

*Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé auprès des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive pour les fins d'un placement. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent faire l'objet d'aucun placement avant que les autorités en valeurs mobilières n'aient visé le prospectus.*

*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. Le présent prospectus constitue un placement public des titres qu'il décrit seulement dans les administrations où ceux-ci peuvent être légalement offerts et, le cas échéant, seulement par les personnes autorisées à placer pareils titres. Ces titres n'ont pas été et ne seront pas immatriculés en vertu de la loi américaine intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, et ne peuvent, sous réserve de certaines exemptions, être offerts ou vendus aux États-Unis.*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi aux présentes auprès du secrétaire de l'émetteur à l'adresse suivante : 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver, (Colombie-Britannique) V6C 3L2, téléphone 604-681-5959, ou en format électronique à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Pour les fins du Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer sans frais un exemplaire du dossier d'information en s'adressant au secrétaire de l'émetteur dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Placement secondaire

Le 16 novembre 2007



◆ \$

### ◆ parts à ◆ \$ la part

Le présent prospectus simplifié vise la distribution de ◆ parts (les «parts») de Pure Industrial Real Estate Trust («PIRET» ou la «FPI») au prix de ◆ \$ la part, pour un produit brut total pour PIRET de ◆ \$ (le «placement»), en supposant que l'option en cas d'attribution excédentaire (comme définie aux présentes) ne soit pas exercée, aux termes d'une convention de placement pour compte datée du ◆ novembre 2007 (la «convention de placement pour compte») intervenue entre PIRET et Corporation de valeurs mobilières Dundee, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Raymond James Ltée, BMO Marchés des capitaux Inc., Blackmont Capital Inc., Bieber Securities Inc., La Corporation Canaccord Capital, MGI Valeurs mobilières Inc. et Sora Group Wealth Advisors Inc. (collectivement, les «placeurs pour compte»). PIRET est une fiducie de placement à capital variable sans personnalité morale constituée en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique. PIRET concentre ses activités sur l'acquisition, la propriété et l'exploitation d'un portefeuille diversifié de propriétés industrielles productives de revenus dans des marchés primaires et secondaires à l'échelle du Canada. Le bureau principal et l'adresse postale de PIRET sont situés au 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2.

Les parts en circulation de PIRET sont négociées sur la Bourse de croissance TSX (la «Bourse») sous le symbole «AAR.UN». Le 15 novembre 2007, dernier jour de négociation précédant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la Bourse s'établissait à 4,00 \$ la part. La Bourse a approuvé conditionnellement l'inscription des parts distribuées aux termes du placement. L'inscription des parts est conditionnelle au fait que PIRET réponde à toutes les exigences d'inscription de la Bourse.

Prix ♦ \$ la part

	Prix d'offre au public <sup>1</sup>	Honoraires des placeurs pour compte <sup>2</sup>	Produit net <sup>3</sup>
Par part	♦ \$	♦ \$	♦ \$
Total <sup>4</sup>	♦ \$	♦ \$	♦ \$

- 1) Le prix par part a été établi par voie de négociation entre Corporation de valeurs mobilières Dundee et RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (les «placeurs pour compte principaux»), au nom des placeurs pour compte, et PIRET.
- 2) Des honoraires seront payés aux placeurs pour compte à un taux correspondant à 7,00 % du prix d'achat des parts (voir la rubrique «Mode de placement – Convention de placement pour compte»).
- 3) Après déduction des honoraires des placeurs pour compte, mais avant déduction des frais du placement estimatifs de ♦ \$ qui seront acquittés à même le produit du placement.
- 4) PIRET a accordé aux placeurs pour compte une option en cas d'attribution excédentaire, pouvant être exercée pendant 30 jours à la suite de la clôture, pour acheter jusqu'à ♦ parts additionnelles selon les mêmes modalités que celles énoncées précédemment aux fins des attributions excédentaires, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché (l'«option en cas d'attribution excédentaire»). Si l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée intégralement, le prix d'offre au public, les honoraires des placeurs pour compte et le produit net s'élèveront respectivement à ♦ \$, ♦ \$ et ♦ \$. Le présent prospectus vise également la distribution de l'option en cas d'attribution excédentaire et la distribution des parts supplémentaires pouvant être émises à l'exercice de l'option en cas d'attribution excédentaire (voir la rubrique «Mode de placement»).

Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable à celui d'un placement dans des titres à revenu fixe. Les distributions au comptant ne sont pas garanties, et le rendement prévu du placement repose sur de nombreuses hypothèses liées à la performance. Bien que PIRET ait l'intention de distribuer l'encaisse disponible aux porteurs de parts (les «porteurs de parts»), les distributions au comptant ne sont pas garanties et peuvent être réduites ou suspendues dans l'avenir. La faculté de PIRET de faire des distributions au comptant et le montant effectivement distribué dépendront d'un certain nombre de facteurs, notamment le rendement financier des propriétés de PIRET, la situation financières des locataires de PIRET, les clauses restrictives des emprunts et autres obligations, les taux d'intérêt, les taux d'occupation des propriétés de PIRET, les besoins en fonds de roulement, les besoins de trésorerie futurs ainsi que la capacité de PIRET de procéder à des acquisitions futures. PIRET peut devoir puiser dans le fonds de roulement aux fins de ses distributions au comptant (voir la rubrique «Facteurs de risque»). De plus, la valeur marchande des parts peut diminuer si PIRET réduit ses distributions au comptant ou ne peut respecter ses objectifs de distribution au comptant dans l'avenir et peut également être exposée aux risques généraux de marché.

**Un placement dans les titres offerts par le présent prospectus doit être considéré comme un placement spéculatif, les titres étant assujettis à certains facteurs de risque tel qu'il est décrit sous la rubrique «Facteurs de risque». Un placement dans les parts ne convient qu'aux épargnants qui sont en mesure de subir une perte partielle ou totale de leur placement.**

Le rendement après impôts d'un placement dans des parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un rendement du capital investi et d'un remboursement de capital. Cette composition peut changer au fil du temps, ce qui influera sur le rendement après impôts d'un investisseur. Sous réserve des mesures relatives aux EIPD (comme elles sont définies aux présentes) et de l'admissibilité de PIRET à l'exception à l'égard des FPI (comme elles sont définies ci-après), le revenu (c.-à-d. le rendement du capital investi) est généralement imposé à titre de revenu ordinaire, de gains en capital ou de dividendes entre les mains d'un porteur de parts, et l'impôt sur l'excédent des montants sur le bénéfice de la fiducie (c.-à-d. les remboursements de capital) est généralement reporté (et ces montants réduisent le prix de base de la part du porteur de parts aux fins fiscales) (voir les rubriques «Politique en matière de distribution» et «Considérations fiscales fédérales canadiennes»).

PIRET entend devenir admissible au statut de «fiducie de placement immobilier» ou «FPI» et à celui de «fiducie de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt dans les deux cas, mais PIRET ne constitue pas un «fonds commun de placement» au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. PIRET n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois régissant les sociétés de fiducie applicables, n'exerçant pas et n'entendant pas exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas des «dépôts» au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts* du Canada et ne sont donc pas assurées en vertu des dispositions de cette loi

ou de quelque autre loi. PIRET n'a pas demandé de note de stabilité auprès d'une agence de cotation indépendante. Le rendement sur la mise de fonds initiale d'un investisseur n'est pas comparable au rendement sur un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de la mise de fonds initiale d'un investisseur est exposée à des risques et le rendement anticipé sur la mise de fonds est fondé sur de nombreuses hypothèses liées au rendement y compris sur celles qui sont décrites dans le présent prospectus.

