducie constituent des biens canadiens imposables ou certains autres types de biens. Dans ce contexte, une société de personnes ne sera admissible en tant que « société de personnes canadienne » à un moment donné que si tous ses membres sont alors des résidents du Canada. L'avant-projet de loi ne prévoit aucun moyen pour remédier à la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement. Le 6 décembre 2004, le ministère des Finances a déposé un avis de motion de voies et moyens concernant notamment d'autres modifications touchant les fiducies de fonds commun de placement. Cet avis ne contenait pas les modifications susmentionnées. Dans un communiqué simultané, le ministère des Finances a annoncé que la mise en œuvre des modifications proposées serait suspendue pour permettre des consultations additionnelles avec les parties intéressées. L'avis de motion de voies et moyens publié le 6 décembre 2004 concernant la mise en œuvre des propositions fiscales contenues dans le budget fédéral 2004 ne contenait pas cette dernière proposition, et le ministère des Finances a annoncé, dans un communiqué simultané, que d'autres discussions auraient lieu à cet égard avec le secteur privé.

#### 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 d'options d'achat de parts ou de tout autre régime d'intéressement du FPI ou encore à la conversion des débentures et des parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débentures (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) en règlement de l'intérêt sur les débentures. 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. La Loi de l'impôt prévoit 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 débentures et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

### Distributions d'encaisse non garanties

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions d'encaisse et le montant réel de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et des besoins en matière de dépenses en immobilisations. La valeur marchande des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions d'encaisse à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

### Nature du placement

Les porteurs de parts du FPI ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la convention de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires du FPI qui équivaut à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des reçus de souscription, des débentures et des parts devant être émises à l'exercice des reçus de souscription et à la conversion des débentures offerts 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 S.E.N.C.R.L., pour le compte des preneurs fermes. M. Gérard Coulombe, c. r., fiduciaire du FPI, est le président du conseil de Desjardins Ducharme S.E.N.C.R.L. 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 S.E.N.C.R.L., 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, AGENT POUR LES REÇUS DE SOUSCRIPTION ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES**

Les vérificateurs du FPI sont Ernst & Young, s.r.l./S.E.N.C.R.L. Les vérificateurs des immeubles visés par l'acquisition de Cominar sont RSM Richter, S.E.N.C.R.L.

L'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts pour les parts sont Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

Le fiduciaire pour les débentures et l'agent pour les reçus de souscription sont la Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

## **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. Dans plusieurs provinces, la législation permet également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits sont prescriptibles. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

### **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») daté du 27 avril 2007 relatif à l'émission et à la vente de reçus de souscription et de débentures du FPI. 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 portant sur les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2006 et 2005, 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 2006 et 2005. Notre rapport est daté du 2 février 2007 (sauf en ce qui concerne la note 21 b), pour laquelle il est daté du 20 février 2007, et la note 21 c), pour laquelle il est daté du 6 mars 2007).

(signé) ERNST & YOUNG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés  
Québec, Canada  
Le 27 avril 2007

### **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fonds de placement immobilier Cominar (« FPI »), daté du 27 avril 2007, relatif à l'émission et à la vente de reçus de souscription et de débentures du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit inclus dans le prospectus mentionné ci-dessus notre rapport aux fiduciaires du FPI portant sur le bilan consolidé de Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006 et sur les états consolidés des résultats, de la quote-part dans l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date. Notre rapport est daté du 30 mars 2007.

(signé) RSM RICHTER, S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés  
Montréal (Québec)  
Le 27 avril 2007

## TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

	Page
<b>États financiers consolidés pro forma non vérifiés de Fonds de placement immobilier Cominar au 31 décembre 2006</b> .....	F-2
Bilan consolidé pro forma au 31 décembre 2006 .....	F-3
État consolidé des résultats pro forma pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.....	F-4
Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma au 31 décembre 2006.....	F-5
<b>États financiers consolidés de Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006</b> .....	F-14
Rapport des vérificateurs .....	F-15
Bilan consolidé au 31 décembre 2006.....	F-16
État consolidé de la quote-part dans l'actif net pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.....	F-17
État consolidé des résultats pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 .....	F-18
État consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 .....	F-19
Notes complémentaires aux états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.....	F-20



États financiers consolidés pro forma

## **Fonds de placement immobilier Cominar**

Non vérifié

31 décembre 2006

## Fonds de placement immobilier Cominar

### BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA

Au 31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

	FPI Cominar \$	Acquisitions Cominar \$	Ajustements pro forma \$	Note 3	Consolidé pro forma \$
<b>ACTIF</b>					
Immeubles productifs de revenu	711 441	390 621	(5 657) (8 825) 170 150	a) i) b) d)	1 257 730
Actifs incorporels	—	23 626	8 825 34 824	b) e)	67 275
Immeubles en développement	16 628	3 454	—		20 082
Terrains détenus pour développement futur	7 604	—			7 604
Frais reportés et autres actifs	31 819	—	5 657 2 852 (8 509) 2 705	a) i) a) ii) c) g)	34 524
Frais payés d'avance	2 654	—	648 (648)	a) ii) c)	2 654
Débiteurs	20 071	—	867 (867)	a) ii) c)	20 071
Autres actifs	—	7 072	(4 367) (2 705)	a) ii) c)	—
	<b>790 217</b>	<b>424 773</b>	<b>194 950</b>		<b>1 409 940</b>
<b>PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>					
<b>Passif</b>					
Emprunts hypothécaires	270 649	255 035	(1 161) 4 010	a) iii) f)	528 533
Débitures convertibles	43 239	—	68 425	g)	111 664
Emprunts bancaires	73 616	—	(67 230) 184 870	h) h)	191 256
Passifs incorporels	—	886	9 132	e)	10 018
Créditeurs et charges à payer	21 606	11 101	1 161 (12 262)	a) iii) c)	21 606
Distributions payables aux porteurs de parts	4 099	—	—		4 099
	<b>413 209</b>	<b>267 022</b>	<b>186 945</b>		<b>867 176</b>
Avoir des porteurs de parts	377 008	—	164 246 1 575 (65)	i) g) g)	542 764
<b>Quote-part dans l'actif net</b>	<b>—</b>	<b>157 751</b>	<b>(157 751)</b>	<b>j)</b>	<b>—</b>
	<b>790 217</b>	<b>424 773</b>	<b>194 950</b>		<b>1 409 940</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma

## Fonds de placement immobilier Cominar

### ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO FORMA

Exercice terminé le 31 décembre 2006

Non vérifié

[en milliers de dollars, sauf les montants par part]