**PIRET est un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte, Sora Group Wealth Advisors Inc. («SGWA»), en raison de la détention d'actions de SGWA par deux fiduciaires de PIRET, Darren Latoski et Steve Evans. PIRET est également un émetteur associé d'un autre placeur pour compte principal, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. («RBC»), dont l'un des membres du groupe est le prêteur hypothécaire à l'égard de l'édifice Mabe. PIRET peut également être un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte principaux, Corporation de valeurs mobilières Dundee («Dundee»), société affiliée de Dundee ayant récemment vendu l'une des propriétés cibles (voir la rubrique «Mode de placement – Risque de conflit d'intérêts des placeurs pour compte»).**

Les parts offertes en vertu des présentes le sont sur une base commercialement raisonnable dans le cadre d'un placement pour compte dans toutes les provinces du Canada jusqu'au ♦ 2007 par les placeurs pour compte, sous réserve d'une vente antérieure, sous les réserves d'usage concernant leur émission et livraison par PIRET conformément aux conditions de la convention de placement pour compte mentionnées sous la rubrique «Mode de placement» et sous réserve de l'approbation de certaines questions juridiques par Clark Wilson LLP, Vancouver (Colombie-Britannique) pour le compte de PIRET, et de l'approbation de certaines questions juridiques par Cassels Brock & Blackwell s.r.l., Toronto (Ontario) pour le compte des placeurs pour compte.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve de refus ou d'attribution en totalité ou en partie, et le droit de fermer les registres de souscription en tout temps sans nécessité d'avis est réservé. Des certificats sous forme d'inscription en compte représentant les parts seront émis et immatriculés en faveur de La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée («CCDV») ou de son prête-nom et seront déposés auprès de la CCDV à la clôture. La clôture du placement devrait survenir le ou vers le ♦ 2007. Les acheteurs de parts ne recevront qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées. Si le placement n'est pas mené à terme, tous les fonds reçus des acheteurs leur seront retournés, sans intérêt.

**Personne n'a l'autorisation de PIRET de fournir des renseignements ou de faire quelque déclaration ne figurant pas dans le présent prospectus relativement à la présente émission et vente des parts.**

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	I
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	II
MESURES NON CONFORMES AUX PCGR .....	II
ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT .....	II
GLOSSAIRE.....	1
DESCRIPTION GÉNÉRALE DE PIRET ET DE SES ACTIVITÉS.....	1
FAITS NOUVEAUX .....	2
DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS CIBLÉES .....	3
RELEVÉ DES DISTRIBUTIONS .....	17
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ .....	18
EMPLOI DU PRODUIT .....	19
MODE DE PLACEMENT.....	19
DESCRIPTION DES PARTS.....	21
CONSIDÉRATIONS FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	21
FACTEURS DE RISQUE.....	28
PROMOTEUR.....	34
PROCÉDURES JUDICIAIRES.....	34
VÉRIFICATEURS.....	35
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS .....	35
CONTRATS IMPORTANTS .....	35
EXPERTS.....	35
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	35
DISPENSES D'APPLICATION DU RÈGLEMENT 44-101.....	35
ÉTATS FINANCIERS .....	36
CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS.....	C-1
ATTESTATION DE PIRET ET DU PROMOTEUR .....	A-1
ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE.....	A-2

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus 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 à PIRET au 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2, téléphone 604-681-5959 ou sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche («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 de PIRET dont les coordonnées figurent ci-dessus ou en accédant aux documents sur le site Internet susmentionné.*

Sauf dans la mesure où leur contenu est modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent prospectus ou dans tout autre document déposé subséquemment qui est également intégré par renvoi au présent prospectus, les documents suivants, déposés auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières applicables au Canada, sont intégrés par renvoi aux présentes et en font partie intégrante :

- a) Le prospectus définitif de PIRET daté du 13 août 2007 aux termes duquel PIRET a conclu son premier appel public à l'épargne (le «prospectus PAPE»), sauf :
  - 1. le bilan consolidé pro forma non vérifié et l'état des résultats présentés au page S-12 et S-13;
  - 2. les prévisions financières, le rapport des vérificateurs sur les prévisions financières et les notes afférentes aux prévisions financières comprises aux pages S-14 et 27 à 35 du prospectus PAPE;
  - 3. les états financiers et les autres informations financières comprises aux pages F-1 à F-33
- b) La déclaration de changement important de PIRET datée du 22 août 2007;
- c) Les états financiers intermédiaires vérifiés de PIRET au 30 septembre 2007 et pour la période terminée à cette date;
- d) Le rapport de gestion de PIRET pour la période terminée le 30 septembre 2007;
- e) La déclaration d'acquisition d'entreprise modifiée de PIRET datée du 16 novembre 2007.

**L'ensemble des notices annuelles, des déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), des déclarations d'acquisition d'entreprise, des états financiers intermédiaires, et, le cas échéant, des rapports des vérificateurs sur ceux-ci, des états financiers annuels comparatifs et des rapports des vérificateurs sur ceux-ci et les rapports de gestion y afférents et tout autre renseignement de nature financière concernant PIRET, visant des périodes financières subséquentes, qui est diffusé publiquement par PIRET ou pour son compte, par voie de communiqué de presse ou autrement, des circulaires d'information (à l'exception des parties qui n'ont pas à être intégrées par renvoi en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables) et tous les autres documents qui sont déposés par PIRET aux termes d'une dispense de l'application des règles de présentation de l'information financières en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables auprès d'une commission de valeurs mobilières ou autorité analogue dans l'une des provinces du Canada après la date du présent prospectus et avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.**

**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, 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 être intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration**

**modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seule la déclaration ainsi modifiée ou remplacée fait partie du présent prospectus.**

**Ni PIRET, ni les placeurs pour comptes n'ont fourni, ni autorisé une autre personne à fournir aux investisseurs des renseignements autres que ceux qui figurent dans le présent prospectus ou y sont intégrés par renvoi. Si un investisseur reçoit des renseignements différents de ceux qui figurent aux présentes ou qui sont incompatibles avec ceux-ci, il ne devrait pas se fonder sur de tels renseignements.**

## **ÉNONCÉS PROSPECTIFS**

Le présent prospectus comprend des énoncés prospectifs relativement à PIRET, notamment, sans s'y restreindre, les énoncés à l'égard de ses acquisitions proposées, de ses coûts prévus, de ses activités et stratégie d'affaires ainsi qu'à l'égard de son rendement financier et situation financière. Ces déclarations peuvent généralement être repérées par l'emploi de mots ou expressions comme «pouvoir», «s'attendre à», «avoir l'intention de», «prévoir», «estimer», «penser», «croire» ou «continuer», ainsi que la conjugaison au futur ou au conditionnel, ou variantes semblables. Même si la direction de PIRET croit que les attentes reflétées par pareilles déclarations prospectives sont raisonnables et représentent les projections internes, les attentes et les croyances de PIRET pertinentes à l'heure actuelle, lesdites déclarations comportent des risques et incertitudes, connus et inconnus, pouvant faire en sorte que le rendement et les résultats à venir divergent considérablement des estimations ou projections du rendement ou des résultats futurs exprimées explicitement ou tacitement par lesdites déclarations prospectives. Parmi les facteurs importants qui pourraient entraîner une différence notable entre les résultats réels et ces attentes figurent notamment la disponibilité de propriétés adéquates pouvant être achetées par PIRET, la disponibilité de financement hypothécaire pour ces propriétés et des facteurs liés à la conjoncture économique générale et au marché, dont les taux d'intérêt, la concurrence, l'évolution de la réglementation gouvernementale ou des lois fiscales ainsi que les projections contenues dans les prévisions financières, en plus des facteurs abordés ou mentionnés sous la rubrique «Facteurs de risque» (voir la rubrique «Facteurs de risque»).