	FPI Cominar \$	Acquisitions Cominar \$	Ajustements pro forma \$	Note 4	Consolidé pro forma \$
<b>Produits d'exploitation</b>					
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	131 686	72 934	1 070	b)	205 690
<b>Charges d'exploitation</b>	51 415	35 006	—		86 421
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	80 271	37 928	1 070		119 269
Intérêts sur emprunts	22 021	14 738	(66) 4 168 6 812 (515)	c) d) i) d) ii) f)	47 158
Amortissement des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels	16 188	9 426	3 644 8 212	a) g)	37 470
Amortissement des frais reportés et autres actifs	6 867	10 316	(2 103) 345 (8 212)	c) e) g)	7 213
	45 076	34 480	12 285		91 841
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	35 195	3 448	(11 215)		27 428
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	2 130	—	—		2 130
<b>Autres revenus</b>	488	—	—		488
<b>Élément inhabituel</b>	554	—	—		554
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	32 999	3 448	(11 215)		25 232
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	1 076	—	—		1 076
<b>Bénéfice net</b>	34 075	3 448	(11 215)		26 308
<b>Bénéfice net de base par part</b>	0.992			h)	0.634
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	0.977			h)	0.626

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma

## Fonds de placement immobilier Cominar

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

### 1) OPÉRATION PRÉVUE ET MODE DE PRÉSENTATION

Le 19 février 2007, Homburg Invest Inc. («Homburg») et Fonds de placement immobilier Cominar («FPI Cominar») ont conclu une lettre d'accord (la «convention de vente des éléments d'actifs de FPI Alexis Nihon») visant l'acquisition et la vente de certains immeubles de bureaux et immeubles industriels (les «Acquisitions Cominar») de Fonds de placement immobilier Alexis Nihon («FPI Alexis Nihon») d'une superficie de 6,5 millions de pieds carrés, sous réserve du fait que Homburg et les membres de son groupe acquièrent la totalité des parts émises et en circulation de FPI Alexis Nihon au plus tard le 31 août 2007.

Aux termes de la convention de vente des éléments d'actifs de FPI Alexis Nihon, FPI Alexis Nihon et ses entités en propriété exclusive vendront, transféreront et céderont à FPI Cominar les Acquisitions Cominar, ainsi que tous les baux, les offres de location et les contrats connexes et le matériel, la machinerie et les biens meubles appartenant à FPI Alexis Nihon et utilisés principalement pour l'entretien, la réparation ou l'exploitation des Acquisitions Cominar, pour un prix d'achat global de 592 millions de dollars. Le prix d'achat sera payé au moyen de la prise en charge par FPI Cominar du solde en capital impayé aux termes des financements hypothécaires existants à l'égard des Acquisitions Cominar et d'un versement comptant pour le reste de la somme. Une somme de 17,1 millions de dollars (le «dépôt de FPI Cominar») a été versée à Homburg par FPI Cominar à titre de dépôt à l'égard du prix d'achat. Si les opérations prévues dans la convention de vente des éléments d'actifs de FPI Cominar ne sont pas conclues en raison d'un défaut de FPI Cominar, le dépôt de FPI Cominar sera versé à titre de dommages et intérêts.

Certaines des Acquisitions Cominar sont assujetties à des droits de premier refus ou à des droits similaires en faveur de tierces parties. Si ces tierces exercent ces droits, les Acquisitions Cominar en question ne seront pas vendues à FPI Cominar, et le prix d'achat sera réduit d'une somme convenue par les parties.

FPI Cominar demandera tous les consentements hypothécaires nécessaires à la vente des Acquisitions Cominar et à la prise en charge du financement existant à l'égard des Acquisitions Cominar auprès des créanciers hypothécaires concernés. Les états financiers consolidés pro forma supposent que les consentements seront obtenus.

La clôture de l'opération de vente d'actifs à FPI Cominar aura lieu au cours d'une période de 60 jours suivant la date à laquelle Homburg acquiert la totalité des parts émises et en circulation (la «date de clôture relative à FPI Cominar»).

Pour financer cette acquisition, FPI Cominar émettra des parts et obtiendra des emprunts bancaires additionnels. (Se référer au prospectus pour une description complète des titres émis.)

## Fonds de placement immobilier Cominar

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

### 1) OPÉRATION PRÉVUE ET MODE DE PRÉSENTATION [suite]

FPI Cominar est un fonds de placement immobilier à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur de la province de Québec. FPI Cominar est autorisé à émettre un nombre illimité de parts d'une seule catégorie. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans FPI Cominar. Chaque part confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts, et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions.

Le bilan consolidé pro forma non vérifié et l'état consolidé des résultats pro forma non vérifié de FPI Cominar ci-joints ont été préparés par la direction conformément au Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue à partir de l'information tirée des états financiers consolidés vérifiés de FPI Cominar au 31 décembre 2006 et pour l'exercice terminé à cette date intégrés par renvoi dans le prospectus et des états financiers consolidés vérifiés d'Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006 et pour l'exercice terminé à cette date inclus dans le prospectus.

Les conventions comptables retenues dans la préparation des états financiers consolidés pro forma sont celles présentées dans les états financiers consolidés vérifiés de FPI Cominar. Les états financiers consolidés vérifiés d'Acquisitions Cominar ont été préparés par la direction de FPI Alexis Nihon selon la méthode de détachement à partir des états financiers consolidés vérifiés de FPI Alexis Nihon au 31 décembre 2006.

Les états financiers consolidés pro forma non vérifiés doivent être lus avec la description des opérations dans le prospectus du Fonds de placement immobilier Cominar (le «prospectus») et les états financiers consolidés vérifiés de FPI Cominar, de FPI Alexis Nihon et d'Acquisitions Cominar incluant les notes y afférentes.

Les états financiers consolidés pro forma non vérifiés de FPI Cominar ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats ou de la situation financière qui auraient été atteints si les opérations et hypothèses reflétées aux présentes étaient survenues aux dates indiquées ni des résultats ou de la situation financière de FPI Cominar qui pourraient être obtenus dans le futur. Dans la préparation de ces états financiers consolidés pro forma non vérifiés, aucun ajustement n'a été apporté afin de rendre compte des synergies résultant de l'acquisition prévue. Après le 31 décembre 2006, FPI Cominar a réduit le montant emprunté aux termes de ses facilités de crédit par suite du refinancement de certains de ses immeubles au moyen d'hypothèques à taux fixe. Les présents états financiers consolidés ne tiennent pas compte de ces opérations.

**Fonds de placement immobilier Cominar**

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS PRO FORMA**

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

**2) BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA ET ÉTAT CONSOLIDÉ DES  
RÉSULTATS PRO FORMA**

L'opération prévue sera comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. Les états financiers consolidés pro forma non vérifiés contenus dans les présentes rendent compte de l'opération en supposant que tous les immeubles prévus à la convention de vente des éléments d'actifs de FPI Alexis Nihon sont acquis dans le cadre de l'opération.