Les énoncés prospectifs figurant aux présentes sont intégralement assujettis de façon expresse à la présente mise en garde. Les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus sont donnés en date du présent prospectus, et PIRET ne s'engage aucunement à mettre à jour officiellement ces énoncés prospectifs pour refléter de nouvelles informations, des événements postérieurs à la date du prospectus ou autrement, sauf comme requis de manière explicite par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

## **MESURES NON CONFORMES AUX PCGR**

En plus des mesures financières prescrites par les principes comptables généralement reconnus du Canada («PCGR»), certaines mesures non conformes aux PCGR sont utilisées dans le présent prospectus. Le bénéfice distribuable est présenté dans le présent prospectus puisque PIRET est d'avis que cette mesure non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de sa capacité de gagner et de distribuer un rendement au comptant aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable comme il est calculé par PIRET peut différer de calculs semblables présentés par d'autres sociétés semblables et, par conséquent, peut ne pas être comparable au bénéfice distribuable présenté par ces sociétés. Pour une description complète du bénéfice distribuable, voir la définition de «bénéfice distribuable» dans le glossaire du prospectus PAPE.

## **ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT**

Dans la mesure où, à un moment donné, les parts sont inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement) ou que PIRET est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt, les parts seront alors des «placements admissibles» (au sens de la Loi de l'impôt et du Règlement) pour les fiducies régies par les régimes. Les billets de PIRET pouvant être émis par PIRET aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat peuvent aussi constituer des placements admissibles à un moment donné, pourvu que PIRET soit alors une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt et que les parts soient inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement). Par conséquent, si les parts

ou les billets de PIRET constituent des placements admissibles, les régimes ne devraient généralement pas être imposables à l'égard d'une distribution sur lesdites parts, du revenu d'intérêts provenant des billets de PIRET ou des gains réalisés à la disposition de parts ou de billets de PIRET. Par contre, les fonds retirés d'un régime seront généralement imposables pour les rentiers dans l'année du retrait.

Les autres titres de créance pouvant être émis par PIRET en faveur des porteurs de parts dans le cadre d'un rachat de parts peuvent ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes. Si un régime acquiert un titre de créance qui n'est pas un placement admissible ou qu'il acquiert ou détient une part ou un billet de PIRET qui n'est pas ou qui cesse d'être un placement admissible, le régime et le rentier ou bénéficiaire en vertu de celui-ci peuvent subir des répercussions néfastes, dont la possibilité que le régime fasse l'objet d'un impôt de pénalité, que le rentier d'un tel régime soit réputé en avoir tiré un revenu ou, dans le cas d'un REEE, que celui-ci ne soit plus exonéré d'impôt. Par conséquent, les régimes qui se proposent d'investir dans des parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de prendre cette décision et de nouveau avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts (voir la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes»).

## SOMMAIRE DU PLACEMENT

Émetteur	Pure Industrial Real Estate Trust («PIRET»)
Émission	Parts (voir la rubrique «Sommaire de la déclaration de fiducie – Parts»)
Prix	◆ \$ la part
Placement	◆ \$ (◆ parts)
Option en cas d'attribution excédentaire	PIRET a attribué aux placeurs pour compte une option en cas d'attribution excédentaire pouvant être exercée pendant 30 jours à la suite de la clôture, pour acheter jusqu'à ◆ parts additionnelles aux fins des attributions excédentaires, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée, les placeurs pour compte recevront des honoraires additionnels de ◆ \$ par part achetée (voir la rubrique «Mode de placement»).
Emploi du produit	Le produit du présent placement sera utilisé principalement par PIRET en vue de financer l'acquisition de propriétés industrielles productives de revenus, notamment celles qui font partie des propriétés ciblées (comme elles sont définies aux présentes) à l'égard desquelles PIRET satisfait à toutes les conditions subsistantes préalables et conclut l'acquisition. Une tranche du produit sera également affectée aux frais de contrôle préalable et de documentation liés à ces acquisitions, aux honoraires et aux frais des placeurs pour compte et aux autres frais du présent placement. PIRET affectera aussi tout produit additionnel à l'acquisition d'autres propriétés et à des fins générales (voir la rubrique «Emploi du produit»).
Politique en matière de distribution	PIRET entend verser des distributions au comptant mensuelles aux porteurs de parts de fiducie équivalant minimalement, sur une base annuelle, au bénéfice de PIRET aux fins de la Loi de l'impôt ou à un montant au moins égal à 85 % du bénéfice distribuable de PIRET, comme ils sont définis et calculés de la façon décrite à la rubrique «Politique en matière de distribution», selon le montant le plus élevé. Les distributions s'élèvent actuellement à 0,025 \$ par mois, payable le 15 <sup>e</sup> jour de chaque mois ou vers cette date aux porteurs de parts de fiducie inscrits à la fin du mois précédant immédiatement la date de distribution. La première distribution au comptant à laquelle les acquéreurs des parts aux termes du présent placement auront le droit de participer sera celle du mois de décembre 2007, la date de clôture aux fins de ladite distribution étant le 31 décembre 2007 et la date de paiement, le 15 janvier 2008.

## GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus, les termes et abréviations suivants ont le sens qui leur est donné ci-après. Tous les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas définis dans la présente ont le sens qui leur est conféré dans le prospectus PAPE.

- a) **acheteur** désigne l'acheteur d'une part;
- b) **Bail à loyer hypernet** désigne un bail en vertu duquel le locataire paie non seulement pour l'utilisation des lieux, mais assume également les frais d'exploitation du propriétaire, notamment les impôts et taxes, l'entretien et les assurances. Dans le cas des baux des propriétés qui comprennent les propriétés ciblées, le locataire est également tenu de payer des frais mensuels nominaux à l'égard de la gestion de la propriété, pour tenir compte du fait que les propriétés ont un locataire unique;
- c) **Bourse** désigne la Bourse de croissance TSX Inc.;
- d) **CCDV** désigne La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée;
- e) **clôture** désigne la clôture du placement le ♦ 2007;
- f) **commission des valeurs mobilières** désigne l'une ou l'autre des commissions des valeurs mobilières;
- g) **commissions des valeurs mobilières** désigne collectivement les commissions des valeurs mobilières ou autres organismes de réglementation en valeurs mobilières dans les provinces admissibles;
- h) **convention de placement pour compte** désigne une convention datée du ♦ novembre 2007 entre PIRET, Sunstone Management et les placeurs pour compte;
- i) **convention de subordination et de soutien financier** désigne la convention datée du 9 juillet 2007 entre Sunstone Industrial, à titre de porteur de parts subordonnées, et PIRET aux termes de laquelle Sunstone Industrial a accepté, dans certaines circonstances, d'avancer des espèces afin de soutenir le versement ininterrompu par PIRET d'un certain niveau de distributions au comptant à l'égard des parts de fiducie jusqu'à la fin de la période de subordination, et, pendant cette période, de subordonner ses réclamations aux termes des billets subordonnés lui ayant été émis;
- j) **déclaration de fiducie** désigne la déclaration de fiducie datée du 24 juin 2007, régie par les lois de la province de Colombie-Britannique, en vertu de laquelle PIRET a été créée, dans sa version modifiée, ou complétée, le cas échéant;
- k) **exception à l'égard des FPI** désigne les règles établies dans la Loi de l'impôt en vertu desquelles certaines fiducies sont admissibles à titre de «fiducies de placement immobilier»;
- l) **Loi de l'impôt** désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée, le cas échéant;
- m) **Mesures relatives aux EIDP (entités intermédiaires de placement déterminées)** désigne les modifications de la Loi de l'impôt mises en œuvre par le projet de loi C-52, qui a force de loi depuis le 22 juin 2007;
- n) **option en cas d'attribution excédentaire** désigne l'option accordée aux placeurs pour compte aux termes de la convention de placement pour compte d'acheter jusqu'à ♦ parts supplémentaires au prix d'offre pour un produit brut total de ♦ \$ pour PIRET aux fins des attributions excédentaires, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché;

- o)* **part** désigne une part en propriété véritable dans PIRET (à l'exclusion d'une part subordonnée) émise aux termes de la déclaration de fiducie;
- p)* **part de fiducie** désigne une part ou une part subordonnée;
- q)* **part subordonnée** désigne une part subordonnée en propriété véritable dans PIRET, émise aux termes de la déclaration de fiducie;
- r)* **PCGR** désigne les principes comptables généralement reconnus du Canada;
- s)* **PIRET** désigne Pure Industrial Real Estate Trust, fiducie de placement à capital variable constituée en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique et régie par la déclaration de fiducie;
- t)* **placement** désigne le placement de ♦ parts au prix de ♦ \$ la part, pour un produit brut de ♦ \$, dans le cadre du présent prospectus simplifié;
- u)* **placeurs pour compte** désigne collectivement les placeurs pour compte principaux, Raymond James Ltée, BMO Marchés des capitaux Inc., Blackmont Capital Inc., Bieber Securities Inc., La Corporation Canaccord Capital., MGI Valeurs mobilières Inc. et Sora Group Wealth Advisors Inc.;
- v)* **placeurs pour compte principaux** désigne Corporation de valeurs mobilières Dundee et RBC Dominion valeurs mobilières Inc.;
- w)* **porteur de parts** désigne un porteur d'une part;
- x)* **porteur de parts de fiducie** désigne un porteur inscrit d'une part ou d'une part subordonnée;
- y)* **porteur de parts subordonnées** désigne Sunstone Industrial;
- z)* **prix d'offre** désigne ♦ \$ la part;
- aa)* **propriétés ciblées** désigne les huit propriétés situées aux 4907 – 32nd Street SE, à Calgary (Alberta); 130 Harry Walker Place, à Newmarket (Ontario); 2705 - 2737 57th Avenue SE, à Calgary (Alberta); 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta); 16295 – 132nd Avenue, Edmonton (Alberta); 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan); 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan); et 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) à l'égard desquelles PIRET i) a fait en sorte que sa filiale PIRET Acquisitions Inc. conclue une entente d'achat et de vente ou ii) a accepté une cession d'une entente d'achat et de vente conclues par Sunstone Realty ou Sunstone (2006) LP;
- bb)* **prospectus** désigne le présent prospectus simplifié et toute modification pouvant y être apportée;
- cc)* **prospectus définitif** désigne le prospectus simplifié définitif qui sera déposé par PIRET auprès des commissions des valeurs mobilières relativement au placement;
- dd)* **provinces admissibles** désigne les provinces de Colombie-Britannique, d'Alberta, de Saskatchewan, du Manitoba, d'Ontario, de Québec, de Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard;
- ee)* **REEE** désigne des régimes enregistrés d'épargne-études au sens de la Loi de l'impôt;
- ff)* **REER** désigne des régimes enregistrés d'épargne-retraite au sens de la Loi de l'impôt;

- gg)* **régimes** désigne les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, régimes enregistrés d'épargne-études, fonds enregistrés de revenu de retraite et régimes de participation différée aux bénéficiaires, au sens de la Loi de l'impôt, et «régime» désigne l'un ou l'autre de ces régimes;
- hh)* **résident** désigne un particulier qui n'est pas un non-résident du Canada aux fins de la Loi de l'impôt;
- ii)* **Sunstone (2006) LP** désigne Sunstone Opportunity Fund (2006) Limited Partnership, société en commandite de la Colombie-Britannique. Les administrateurs du commandité de Sunstone Opportunity Fund (2006) Limited Partnership sont Darren Latoski et Steve Evans, qui sont deux des fiduciaires de PIRET;
- jj)* **Sunstone Industrial** désigne collectivement Sunstone Industrial Investments Inc., société fermée de la Colombie-Britannique, et certains employés sélectionnés de Sunstone Realty Advisors Inc., qui sont collectivement le porteur de parts subordonnées;
- kk)* **Sunstone Management** désigne Sunstone Industrial Advisors Inc., société fermée de la Colombie-Britannique;
- ll)* **Sunstone Realty** désigne Sunstone Realty Advisors Inc., société fermée de la Colombie-Britannique. Les administrateurs de Sunstone Realty Advisors Inc. sont Darren Latoski et Steve Evans, qui sont deux des fiduciaires de PIRET;
- mm)* **vérificateur** désigne KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. ou les vérificateurs remplaçants de PIRET qui peuvent être nommés, le cas échéant, conformément à la déclaration de fiducie;
- nn)* **visa** désigne un document de décision en vertu du REC émis par une commission des valeurs mobilières ou pour son compte à l'égard du prospectus définitif conformément à l'Avis 43-201, et chaque visa émis à l'égard du prospectus définitif par une commission des valeurs mobilières qui se retire du REC.

## **DESCRIPTION GÉNÉRALE DE PIRET ET DE SES ACTIVITÉS**

PIRET est une fiducie de placement à capital variable sans personnalité morale régie par les lois de la province de Colombie-Britannique. PIRET a été créée conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. Le bureau principal et domicile élu aux fins de signification de PIRET est situé au 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L.

PIRET a été créée aux fins d'investir dans un portefeuille diversifié de propriétés industrielles productives de revenus des marchés primaires et secondaires à l'échelle du Canada (ou de participations proportionnelles dans les propriétés en question), d'en être propriétaire et de l'exploiter, de même qu'aux fins d'investir dans la mise en valeur de propriétés qui deviendront des immobilisations de la FPI. Les activités de PIRET sont axées sur l'acquisition, la propriété et l'exploitation d'un portefeuille diversifié de propriétés industrielles productives de revenus dans des marchés à forte croissance et sur la gestion et le repositionnement rigoureux des propriétés en vue de préserver le capital et de générer un rendement en espèces sur les parts de fiducie. Pour plus de renseignements sur les activités et la stratégie d'affaires de PIRET, les investisseurs devraient se reporter aux descriptions établies aux rubriques intitulées «Activités de PIRET» et «Stratégie d'affaires» du prospectus PAPE.

Au cours des 10 dernières années, le secteur immobilier industriel canadien a produit des rendements fort intéressants, tout en présentant une volatilité moindre que le reste du secteur immobilier. Pour plus de renseignements sur le marché immobilier industriel canadien, les investisseurs devraient se reporter à la description établie à la rubrique «Marché immobilier industriel au Canada» du prospectus PAPE.

En date du 16 novembre 2007, PIRET détenait et exploitait 10 propriétés industrielles situées en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec, soit le portefeuille initial tel qu'il est défini et plus précisément décrit dans le prospectus PAPE. Le portefeuille initial compte 469 621 pieds carrés de superficie locative totale. Chaque propriété du portefeuille initial est entièrement louée par un seul locataire. Les propriétés comprises dans le portefeuille initial sont toutes situées dans des zones géographiques attrayantes, ont toutes de bons locataires et sont représentatives du type de propriétés que PIRET a l'intention d'acquérir dans le cadre de sa stratégie d'affaires. Les investisseurs devraient se reporter à la description du portefeuille initial présentée à la rubrique «Description du portefeuille initial» du prospectus PAPE.