Le coût d'acquisition et la répartition du coût d'acquisition sont fondés sur des estimations préliminaires, notamment des estimations de la juste valeur, à la date de la préparation des présents états financiers consolidés pro forma non vérifiés et ne reflètent pas nécessairement les valeurs qui seront utilisées à la date de clôture relative à FPI Cominar et, par conséquent, ils sont susceptibles de modifications importantes.

Le tableau suivant résume la répartition du coût d'acquisition, d'après la juste valeur estimative des actifs et des passifs :

	2006
	\$
<b>Actifs nets acquis</b>	
Immeubles productifs de revenu	555 114
Actifs incorporels	58 450
Immeubles en développement	3 454
Passifs incorporels	(10 018)
	<b>607 000</b>
<b>Juste valeur de la contrepartie</b>	
Assumption d'emprunts hypothécaires	257 884
Dépôt de FPI Cominar	17 100
Versement comptant	317 016
Coûts d'acquisition	15 000
	<b>607 000</b>

**Fonds de placement immobilier Cominar**

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS PRO FORMA**

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

**2) BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA ET ÉTAT CONSOLIDÉ DES  
RÉSULTATS PRO FORMA [suite]**

Le bilan consolidé pro forma non vérifié de FPI Cominar au 31 décembre 2006 a été dressé à partir de l'information tirée des bilans consolidés vérifiés de FPI Cominar et d'Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006, comme si les opérations décrites aux présentes avaient été conclues au 31 décembre 2006.

L'état consolidé des résultats pro forma non vérifié de FPI Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 a été dressé à partir de l'information tirée des états consolidés des résultats vérifiés de FPI Cominar et d'Acquisitions Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, comme si les opérations décrites aux présentes avaient été conclues au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

**3) AJUSTEMENTS AU BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA AU  
31 DÉCEMBRE 2006**

Le bilan consolidé pro forma non vérifié intègre les ajustements suivants :

- a) Certains chiffres des états financiers consolidés vérifiés au 31 décembre 2006 d'Acquisitions Cominar ont été reclassés pour en rendre la présentation conforme à celle adoptée par FPI Cominar.

- i) Reclassement d'actifs provenant des Immeubles productifs de revenu au poste suivant :

	\$
<hr/>	
Frais reportés et autres actifs	<b>5 657</b>

- ii) Reclassement d'actifs provenant des Autres actifs aux postes suivants :

	\$
<hr/>	
Débiteurs	<b>867</b>
Frais payés d'avance	<b>648</b>
Frais reportés et autres actifs	<b>2 852</b>
<hr/>	
	<b>4 367</b>

**Fonds de placement immobilier Cominar**

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS PRO FORMA**

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

**3) AJUSTEMENTS AU BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA AU  
31 DÉCEMBRE 2006 [suite]**

- iii) Reclassement des intérêts courus provenant des Emprunts hypothécaires aux Crédoiteurs et charges à payer.
- b) Un chiffre des états financiers consolidés de FPI Cominar au 31 décembre 2006 a été reclassé :
- |   |              |
|---|--------------|
|   | \$           |
| <hr/>   |              |
| Reclassement d'actifs constatés provenant des Immeubles productifs de revenu aux Actifs incorporels | <b>8 825</b> |
| <hr/>   |              |
- c) Élimination du bilan des actifs non acquis et des passifs non assumés dans le cadre de l'acquisition d'Acquisitions Cominar.
- d) Ajustement des Immeubles productifs de revenu d'Acquisitions Cominar pour les présenter à leur juste valeur estimative à la date d'acquisition. L'ajustement représente l'appréciation relative aux actifs corporels identifiables, soit les immeubles et les terrains.
- e) Ajustement des Actifs incorporels et des Passifs incorporels d'Acquisitions Cominar afin de les présenter à leur juste valeur estimative à la date d'acquisition. L'ajustement est constaté conformément aux abrégés des délibérations CPN-137 et CPN-140 du Comité sur les problèmes nouveaux de l'Institut Canadien des Comptables Agréés, qui obligent FPI Cominar à constater séparément la juste valeur marchande des actifs et passifs incorporels représentés par le coût d'acquisition des contrats de location-exploitation, des relations-clients et des baux en dessus ou en dessous du marché.
- f) Ajustement relatif à l'escompte des emprunts hypothécaires afin de les présenter à leur juste valeur estimative à la date d'acquisition. La juste valeur des emprunts hypothécaires a été estimée d'après les cours du marché actuels des taux d'emprunts hypothécaires assortis de modalités et d'échéances semblables. L'escompte est amorti sur la durée résiduelle respective de chacun des prêts hypothécaires.



## Fonds de placement immobilier Cominar

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

### 3) AJUSTEMENTS AU BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2006 [suite]

- g) Émission de débentures convertibles de 70 millions de dollars (les «débentures convertibles») échéant le 30 juin 2014 et portant intérêt au taux de 5,7 %. Les débentures convertibles sont convertibles en parts de FPI Cominar, au gré du porteur, au taux de conversion d'environ 36,36 parts par tranche de 1 000 \$ de débentures convertibles. La composante dette de cet instrument financier mixte a été calculée à la valeur actualisée des paiements exigibles au moyen d'un taux d'actualisation se rapprochant du taux d'intérêt pour une dette similaire sans option de conversion. La juste valeur de la composante dette, d'après un taux d'intérêt de 6,1 %, s'élevait à 68 425 \$. Le montant résiduel de 1 575 \$ est inclus dans l'avoir des porteurs de parts. Des frais d'émission de 2 770 \$ ont été répartis sur une base pro forma dans les frais de financement reportés et l'avoir des porteurs de parts.
- h) En plus de ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition, le 18 février 2007, FPI Cominar a signé une lettre d'engagement (l'«engagement de financement») avec une banque à charte canadienne à l'égard de la facilité de crédit-relais (la «facilité de crédit-relais») pour financer la contrepartie au comptant et les coûts correspondants nécessaires à l'opération, au besoin.

L'encours au titre des facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition et de la facilité de crédit-relais (collectivement, les «facilités de crédit») porte intérêt à divers taux selon, entre autres, la facilité et la date. Des sommes peuvent être avancées, au gré de l'emprunteur, comme : i) des avances à taux préférentiel à des taux d'intérêt variant entre le taux préférentiel majoré de 0,0 % à 5,5 %; ou ii) des acceptations bancaires à des taux divers égaux au taux des acceptations bancaires majoré de 1,5 % à 6,5 %. L'encours du capital en vertu des facilités de crédit peut être remboursé ou payé d'avance en tout temps sans pénalité ou escompte, sous réserve des frais de rupture d'usage.

Certaines facilités de crédit sont garanties et renferment des clauses restrictives, des cas de manquement ou d'autres modalités propres aux facilités de crédit de cette nature, dont des restrictions à la cession des immeubles de FPI Cominar, le fait de consentir des priorités sur ses immeubles, ses actifs et ses entreprises et de contracter des dettes additionnelles.

Les facilités de crédit comportent des conditions préalables aux clauses restrictives qui sont propres aux financements immobiliers, comme le montant de la garantie, la fourniture d'avis juridiques d'usage et l'obtention de toutes les attestations nécessaires. Il n'y a aucune condition préalable de contrôle diligent.

## Fonds de placement immobilier Cominar

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

### 3) AJUSTEMENTS AU BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2006 [suite]

On suppose que les produits nets de l'émission des débentures convertibles, s'élevant à 67 230 \$, serviront à rembourser en partie les emprunts bancaires. On suppose également que le montant de 184 870 \$ d'emprunts bancaires nécessaire pour financer l'opération sera tiré à partir des facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition existantes de FPI Cominar et que la facilité de crédit-relais ne sera pas utilisée. Par conséquent, les emprunts bancaires ont été accrus d'un ajustement net de 117 640 \$.

- i) Émission de 7 113 000 parts de FPI Cominar pour un montant de 170 001 \$. Des frais d'émission estimatifs de 5 755 \$ ont été portés en diminution de l'avoir des porteurs de parts.
- j) Ajustement visant à éliminer la quote-part dans l'actif net d'Acquisitions Cominar.

### 4) AJUSTEMENTS À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO FORMA POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2006

L'état consolidé des résultats pro forma non vérifié pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 intègre les ajustements suivants :

- a) Les amortissements des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels ont été ajustés en fonction des valeurs estimatives supplémentaires attribuées à la date d'acquisition comme suit :

	\$	
Amortissement relatif aux immeubles productifs de revenu	<b>1 674</b>	Linéaire sur 40 ans
Amortissement relatif aux actifs incorporels	<b>1 970</b>	Linéaire sur la durée estimative des baux respectifs et de la durée des relations-clients
	<b>3 644</b>	

**Fonds de placement immobilier Cominar**

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS PRO FORMA**

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

**4) AJUSTEMENTS À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO  
FORMA POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2006  
[suite]**

- b) Ajustement pour tenir compte de l'amortissement supplémentaire des actifs incorporels liés aux baux à des taux inférieurs à ceux du marché compris dans l'acquisition d'Acquisitions Cominar, calculé en fonction de l'estimation de la durée restante des baux respectifs.
- c) Élimination de l'amortissement d'Acquisitions Cominar relativement aux frais de location reportés ainsi qu'aux frais de financement reportés.
- d)
  - i) Ajustement reflétant les intérêts au taux de 6,1 % sur la composante dette des débetures convertibles.
  - ii) Ajustement reflétant les intérêts au taux de 5,8 % (taux des acceptations bancaires du 18 avril 2007 majoré de 1,5 %) sur le montant net de 117 640 \$ d'emprunts bancaires additionnels. On suppose que la facilité de crédit-relais ne sera pas utilisée.
- e) Amortissement des frais reportés relatifs à la composante dette des débetures convertibles.
- f) Amortissement de l'escompte comptabilisé à la constatation des emprunts hypothécaires assumés d'Acquisitions Cominar à leur juste valeur marchande à la date d'acquisition.
- g) Reclassement de l'amortissement des coûts de génération des contrats de location existants comptabilisés lors d'acquisitions et constaté au poste «amortissement des frais reportés et autres actifs» vers le poste «amortissement des immeubles productifs de revenu et des actifs incorporels».

Fonds de placement immobilier Cominar

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS PRO FORMA**

31 décembre 2006

Non vérifié  
[en milliers de dollars]

**4) AJUSTEMENTS À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO  
FORMA POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2006  
[suite]**

- h) Le calcul des données par part repose sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour l'exercice. Le calcul des données diluées par part tient compte de l'exercice possible des options sur parts de FPI Cominar en circulation dans la mesure où chaque option sur parts est dilutive. Le nombre moyen pondéré de parts a été ajusté pour refléter le nombre de parts de FPI Cominar lors de l'émission de parts dans le cadre du prospectus. L'émission éventuelle de parts en vertu des débentures convertibles a une incidence anti-dilutive sur le calcul du revenu net dilué par part.

Le tableau suivant en donne un résumé :

	<b>FPI Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006</b>	<b>Ajustements pro forma</b>	<b>Chiffres pro forma consolidés</b>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	34 364 768	7 113 000	41 477 768
Dilution afférente aux options sur parts	513 154	—	513 154
<b>Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué</b>	<b>34 877 922</b>	<b>7 113 000</b>	<b>41 990 922</b>

# **Acquisitions Cominar**

**États financiers consolidés  
31 décembre 2006**

## Rapport des vérificateurs

Aux fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »).

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006 ainsi que les états consolidés des résultats, de la quote-part dans l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« Alexis Nihon ».) Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

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

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

*R S M Richter* S.E.N.C.R.L.

**Comptables agréés**

Montréal (Québec)  
Le 30 mars 2007

# Acquisitions Cominar

**Bilan consolidé**  
**Au 31 décembre 2006**  
(en milliers de dollars)

	2006	2005 (non vérifié)
<b>Actifs</b>		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	390 621 \$	373 542 \$
Actifs incorporels (note 5)	23 626	28 688
Immeuble détenu pour aménagement (note 6)	3 454	-
Autres actifs (note 7)	7 072	6 183
	<b>424 773 \$</b>	<b>408 413 \$</b>
<b>Passifs</b>		
Dettes sur immeubles productifs de revenu (note 8)	255 035 \$	216 047 \$
Passifs incorporels (note 9)	886	1 342
Créditeurs et charges à payer	11 101	10 063
	<b>267 022</b>	<b>227 452</b>
<b>Engagements et éventualités (note 10)</b>		
<b>Quote-part dans l'actif net</b>	<b>157 751</b>	<b>180 961</b>
	<b>424 773 \$</b>	<b>408 413 \$</b>

Voir les notes complémentaires

# Acquisitions Cominar

État consolidé de la quote-part dans l'actif net  
Exercice terminé le 31 décembre 2006  
(en milliers de dollars)

	2006	2005 (non vérifié)
<b>Quote-part dans l'actif net, en début d'exercice</b>	<b>180 961 \$</b>	153 870 \$
Bénéfice net	3 448	5 285
Montants (distribués) reçus à l'égard d'activités non acquises	(26 658)	21 806
<b>Quote-part dans l'actif net, en fin d'exercice</b>	<b>157 751 \$</b>	180 961 \$

Voir les notes complémentaires



# Acquisitions Cominar

État consolidé des résultats  
Exercice terminé le 31 décembre 2006  
(en milliers de dollars)