Sunstone Industrial Advisors Inc. («Sunstone Management») est le gestionnaire de l'actif de PIRET. Les commettants de Sunstone Management, Steve Evans et Darren Latoski, ont une vaste expérience du secteur immobilier, notamment en matière de repérage de possibilités de placements immobiliers étant sous-exploités, soit en raison d'une gestion inefficace ou du besoin de remise à neuf des actifs. Ces personnes ont participé à des acquisitions immobilières de plus de 800 000 000 \$ au cours des 20 dernières années. Pour plus de détails sur l'expérience de MM. Evans et Latoski, les investisseurs devraient se reporter à la rubrique «Expérience antérieure en immobilier du gestionnaire de l'actif» du prospectus PAPE.

Afin de pleinement harmoniser les intérêts des porteurs de parts et ceux de Sunstone Management, au lieu des honoraires habituellement liés à une convention de gestion d'actif conclue avec un tiers, Sunstone Management n'a droit qu'à un remboursement des frais et dépenses raisonnables (y compris les frais juridiques et frais de vérification, mais exclusion faite des coûts relatifs au personnel) engagés dans le cadre de la prestation de services de gestion de l'actif à PIRET. Sunstone Management n'aura droit à aucune autre rémunération ou rétribution en contrepartie de ses services. Les intérêts du Groupe Sunstone dans PIRET sont alignés sur ceux de tous les porteurs de parts, les rendements que le Groupe Sunstone tirera de PIRET étant directement liés aux rendements que Sunstone Industrial réalise sur son investissement initial dans les parts subordonnées et à la capacité de Sunstone Management d'assurer avec succès la croissance de PIRET, et en dépendant exclusivement. Jusqu'à l'avènement d'un événement de détermination, cet investissement confère une participation de 5 % dans les distributions au comptant de PIRET et une participation de 5 % dans l'actif net de PIRET (sous réserve de rajustements en fonction des rachats de parts subordonnées, le cas échéant), sans exigence pour Sunstone Industrial d'injecter des capitaux additionnels au-delà de l'achat initial des parts subordonnées. Ainsi, les intérêts du Groupe Sunstone sont solidement arrimés sur ceux de tous les porteurs de parts, et les rendements que le Groupe Sunstone tirera de PIRET sont uniquement tributaires de son placement dans des parts subordonnées et de sa capacité d'assurer avec succès la

croissance de PIRET. Se reporter respectivement aux rubriques «Faits saillants du placement – Harmonisation des intérêts» et «Convention de gestion de l'actif» du prospectus PAPE.

Aux termes de la convention de gestion de l'actif, Sunstone Management fournit à PIRET des services de gestion, d'administration et de communication de l'information. La convention de gestion de l'actif peut être résiliée par PIRET en tout temps à l'avènement de certains cas de défaut et en tout autre temps sur préavis d'un moins 60 jours, et ce, sans prime ni pénalité. Se reporter à la rubrique «Convention de gestion de l'actif» du prospectus PAPE pour une description plus détaillée des dispositions en matière de résiliation de la convention de gestion de l'actif. PIRET a l'intention de mettre fin à la convention de gestion de l'actif et d'internaliser la gestion de l'actif lorsque l'envergure du portefeuille de propriétés de PIRET le justifiera et à l'avènement d'un événement de détermination.

### **FAITS NOUVEAUX**

PIRET examine régulièrement et soigneusement des possibilités d'acquisition. Par conséquent, PIRET a conclu quatre ententes visant l'acquisition d'un total de huit propriétés situées en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba et en Ontario, d'une superficie locative totale de 343 537 pieds carrés de superficie locative (collectivement, les «propriétés ciblées») (voir la rubrique «Description des propriétés ciblées»). Toutes les propriétés ciblées sont actuellement louées en vertu de baux à loyer hypernet et qui prévoient que le locataire remboursera le propriétaire pour les réparations et le remplacement des systèmes d'exploitation du bâtiment, du toit et des autres composantes structurelles. Certaines des opérations d'acquisition sont assujetties au contrôle préalable et à d'autres conditions préalables en faveur de PIRET à titre d'acquéreur et rien ne garantit que toutes les propriétés ciblées seront acquises.

## DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS CIBLÉES

Le tableau suivant présente un sommaire des renseignements sur les propriétés ciblées qui sont actuellement l'objet de contrat en vue d'une acquisition par PIRET. Des renseignements plus détaillés concernant les propriétés ciblées suivent ce tableau.

Adresse de la propriété	Prix d'acquisition <sup>1</sup>	Valeur estimative	Hypothèque proposée	Superficie locative brute (pieds carrés)	Locataire	Loyer de base annuel de la première année	Expiration du bail
4907 – 32nd Street SE Calgary (Alberta)	3 900 000 \$	4 120 000 \$	2 800 000 \$	19 534	Tornado Technologies Inc.	350 000 \$	4 nov. 2012 <sup>2</sup>
130 Harry Walker Place, Newmarket (Ontario).	6 900 000 \$	7 250 000 \$	5 000 000 <sup>3</sup> \$	87 451	Eurospec Manufacturing Inc.	520 333 \$	31 déc. 2019
2705 - 2737 57th Ave. SE, Calgary (Alberta)	8 200 000 \$	8 300 000 \$	5 500 000 <sup>3</sup> \$	108 800	Shanahan's Limited Partnership	571 200 \$	30 oct. 2020
2808 – 58th Ave. SE Calgary (Alberta)	4 800 000 <sup>6</sup> \$	4 800 000 \$	2 880 000 <sup>4</sup> \$	48 220	Shanahan's Limited Partnership	337 540 \$	30 oct. 2012 <sup>5</sup>
16295 – 132nd Ave. Edmonton (Alberta)	3 600 000 <sup>6</sup> \$	3 660 000 \$	2 160 000 <sup>4</sup> \$	40 147	Shanahan's Limited Partnership	250 919 \$	30 oct. 2012 <sup>5</sup>
509 – 44th Street East, Saskatoon (Saskatchewan)		560 000 \$		11 100	Shanahan's Limited Partnership	39 960 \$	30 oct. 2012 <sup>5</sup>
225 Quebec Street Regina (Saskatchewan)	2 100 000 <sup>6,7</sup> \$	490 000 \$		8 100	Shanahan's Limited Partnership	40 014 \$	30 oct. 2012 <sup>5</sup>
90 Park Lane Winnipeg (Manitoba)		1 050 000 \$		20 185	Shanahan's Limited Partnership	89 218 \$	30 oct. 2012 <sup>5</sup>
<b>Total :</b>	<b>29 500 000 \$</b>	<b>30 230 000 \$</b>	<b>18 340 000 \$</b>	<b>343 537</b>		<b>2 199 184</b>	

- 1) Le prix d'acquisition de chaque propriété est fixé dans le cadre de l'entente d'achat et de vente conclue avec le propriétaire concerné, chacune de ces ententes ayant été négociée selon des modalités de pleine concurrence.
- 2) Le locataire du 4907 – 32nd Street SE, à Calgary (Alberta) a l'option, à l'échéance du bail initial, de renouveler la durée du bail pour cinq ans selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés.
- 3) Le montant de l'hypothèque qui apparaît reflète une feuille de modalités de prêt fournie par le prêteur à l'égard d'une proposition de prêt hypothécaire et peut varier.