	2006	2005 (non vérifié)
<b>Produits tirés des activités de location</b> (note 11)	<b>72 934 \$</b>	64 407 \$
<b>Charges d'exploitation des immeubles de location</b>	<b>35 006</b>	31 157
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>37 928</b>	33 250
<b>Charges</b>		
Intérêts (note 12)	<b>14 738</b>	11 611
Amortissement des bâtiments	<b>9 426</b>	8 507
Autres amortissements (note 13)	<b>10 316</b>	7 847
	<b>34 480</b>	27 965
<b>Bénéfice net</b>	<b>3 448 \$</b>	5 285 \$

Voir les notes complémentaires

# Acquisitions Cominar

État consolidé des flux de trésorerie  
Exercice terminé le 31 décembre 2006  
(en milliers de dollars)

	2006	2005 (non vérifié)
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) -</b>		
<b>Activités d'exploitation</b>		
Bénéfice net	3 448 \$	5 285 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Amortissement des bâtiments	9 426	8 507
Autres amortissements	10 316	7 847
Amortissement des contrats de location existants comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché	33	44
Amortissement des charges de financement reportées	158	110
Amortissement des charges recouvrables reportées	228	272
Produits de location à recevoir	(823)	(658)
Variations des :		
Autres actifs (note 16)	408	(327)
Créditeurs et charges à payer	1 005	3 711
Ajouts aux améliorations locatives et charges de location	(6 128)	(4 662)
Ajouts aux charges recouvrables reportées	(1 946)	(1 127)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>16 125</b>	<b>19 002</b>
<b>Activités de financement</b>		
Augmentation des dettes sur immeubles productifs de revenu	40 838	32 938
Remboursement des dettes sur immeubles productifs de revenu	(8 538)	(8 839)
Amortissement de l'ajustement des dettes à la juste valeur	(92)	(126)
Augmentation des charges de financement reportées	(398)	(245)
Montants distribués à l'égard d'activités non acquises	(26 658)	21 806
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>5 152</b>	<b>45 534</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisition d'immeubles de location (note 3)	(16 902)	(62 473)
Ajouts aux bâtiments	(3 779)	(1 288)
Ajouts aux immeubles en voie d'aménagement	(196)	-
Dépôts à l'égard d'acquisitions potentielles	(400)	(775)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>	<b>(21 277)</b>	<b>(64 536)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>

Voir les notes complémentaires

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### Exercice terminé le 31 décembre 2006

(L'information donnée en date du 31 décembre 2005 et pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005 est non vérifiée.)

(en milliers de dollars)

## 1. Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Acquisitions Cominar ont été établis selon la méthode de détachement d'après les états financiers consolidés de Alexis Nihon pour comptabiliser uniquement les immeubles dont Cominar fera l'acquisition. Ces états financiers consolidés ont été établis dans le but précis de communiquer les actifs, les passifs, les produits, les charges et la quote-part dans l'actif net de Acquisitions Cominar aux fins de conformité aux obligations relatives aux documents déposés en vertu du paragraphe 1) de l'article 8.4 du Règlement 51-102 à l'égard de l'acquisition par Cominar de certains biens immobiliers dont Alexis Nihon a la propriété.

Étant donné que les immeubles faisaient partie d'un groupe, ces états financiers consolidés présentent la quote-part dans l'actif net correspondant au montant associé précisément à ces immeubles. Au besoin, ces attributions ont été faites au moyen d'estimations de la direction. Les montants qui n'ont pas été détachés précisément pour les besoins des présents états financiers consolidés comprennent certains frais administratifs comme ceux liés au siège social et à une entité ouverte.

Acquisitions Cominar est une entité non constituée en personne morale et se compose d'une participation de 100 % dans les immeubles productifs de revenus suivants :

1080, Côte du Beaver Hall, Montréal (Québec)  
4700, rue de la Savane, Montréal (Québec)  
455, rue Fénelon, Dorval (Québec)  
9900, boul. Cavendish, Saint-Laurent (Québec)  
9999, boul. Cavendish, Saint-Laurent (Québec)  
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Lachine (Québec)  
1, Place Laval, Laval (Québec)  
2, Place Laval, Laval (Québec)  
3, Place Laval, Laval (Québec)  
4, Place Laval, Laval (Québec)  
3080, boul. Le Carrefour, Laval, (Québec)  
3090, boul. Le Carrefour, Laval, (Québec)  
3100, boul. Le Carrefour, Laval, (Québec)  
2525, boul. Daniel-Johnson, Laval (Québec)  
550, boul. De la Cité, Gatineau (Québec)  
480, boul. De la Cité, Gatineau (Québec)  
1111, boul. Dr.-Frederick-Phillips, Saint-Laurent (Québec)  
3300, boul. Côte-Vertu, Saint-Laurent (Québec)  
400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)  
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon  
Lachine (Québec)  
1615-1805, 55<sup>e</sup> Avenue, Dorval (Québec)  
3339-3403, rue Griffith, Saint-Laurent (Québec)  
8100, boul. Cavendish, Saint-Laurent (Québec)  
1949, rue Onésime-Gagnon, Lachine (Québec)  
2260, 32<sup>e</sup> Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Lachine (Québec)  
2102-2150, 32<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Québec)  
2024-2080, 32<sup>e</sup> Avenue Lachine (Québec)  
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Saint-Laurent (Québec)

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 1. Mode de présentation (suite)

2025, rue de la Métropole, Longueuil (Québec)  
1925-1975, boul. Hymus, Dorval (Québec)  
80-140, rue Lindsay, Dorval (Québec)  
8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)  
8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)  
8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)  
8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)  
7527-7583, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec)  
8552-8648, boul. Pie IX, Montréal (Québec)  
8740-8878, boul. Pie IX, Montréal (Québec)  
7075, Place Robert-Joncas, Saint-Laurent (Québec)  
1225, rue Volta, Boucherville (Québec)  
2000, rue Halpern, Saint-Laurent (Québec)  
2105, 23<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Québec)  
1111, 46<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Québec)  
5055, rue Levy, Saint-Laurent (Québec)  
2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)  
243, boul. Hymus, Pointe-Claire (Québec)  
2555, boul. Pitfield, Saint-Laurent (Québec)

Une participation de 25 % dans les immeubles productifs de revenu suivants :

731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse, Dorval (Québec)  
703-729, avenue Meloche, Dorval (Québec)  
679-701, avenue Meloche et 135-137, rue Lindsay, Dorval (Québec)

et une participation de 50 % dans les immeubles productifs de revenu suivants :

1710-1850, 55<sup>e</sup> Avenue et 5435, rue François-Cusson, Lachine (Québec)  
1520-1660, 55<sup>e</sup> Avenue et 5430, rue Fairway, Lachine (Québec)  
1875, 55<sup>e</sup> Avenue et 22-62, rue Lindsay, Dorval (Québec)  
1200, 55<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Québec)

Tous les montants proviennent d'informations comptables particulières aux immeubles qui seront vendus à Cominar.

Dans le cadre de la consolidation, toutes les opérations interentités et les soldes réciproques d'importance ont été éliminés.

Les présents états financiers consolidés ne représentent pas nécessairement les résultats d'exploitation et la situation financière de Acquisitions Cominar dans les périodes futures ni les résultats d'exploitation, la situation financière et les flux de trésorerie qui se seraient réalisés si Acquisitions Cominar avait été une entité autonome au cours des périodes présentées.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 2. Sommaire des principales conventions comptables

#### Recours à des estimations

L'établissement des états financiers consolidés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada oblige la direction de Alexis Nihon à faire des estimations et à poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants communiqués au titre des actifs et des passifs et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés ainsi que sur les montants communiqués au titre des produits et des charges au cours de l'exercice visé par le rapport des vérificateurs. Puisque le recours à des estimations est inhérent au processus d'information financière, les résultats réels pourraient différer de ces estimations. La direction de Alexis Nihon fait des estimations et pose des hypothèses importantes qui sont utilisées notamment pour déterminer la durée de vie utile des actifs à long terme, les flux de trésorerie prévus provenant de l'utilisation et de la cession d'actifs à long terme, les taux d'escompte utilisés pour établir certaines estimations de la juste valeur et les justes valeurs des actifs corporels et incorporels acquis à l'acquisition d'immeubles productifs de revenu.

#### Constatation des produits

Alexis Nihon utilise la méthode linéaire de constatation des produits, selon laquelle le montant total des produits de location provenant des contrats de location est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée des contrats connexes. Les recouvrements auprès des locataires pour les impôts fonciers, les assurances et les autres frais d'exploitation sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les recouvrements de charges d'entretien et de réparation (charges recouvrables reportées) sont constatés selon la méthode linéaire sur la durée de vie prévue des éléments. Les produits tirés du stationnement et d'autres produits accessoires sont constatés au moment où les services sont fournis.

#### Immeubles productifs de revenu

Les immeubles productifs de revenu comprennent les terrains, les bâtiments, les améliorations locatives (faites par Alexis Nihon), les charges de location, les charges recouvrables reportées et les améliorations locatives comptabilisées lors de l'acquisition qui sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. Le coût comprend le prix d'achat de l'actif et les coûts liés à l'acquisition. Les immeubles productifs de revenu sont périodiquement soumis à un test de dépréciation comme il est décrit sous « Dépréciation des actifs à long terme ».

Les charges d'entretien et de réparation qui ne sont pas recouvrables auprès des locataires sont passées en charges lorsqu'elles sont engagées ou, dans le cas d'un élément important, sont portées aux comptes des bâtiments et amorties selon la méthode linéaire sur la durée de vie utile prévue de l'élément.

L'amortissement des bâtiments est présenté à l'aide de la méthode linéaire sur 35 ans.

Les éléments importants des charges d'entretien et de réparation qui sont recouvrables auprès des locataires sont inscrits dans les charges recouvrables reportées et amortis selon la méthode linéaire sur la durée de vie utile prévue de l'élément. L'amortissement de ces éléments est compris dans les charges d'exploitation des immeubles de location.

L'amortissement des charges de location et des améliorations locatives, y compris les mesures incitatives à la location, est comptabilisé à l'aide de la méthode linéaire sur la durée des baux connexes.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 2. Sommaire des principales conventions comptables (suite)

#### Actifs et passifs incorporels

Une partie du prix d'achat d'un immeuble productif de revenu doit être attribuée aux composantes incorporelles, notamment les charges de location existantes, les contrats de location comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché et les relations clients, s'il en est. Cette attribution est faite d'après l'estimation par la direction de Alexis Nihon des justes valeurs. Ces incorporels sont amortis selon la méthode linéaire sur les durées des contrats de location correspondants. L'amortissement des contrats de location existants comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché est comptabilisé comme produits tirés des activités de location. Les incorporels sont périodiquement soumis à un test de dépréciation comme il est décrit sous « Dépréciation des actifs à long terme ».

#### Immeubles détenus pour aménagement

Les immeubles détenus pour aménagement comprennent des terrains et bâtiments, qui sont comptabilisés au coût. Le coût comprend le prix d'achat de l'actif, les coûts liés à l'acquisition, les autres coûts directs d'aménagement et de construction, les impôts fonciers, les intérêts sur les dettes spécifiques et toutes les charges accessoires liées aux immeubles. Les immeubles détenus pour aménagement sont périodiquement soumis à un test de dépréciation comme il est décrit sous « Dépréciation des actifs à long terme ».

La capitalisation des coûts aux immeubles en voie d'aménagement continue jusqu'à ce que l'immeuble atteigne sa date d'achèvement comptable, qui est établie en fonction de l'obtention d'un niveau d'occupation satisfaisant.

#### Dépréciation des actifs à long terme

Les actifs à long terme, qui comprennent les immeubles productifs de revenu, les incorporels, les immeubles détenus pour aménagement ainsi que le mobilier, les agencements et les ordinateurs, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Pour déterminer si une dépréciation s'est produite, on compare la valeur comptable d'un actif avec le flux de trésorerie futur net non actualisé qui devrait résulter de son utilisation, plus sa valeur résiduelle. S'il est déterminé que l'actif a subi une perte de valeur, le montant de la dépréciation constatée correspond à l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa juste valeur.

#### Charges de financement reportées

Les charges de financement reportées sont amorties sur la durée de la dette correspondante.

#### Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices des filiales sont comptabilisés à l'aide de la méthode du report d'impôts variable. Selon cette méthode, les impôts futurs sont comptabilisés pour tenir compte des incidences fiscales futures prévues des écarts entre la valeur comptable des postes du bilan et leurs valeurs fiscales correspondantes.

Les impôts futurs sont mesurés par l'application des taux d'imposition des sociétés pratiquement en vigueur pour les exercices au cours desquels les écarts devraient, selon ce qu'il est à prévoir, se résorber.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 3. Acquisition d'immeubles de location

Au cours de l'exercice, quatre immeubles productifs de revenu ainsi que les actifs et les passifs connexes (cinq immeubles productifs de revenu ainsi que les actifs et les passifs connexes en 2005) ont été acquis. Une partie de l'un des immeubles productifs de revenu a été classée comme étant détenue pour aménagement. Le tableau suivant résume les actifs nets acquis :

	<b>2006</b>	2005 (non vérifié)
Terrain détenu pour aménagement	1 786 \$	- \$
Bâtiment en voie d'aménagement	1 472	-
Terrain	6 971	14 977
Bâtiments	10 012	48 217
Actifs et passifs incorporels :		
Coûts de génération des contrats de location existants	3 588	15 917
Contrats de location existants comportant des taux supérieurs à ceux du marché	51	439
Contrats de location existants comportant des taux inférieurs à ceux du marché	-	(734)
Autres actifs	237	-
Créditeurs et charges à payer	(35)	-
Dettes sur immeubles productifs de revenu	-	(15 518)
<hr/>		
Contrepartie payée pour les actifs nets acquis	24 082 \$	63 298 \$
<hr/>		
Contrepartie payée financée par :		
Trésorerie et dette bancaire	16 902 \$	62 473 \$
Dépôts	400	825
Solde du prix d'acquisition	6 780	-
	24 082 \$	63 298 \$

Le solde du prix d'acquisition porte intérêt à 5,5 % jusqu'au 19 juin 2007 et à 8 % par la suite. Des remboursements mensuels de 10 \$, plus des intérêts, doivent être versés à compter du 19 juin 2008 jusqu'au 19 juin 2009. Le solde résiduel est exigible le 19 juin 2009. Le solde du prix d'acquisition est groupé avec les dettes sur les immeubles productifs de revenu.