- 4) PIRET entend obtenir du financement hypothécaire à l'égard du 2808 – 58th Avenue SE, Calgary (Alberta) et du 16295 – 132nd Avenue, Edmonton (Alberta) d'un montant équivalant à environ 60 % du prix d'acquisition. PIRET n'a pas encore reçu d'engagement hypothécaire ni de feuille de modalités de prêt liés à ce financement hypothécaire et le montant présenté peut varier.
- 5) Chacun des locataires du 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta); du 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton (Alberta); du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan); 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan); et du 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) a trois options de renouvellement de la durée du bail de chacune des propriétés pour des durées successives de cinq ans, chacune selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, lequel doit être établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.
- 6) PIRET sera tenue de conclure l'acquisition du 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta); du 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton (Alberta); du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan); du 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et du 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) selon qu'elle sera satisfaite ou non de la vérification préalable de ces propriétés et qu'elle obtiendra ou non un engagement à l'égard du financement hypothécaire aux fins de ces acquisitions selon des modalités et conditions acceptables pour PIRET au plus tard le 26 novembre 2007.
- 7) Le prix d'acquisition à verser pour le 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan); le 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et le 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) est de 2 100 000 \$, montant qui sera réparti entre les trois propriétés par le vendeur et PIRET avant la conclusion de l'acquisition des propriétés.

**Shanahan's Limited Partnership, société en commandite fermée de la Colombie-Britannique, loue une superficie totale de 236 552 pieds carrés dans les propriétés ciblées, soit environ 68,9 % de la superficie locative brute, ce qui représente environ 60,4 % des loyers bruts des propriétés ciblées. Shanahan's Limited Partnership est un fabricant et distributeur canadien de produits spécialisés liés à la construction. Shanahan's Limited Partnership est le remplaçant d'une entreprise manufacturière exploitée sous le nom de Shanahan's depuis 1928 et est la plus grande société du Canada de produits spécialisés liés à la construction. Ses produits comptent des remises, du métal creux, des portes basculantes, des hampes de drapeau et des boîtes aux lettres entre autres. Shanahan's Limited Partnership n'a pas de lien de dépendance avec PIRET (se reporter à l'analyse présentée sous la rubrique «Dépendance à l'égard d'un locataire unique et concentration des locataires».**

#### *Remplacements et réparations de structures et de bâtiments*

L'entente d'achat et de vente pour chacune des propriétés, soit le 2705 - 2737 57th Avenue SE, à Calgary (Alberta), le 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta), le 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton (Alberta), le 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan), le 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et le 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) prévoit que si, en vertu des contrats de location de ces propriétés, PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous les coûts de réparation ou de remplacement des parties structurelles des bâtiments, y compris le toit et le revêtement d'étanchéité; les réparations ou les remplacements que nécessiteront les bâtiments en raison d'un défaut de construction, ou d'une qualité d'exécution ou des matériaux inappropriés, un affaissement du sol ou du terrain; des défauts et des faiblesses structurels ou des frais et des charges qui sont considérés comme étant des dépenses en capital selon les PCGR, le vendeur remboursera PIRET, ou un montant, estimé par un ingénieur-conseil accrédité, sera retiré du prix d'acquisition en compensation de ces frais et charges, à la date de clôture.

#### *4907 – 32nd Street SE, Calgary, (Alberta)*

Le 4907 – 32nd Street SE, à Calgary, (Alberta) est un bâtiment industriel d'un étage situé sur un emplacement rectangulaire de 3,24 acres dans le parc industriel Foothills, lotissement industriel mature destiné à une gamme d'utilisations à locataire unique ou à locataires multiples. La propriété est située stratégiquement dans un quartier connu sous le nom de «Golden Triangle», à proximité de Barlow Trail SE et de Deerfoot Trail SE, deux importantes artères nord-sud de la ville de Calgary. La propriété possède 19 534 pieds carrés de superficie locative brute dans

deux bâtiments, et environ deux acres de terrain résiduel. Le premier bâtiment, le Shipping Building, a été construit en 1980 et comprend un local à bureaux et un entrepôt. Sa superficie totale est d'environ 9 760 pieds carrés. Le deuxième bâtiment, le Warehouse Building, a été construit en 2007 et consiste en un grand bâtiment à charpente d'acier d'une superficie totale d'environ 9 774 pieds carrés. Un stationnement en surface a été aménagé sur place. La propriété est zonée district de contrôle direct DC409 et M-2, ce qui correspond à un classement industriel léger arrivé à échéance, qui permet une grande variété d'utilisations industrielles et commerciales de diverses envergures.

La propriété est entièrement louée à Tornado Technologies Inc., le bail expirant le 4 novembre 2012. Tornado Technologies Inc. conçoit, dessine et fabrique du matériel spécialisé pour le secteur pétrolier et gazier, y compris du matériel de combustion, des systèmes antipollution et divers matériaux liés à la production et au traitement. Le locataire a une option de renouvellement du bail pour une durée de cinq ans selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés. Le locataire utilise la propriété à des fins de conception et de fabrication de matériel de fabrication et de combustion pour le secteur pétrolier et d'appareillages de mise sous vide sur camion pour les secteurs de l'énergie, de la construction et des services publics. Environ deux acres sont utilisés par le locataire aux fins d'entreposage.

PIRET a conclu une entente avec Sunstone (2006) LP en vertu de laquelle Sunstone (2006) LP cèdera à PIRET tous ses droits et participations aux termes d'une entente datée du 24 septembre 2007 visant l'acquisition du 4907 – 32nd Street SE à Calgary (Alberta) auprès de Tornado Technologies Inc. pour un montant de 3 900 000 \$. Aucune contrepartie ne sera versée à Sunstone (2006) LP à l'égard de cette cession, autre que le remboursement des dépôts et des frais directs de tiers réels liés au contrôle préalable. L'acquisition doit être conclue le 19 novembre 2007. La conclusion de l'acquisition n'est pas assujettie à la conclusion du placement.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 4907 – 32nd Street SE, à Calgary (Alberta), en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 4 120 000 \$ au 15 octobre 2007.

PIRET a conclu un engagement de prêt avec Canadian Western Bank à l'égard d'un prêt hypothécaire de premier rang d'un montant en capital de 2 800 000 \$ dans le but de permettre l'acquisition du 4907 – 32nd Street SE, à Calgary (Alberta). Le prêt est d'une durée de cinq ans, échéant en novembre 2012. Il portera intérêt à un taux à établir au moment du financement du prêt hypothécaire, qui sera égal à 175 points de base au-dessus du taux de rendement actuel des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans dont l'échéance est à peu près la même que celle du prêt hypothécaire. Le prêt est remboursable en versements mensuels de capital et d'intérêts selon une période d'amortissement de 20 ans.

Vendeur :	Tornado Technologies Inc.
Prix d'acquisition :	3 900 000 \$
Valeur estimative :	4 120 000 \$
Capital du prêt hypothécaire :	2 800 000 \$
Locataire :	Tornado Technologies Inc.
Durée du bail :	Cinq ans : du 5 novembre 2007 au 4 novembre 2012
Options de renouvellement :	Option d'un renouvellement pour une durée de cinq ans selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés.
Taux de location de base :	350 000 \$ par année 29 166,67 \$ par mois
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de payer tous les frais liés à l'entretien et au remplacement du toit et du revêtement d'étanchéité et de faire toutes les réparations et rénovations de nature structurelle des fondations, des planchers et des murs des locaux, et d'en assumer le coût.

Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	<p>Selon le rapport préparé pour PIRET par Jacques Whitford AXYS Ltd., le bâtiment et les éléments de l'emplacement connexes sont globalement dans un bon état. Aucun défaut exigeant des réparations immédiates (dans moins de 90 jours) n'a été observé. Les mesures suivantes devront être prises au cours des 10 prochaines années à l'égard des défauts importants qui ont été observés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre le pavé d'asphalte à niveau autour des aires de drainage dans le parc de stationnement</li> <li>• Rectifier le pavé d'asphalte dans la partie est du parc de stationnement</li> <li>• Réparer régulièrement la chaussée en béton</li> <li>• Remplacer les portes basculantes endommagées dans le bâtiment de l'expédition</li> <li>• Remplacer le toit multicouche du bâtiment de l'expédition</li> </ul> <p>Le coût total estimatif de ces éléments sur une période de dix ans est de 71 900 \$. Selon le contrat de location de la propriété, le locataire est tenu de payer ces frais.</p>
--	--

*130 Harry Walker Place, Newmarket (Ontario)*

Le 130 Harry Walker Place, à Newmarket (Ontario) est un bâtiment industriel d'un étage situé sur un terrain de 4,26 acres à Newmarket, en Ontario, sous-marché manufacturier de la région du Grand Toronto. La propriété est située dans une zone industrielle en évolution avec un excellent accès au réseau d'autoroutes régionales y compris l'autoroute 404. Elle compte 120 places de stationnement. Les terrains adjacents à la propriété dans le quartier sont pour la plupart à vocation industrielle. Le plan officiel désigne la propriété à titre de «Parc d'affaires – employés généraux» situé dans une zone industrielle légère de deuxième classe - M2.

La propriété possède 87 451 pieds carrés de superficie locative brute, y compris 13 937 pieds carrés de locaux pour bureaux au rez-de-chaussée et à la mezzanine et un superficie d'entreposage de 2 187 pieds carrés en mezzanine. Le bâtiment a une hauteur libre de 27,5 pieds et de 24 pieds dans les secteurs de l'usine. Le bâtiment a été construit en 1996 avec des ajouts en 2001 et 2003. La construction est une dalle de béton coulée sur place (sans sous-sol), une charpente en acier soutenant une plate-forme de matériau composite au deuxième étage, une plate-forme en acier à la mezzanine et des tabliers de toiture. Les murs extérieurs consistent principalement en des panneaux muraux de béton préfabriqués isolés et des parements en métal horizontaux préfinis montés sur des pylônes en béton et des poteaux et des poutres en acier. Le plancher est recouvert de dalles de béton sur toute la surface de l'entrepôt. Le toit multicouche en asphalte est plat. La propriété est entièrement louée à Eurospec Manufacturing Inc., le bail expirant le 31 décembre 2019. Le locataire utilise la propriété pour le commerce des outils de construction et de prototypage, d'échantillonnage et d'assemblage.

PIRET a conclu une entente avec Sunstone Realty en vertu de laquelle Sunstone Realty cèdera à PIRET tous ses droits et participations aux termes d'une entente datée du 17 août 2007 visant l'acquisition du 130 Harry Walker Parkway, à Newmarket, en Ontario auprès de Eurospec Manufacturing Inc. pour 7 250 000 \$, prix qui par la suite a été réduit en vertu d'une convention de modification pour passer à 6 900 000 \$. Aucune contrepartie ne sera versée à Sunstone Realty à l'égard de cette cession, autre que le remboursement des dépôts et des frais directs de tiers réels liés au contrôle préalable. L'acquisition doit être conclue le 14 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de CB Richard Ellis Limited pour procéder à l'évaluation du 130 Harry Walker Place, à Newmarket (Ontario), en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 7 250 000 \$ au 7 septembre 2007.

PIRET a reçu une feuille de modalités de prêt de La Great-West, compagnie d'assurance-vie à l'égard d'un prêt hypothécaire de premier rang d'un montant en capital de 5 000 000 \$ dans le but de permettre l'acquisition du 130 Harry Walker Place, à Newmarket (Ontario). Le prêt est proposé pour une durée de cinq ans, échéant en décembre 2012. Le prêt porterait intérêt à un taux qui serait de 145 points de base au-dessus du taux de rendement de référence estimatif des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans, tel qu'il est établi par le prêteur. Le prêt serait remboursable en versements mensuels de capital et d'intérêts selon une période d'amortissement de 25 ans.

Vendeur:	Eurospec Manufacturing Inc.			
Prix d'acquisition :	6 900 000 \$			
Valeur estimative :	7 250 000 \$			
Prêt hypothécaire proposé :	5 000 000 \$			
Locataire :	Eurospec Manufacturing Inc.			
Durée du bail :	Du 14 décembre 2007 au 31 décembre 2019			
Options de renouvellement :	Aucune			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	520 333 \$ par année	43 361 \$ par mois	5,95 \$ le pied carré
	de 6 ans à 10 ans	568 431 \$ par année	47 369 \$ par mois	6,50 \$ le pied carré
	11 ans et 12 ans	599 039 \$ par année	49 920 \$ par mois	6,85 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de payer tous les frais de réparation et de remplacement des locaux intérieurs et extérieurs, les dépenses en capital et autres qu'en capital, les coûts liés à la structure et non liés à la structure. Toutes les dépenses en capital seront amorties sur une durée de vie utile prévue raisonnable de l'élément en cause à un taux de 1 % au-dessus du taux d'intérêt préférentiel en vigueur.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les sept prochaines années totalisent 116 000 \$ et touchent les murs et les caractéristiques de l'emplacement. Ceci comprend la réparation et l'entretien du stationnement et des aires revêtues, des murs extérieurs, des charpentes de toiture et des toits, des fenêtres et des portes extérieures et les réparations du chauffage, de la ventilation et du conditionnement d'air (CVCA). Selon le contrat de location de la propriété, le locataire est tenu de payer ces frais.			

*2705 – 2737 57th Avenue SE, Calgary (Alberta)*

Le 2705 – 2737 57th Avenue SE, à Calgary (Alberta) est un bâtiment industriel d'un étage avec un bureau sur deux étages situé sur un terrain de 5,5 acres dans le parc industriel Foothills à Calgary, en Alberta, lotissement industriel mature destiné à une gamme d'utilisations à locataire unique ou à locataires multiples. La propriété est zonée industrie légère générale I-2, ce qui permet une grande variété d'utilisations industrielles de diverses envergures de même que des utilisations qui ont pour fonction de soutenir les utilisations industrielles. Les terrains adjacents à la propriété dans le quartier sont pour la plupart à vocation industrielle. Il y a un total de 16 portes de chargement de camions et une entrée sur le côté est du bâtiment et 11 portes de quai et une entrée sur le côté ouest du bâtiment qui est desservie par un accès sur rails. La hauteur des plafonds est de 28 pieds dans la partie entrepôt du bâtiment. La propriété possède 108 800 pieds carrés de superficie locative. Le bâtiment a été construit en 1997 à partir d'une dalle sur terre-plein en béton avec des pilastres de béton porteur et une charpente d'acier soutenant un tablier métallique. Le toit multicouche est plat. Les murs extérieurs consistent en de la maçonnerie en bloc de béton classique sur toutes les façades, la partie ouest de la façade frontale comportant de la maçonnerie plaquée de brique et des parements verticaux en métal.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2020. Le locataire utilise la propriété pour le commerce de produits métallurgiques destinés au façonnage, au vernissage, à l'entreposage, à l'expédition et à la réception.

PIRET a conclu une entente datée du 25 septembre 2007 visant l'acquisition du 2705 – 2737 57th Avenue SE, à Calgary, (Alberta) auprès de Shanahan's Limited pour un montant de 8 200 000 \$. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 2705 – 2737 57th Avenue SE, à Calgary (Alberta) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 8 300 000 \$ en date du 18 octobre 2007.