Les résultats d'exploitation des immeubles productifs de revenu sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de leur date d'acquisition.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 4. Immeubles productifs de revenu

			2006	2005 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Terrains	71 323 \$	- \$	71 323 \$	64 351 \$
Bâtiments et améliorations locatives	342 418	28 777	313 641	305 958
Charges de location	4 389	1 305	3 084	2 378
Charges recouvrables reportées	3 074	501	2 573	855
	421 204 \$	30 583 \$	390 621 \$	373 542 \$

### 5. Actifs incorporels

			2006	2005 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Coûts de génération des contrats de location existants	40 037 \$	17 219 \$	22 818 \$	27 442 \$
Contrats de location existants comportant des taux supérieurs à ceux du marché	1 911	1 103	808	1 246
	41 948 \$	18 322 \$	23 626 \$	28 688 \$



# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 6. Immeuble détenu pour aménagement

	2006	2005 (non vérifié)
Terrain détenu pour aménagement	1 786 \$	- \$
Bâtiment en voie d'aménagement	1 668	-
	<b>3 454 \$</b>	- \$

Au cours de l'exercice des intérêts débiteurs de 64 \$ (0 \$ en 2005) ont été portés au compte des immeubles détenus pour aménagement.

### 7. Autres actifs

	2006	2005 (non vérifié)
Débiteurs	867 \$	1 454 \$
Loyer reporté à recevoir	1 965	1 142
Charges payées d'avance	648	719
Fonds affectés	2 828	2 265
Charges de financement reportées	740	500
Mobilier, agencements et ordinateurs	2	5
Autres	22	98
	<b>7 072 \$</b>	6 183 \$

Les fonds affectés détenus dans des institutions financières canadiennes sont détenus conformément à des conventions avec divers prêteurs hypothécaires.

Les charges de financement reportées sont présentées déduction faite de l'amortissement cumulé de 277 \$ (119 \$ au 31 décembre 2005).

Le mobilier, les agencements et les ordinateurs sont présentés déduction faite de l'amortissement cumulé de 6 \$ (5 \$ au 31 décembre 2005).

### 8. Dettes sur immeubles productifs de revenu

	2006	2005 (non vérifié)
Emprunts garantis par des hypothèques sur des immeubles productifs de revenu, portant intérêt annuellement au taux moyen pondéré de 5,76 %, remboursables en versements mensuels réunis de 1 807 \$ venant à échéance à diverses dates n'allant pas au-delà du 1 <sup>er</sup> décembre 2021	253 744 \$	214 778 \$
Intérêts courus	1 161	1 047
	<b>254 905</b>	215 825
Ajustement des dettes à la juste valeur (note 12)	130	222
	<b>255 035 \$</b>	216 047 \$

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 8. Dettes sur immeubles productifs de revenu (suite)

Les remboursements de capital exigibles à l'égard des dettes sur immeubles productifs de revenu s'établissent comme suit :

	Versements échelonnés	Exigible à l'échéance	Total
2007	7 282 \$	2 887 \$	<b>10 169 \$</b>
2008	7 287	17 368	<b>24 655</b>
2009	5 996	53 724	<b>59 720</b>
2010	5 986	22 738	<b>28 724</b>
2011	5 727	5 064	<b>10 791</b>
Après 2011	39 223	80 462	<b>119 685</b>
	71 501	182 243	<b>253 744</b>
Intérêts courus			<b>1 161</b>
			<b>254 905 \$</b>

### 9. Passifs incorporels

			2006	2005 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Contrats de location existants comportant des taux inférieurs à ceux du marché	1 892 \$	1 006 \$	<b>886 \$</b>	1 342 \$

### 10. Engagements et éventualités

- a) Les paiements futurs annuels exigibles en vertu de baux emphytéotiques, qui expirent entre 2046 et 2047, visant des terrains destinés à deux immeubles productifs de revenu et à une partie d'un troisième immeuble productif de revenu, dont la valeur comptable nette s'élève à 43 657 \$ (43 664 \$ en 2005), s'établissent comme suit :

2007	<b>324 \$</b>
2008	<b>325</b>
2009	<b>325</b>
2010	<b>325</b>
2011	<b>325</b>
Après 2011	<b>11 410</b>

- (b) Les lettres de cautionnement en vigueur au 31 décembre 2006 s'élèvent à 5 000 \$ (5 000 \$ en 2005). Ce montant a été donné en garantie d'exécution des réparations exigées en vertu d'une convention hypothécaire.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 11. Produits tirés des activités de location

	2006	2005 (non vérifié)
Produits de location exigibles en vertu des baux	72 144 \$	63 794 \$
Produits de location à recevoir	823	657
Amortissement des contrats de location existants comportant des taux supérieurs à ceux du marché	(489)	(459)
Amortissement des contrats de location existants comportant des taux inférieurs à ceux du marché	456	415
	<b>72 934 \$</b>	<b>64 407 \$</b>

### 12. Intérêts

	2006	2005 (non vérifié)
Intérêts sur les dettes sur immeubles productifs de revenu, au taux convenu	13 869 \$	11 322 \$
Amortissement des charges de financement reportées	158	110
Amortissement de l'ajustement des dettes à la juste valeur	(92)	(126)
Autres intérêts	803	305
	<b>14 738 \$</b>	<b>11 611 \$</b>

Certaines dettes sur immeubles productifs de revenu prises en charge dans le cadre d'acquisitions réalisées ont été ajustées et ramenées à leur juste valeur au moyen du taux d'intérêt du marché à la date de chaque acquisition. Cet ajustement des dettes à la juste valeur est amorti à titre d'intérêts débiteurs sur la durée résiduelle des dettes en cause.

Les intérêts versés pour l'exercice ont été de 13 901 \$ (11 168 \$ en 2005).

La facilité de crédit de Alexis Nihon est garantie par une hypothèque de premier rang sur trois immeubles productifs de revenu compris dans Acquisitions Cominar. Les intérêts débiteurs sur cette facilité de crédit relative à Acquisitions Cominar ont été répartis au prorata en fonction de la juste valeur des immeubles utilisés aux fins de sécurité.

### 13. Autres amortissements

	2006	2005 (non vérifié)
Amortissement des améliorations locatives et des charges de location engagées dans le cadre des activités de location	2 103 \$	1 114 \$
Amortissement du mobilier, des agencements et des ordinateurs	1	2
Amortissement des coûts de génération des contrats de location existants comptabilisés lors d'acquisitions	8 212	6 731
Amortissement des améliorations locatives comptabilisées lors d'acquisitions	-	-
	<b>10 316 \$</b>	<b>7 847 \$</b>

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 14. Impôts sur les bénéfices

Alexis Nihon, dont fait partie Acquisitions Cominar, est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société par actions, établi par la convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec et régi par celles-ci. Alexis Nihon est imposé à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de l'impôt sur les bénéfices. Conformément à la convention de fiducie, Alexis Nihon effectuera des distributions aux porteurs de parts ou désignera tous les bénéfices imposables gagnés par Alexis Nihon comme étant distribuables aux porteurs de parts et déduira ces distributions et désignations aux fins de l'impôt sur les bénéfices. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices n'a été constituée.

Les filiales de Alexis Nihon, en tant qu'entreprises établies au Canada, sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) à un taux moyen d'environ 32 %. Aucune provision n'est requise pour les exercices terminés les 31 décembre 2006 et 2005.

### 15. Participations dans des immeubles en copropriété

La quote-part de Acquisitions Cominar dans les actifs et les passifs des immeubles en copropriété aux 31 décembre 2006 et 2005 ainsi que sa quote-part dans les produits, les charges et les flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates s'établissent comme suit :

	2006	2005 (non vérifié)
Immeubles productifs de revenu	8 709 \$	8 715 \$
Dettes sur immeubles productifs de revenu	3 922	4 177
Créditeurs et charges à payer	155	168
Produits	1 448	1 361
Charges	1 280	1 266
Bénéfice net	168	95
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation	521	382
Activités de financement	(255)	(266)
Activités d'investissement	(266)	(116)

### 16. Informations sectorielles

Les données sectorielles sont organisées de façon à refléter l'organisation stratégique d'Alexis Nihon et sont réparties entre deux secteurs : immeubles de bureaux et industriels.

Acquisitions Cominar, ses filiales et les immeubles en copropriété exercent leurs activités au Québec et en Ontario dans les secteurs susmentionnés.

Les secteurs d'exploitation sont gérés séparément en raison des différents types d'immeubles, de locataires et de stratégies de marketing en cause. Acquisitions Cominar évalue le rendement des secteurs en fonction du bénéfice d'exploitation net qui est réparti intégralement entre les secteurs.

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 16. Informations sectorielles (suite)

Acquisitions Cominar utilise pour ses secteurs les mêmes conventions comptables que celles énoncées à la note 2.

<b>2006</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Industriel</b>	<b>Total</b>
Produits tirés des activités de location	46 222 \$	26 712 \$	72 934 \$
Charges d'exploitation des immeubles de location	25 098	9 908	35 006
Bénéfice d'exploitation net	21 124 \$	16 804 \$	37 928\$
Immeubles productifs de revenu	229 043 \$	161 578 \$	390 621 \$
Actifs incorporels	12 965 \$	10 661 \$	23 626 \$
Ajouts aux immeubles productifs de revenu	8 548 \$	20 287 \$	28 835 \$
Ajouts aux actifs incorporels	- \$	3 639 \$	3 639 \$

2005 (non vérifié)	Bureaux	Industriel	Total
Produits tirés des activités de location	42 354 \$	22 053 \$	64 407 \$
Charges d'exploitation des immeubles de location	22 786	8 371	31 157
Bénéfice d'exploitation net	19 568 \$	13 682 \$	33 250 \$
Immeubles productifs de revenu	228 210 \$	145 332 \$	373 542 \$
Actifs incorporels	16 064 \$	12 624 \$	28 688 \$
Ajouts aux immeubles productifs de revenu	28 377 \$	4 506 \$	72 883 \$
Ajouts aux actifs incorporels	5 304 \$	11 052 \$	16 356 \$

# Acquisitions Cominar

## Notes complémentaires aux états financiers consolidés

### 17. Renseignements additionnels sur les flux de trésorerie

#### Variation des autres actifs

	2006	2005 (non vérifié)
Débiteurs	824 \$	(392) \$
Charges payées d'avance	71	(5)
Fonds affectés	(563)	168
Autres	76	(98)
	<b>408 \$</b>	<b>(327) \$</b>

### 18. Instruments financiers

#### Risque de crédit

La direction vérifie les antécédents en matière de crédit des nouveaux locataires avant de signer de nouveaux baux et vérifie régulièrement le comportement en matière de crédit des locataires existants.

#### Risque de taux d'intérêt

Acquisitions Cominar est assujettie à un risque de taux d'intérêt à l'égard des dettes sur les immeubles productifs de revenu et de la dette bancaire qui portent intérêt en fonction des taux préférentiels. La juste valeur de ces dettes fluctuera par suite de l'évolution des taux d'intérêt.

#### Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur des débiteurs, des fonds affectés et des créditeurs et charges à payer de Acquisitions Cominar se rapproche de leur valeur comptable en raison des échéances relativement courtes de ces instruments.

La juste valeur des dettes sur immeubles productifs de revenu aux 31 décembre 2006 et 2005 a été établie par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à l'aide de taux d'intérêt courants que Acquisitions Cominar serait en mesure d'obtenir pour des emprunts comportant des dates d'échéance et des conditions semblables. Selon ces hypothèses, la juste valeur estimative des dettes sur immeubles productifs de revenu au 31 décembre 2006 a été évaluée à 257 884 \$ (227 784 \$ en 2005) comparativement à la valeur comptable de 253 874 \$ (215 000 \$ en 2005).

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 27 avril 2007

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 se rapportant 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. Au Québec, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, 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) Michel Dallaire  
Président 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 27 avril 2007

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 se rapportant 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. Au Québec, à notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, 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

RBC DOMINION VALEURS  
MOBILIÈRES INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Jean-Charles Angers

Par : (signé) Stephen Sender

BMO NESBITT BURNS INC.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

VALEURS MOBILIÈRES  
DESJARDINS INC.

Par : (signé) Line Rivard

Par : (signé) Mark G. Johnson

Par : (signé) Jacques O. Nadeau

LA CORPORATION  
CANACCORD CAPITAL

MARCHÉS DES CAPITAUX  
GENUITY S.E.N.C.

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) Ronald A. Rimer

Par : (signé) Marc Fredette

Par : (signé) J. Graham Fell