PIRET a reçu une feuille de modalités de prêt de Hypothèques CIBC inc. à l'égard d'un prêt hypothécaire de premier rang en vue d'acquiescer le 2705 – 2737 57th Avenue SE, à Calgary, (Alberta) d'un montant en capital de 5 500 000 \$ ou de 67 % de la valeur estimative de la propriété, si celle-ci est inférieure. Le prêt proposé est d'une durée de cinq ans, échéant en décembre 2012. PIRET entend négocier avec Hypothèques CIBC inc. dans le but d'obtenir le prêt hypothécaire pour une durée de 10 ans. Le prêt proposé porterait intérêt à un taux d'intérêt qui serait 140 points de base au-dessus du taux de rendement en vigueur des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans dont l'échéance correspond à celle du prêt hypothécaire. Le prêt serait remboursable en versements mensuels de capital et d'intérêts selon une période d'amortissement de 20 à 25 ans.

Vendeur:	Shanahan's Limited			
Prix d'acquisition :	8 200 000 \$			
Valeur estimative :	8 300 000 \$			
Prêt hypothécaire proposé :	5 500 000 \$			
Locataire :	Shanahan's Limited Partnership			
Durée du bail :	Du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Aucune			
Taux de location de base :	du 31 octobre 2007 au 29 novembre 2010	571 200 \$ par année	47 600 \$ par mois	5,25 \$ le pied carré
	du 30 novembre 2010 au 30 octobre 2015	598 400 \$ par année	49 867 \$ par mois	5,50 \$ le pied carré
	Du 31 octobre 2015 au 31 octobre 2020	625 600 \$ par année	52 133 \$ par mois	5,75 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de payer tous les frais de réparation et de remplacement liés aux locaux, y compris les éléments liés aux immobilisations et à la structure, sauf en ce qui a trait aux défauts structurels latents dont la responsabilité incombe à PIRET, en sa qualité de propriétaire.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les codes du bâtiments modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.  Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines			

	années totalisent 103 500 \$ et touchent la toiture, les murs, les caractéristiques de l'emplacement et les systèmes mécaniques. Plus particulièrement, le conditionneur d'air CVCA en toiture aura besoin d'être remplacé selon les conclusions de l'analyse. Selon le contrat de location de la propriété, le locataire est tenu de payer ces frais. En outre, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix d'acquisition afin de les compenser.
--	---

*2808 – 58th Avenue SE, Calgary (Alberta)*

Le 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta) est un bâtiment industriel léger d'un étage occupé par un seul locataire et situé sur un terrain de 3,15 acres dans le parc industriel Foothills à Calgary, en Alberta, sub-division industrielle mature qui comprend essentiellement des lotissements industriels dans son entourage immédiat. Ce quartier est classé industrie légère générale I-2. Ce quartier comprend une grande variété d'utilisations industrielles de diverses envergures de même que des utilisations qui ont pour fonction de soutenir les utilisations industrielles.

Cette propriété a été construite vers 1968 pour abriter une usine de fabrication et a été agrandie en 1989 pour y intégrer un entrepôt et des locaux à bureaux. La superficie combinée totale du bâtiment est de 51 896 pieds carrés, dont 48 220 pieds carrés de superficie locative. Le bâtiment est construit sur une dalle sur le sol coulée sur place avec divers ouvrages de soutènement et charpentes de toiture. Les murs extérieurs de la partie sud-est de l'usine de fabrication sont revêtus d'une maçonnerie de blocs de béton avec une charpente en acier qui soutient un tablier de toiture en bois avec un caoutchouc synthétique d'Ethylène Propylène Diène Monomer. La partie nord-est de l'usine de fabrication a des murs de béton préfabriqués et une voûte autoportante en béton. L'entrepôt a des murs en maçonnerie à parements de briques verticaux et une charpente en acier qui soutient un toit en acier à joints debout.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2012. Le locataire a trois options de renouvellement de la durée du bail pour des périodes successives de cinq ans selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement. Le locataire utilise la propriété à des fins d'entreposage, de fabrication et pour des bureaux.

PIRET a conclu une entente datée du 31 octobre 2007 visant l'acquisition du 2508 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta) auprès de Shanahan's Limited et de Shanahan's Building Specialities Ltd. pour un montant de 4 800 000 \$. L'acquisition est conditionnelle à l'exécution ou à la renonciation d'une vérification préalable de la propriété par PIRET. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 4 800 000 \$ en date du 1<sup>er</sup> novembre 2007.

PIRET entend obtenir un financement hypothécaire en vue d'acquiescer le 2808 – 58th Avenue SE, à Calgary (Alberta) d'un montant équivalant à environ 60 % du prix d'acquisition, soit 2 880 000 \$. Compte tenu de la conjoncture du marché actuelle, PIRET prévoit que ce prêt hypothécaire porterait intérêt à un taux qui serait 165 points de base au-dessus du taux de rendement des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans dont l'échéance est à peu près la même que celle du prêt hypothécaire. Le prêt serait remboursable en versements mensuels de capital et d'intérêts selon une période d'amortissement de 20 à 25 ans. PIRET n'a pas encore reçu d'engagement hypothécaire ni de feuille de modalités de prêt liés à ce financement hypothécaire et les modalités peuvent varier par rapport à celles qui sont décrites.

Vendeur:	Shanahan's Limited
Prix d'acquisition :	4 800 000 \$
Valeur estimative :	4 800 000 \$
Prêt hypothécaire proposé :	2 880 000 \$

Locataire :	Shanahan's Limited Partnership			
Durée du bail :	Du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Trois options de renouvellement de cinq ans chacune. Toutes les modalités et conditions restent les mêmes, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	337 540 \$ par année	28 128 \$ par mois	7,00 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de réparer et d'entretenir les locaux, notamment l'extérieur et l'intérieur et le plancher, le système CVCA et tous les autres agencements, équipement, matériel et systèmes compris dans les locaux. PIRET, en sa qualité de propriétaire, est responsable de toutes les réparations, remplacements, frais et dépenses de nature structurelle liés aux fondations, aux planchers et aux murs du bâtiment et du remplacement de la toiture.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	<p>Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les codes du bâtiment modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.</p> <p>Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines années totalisent 201 000 \$ et touchent la toiture, les murs, les caractéristiques de l'emplacement et les systèmes mécaniques. Plus particulièrement, l'évaluation comprend une provision pour le remplacement de la partie du toit qui se trouve au-dessus de l'usine de fabrication.</p> <p>Ces coûts incomberont à PIRET, à titre de propriétaire. Toutefois, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix d'acquisition de la propriété afin de les compenser.</p>			

*16295 – 132nd Avenue, Edmonton (Alberta)*

Le 16295 – 132nd Avenue, Edmonton (Alberta) est un bâtiment industriel d'un étage avec une petite mezzanine situé sur un terrain de 2,0 acres dans le quartier Mistatim Industrial, à Edmonton, en Alberta, Mistatim Industrial comprend essentiellement des lotissements industriels dans son entourage immédiat. Ce quartier est classé industrie moyenne I-M. L'objectif de cette zone est d'offrir des services de fabrication, de traitement, d'assemblage, de distribution, d'entretien et de réparation dont une partie des activités se déroulent à l'extérieur ou qui nécessitent des aires d'entreposage extérieures. Cette zone se trouve au centre de secteurs industriels voisins d'un collecteur et des voies publiques industrielles locales. Les utilisations permises englobent les utilisations industrielles générales, l'entreposage, la location de matériel et les services d'entrepreneurs généraux. Les utilisations discrétionnaires comprennent la mise en valeur des ressources naturelles, les centres de ventes et les ateliers de matériel roulant et de réparations.

La propriété possède 40 147 pieds carrés de superficie locative brute. Le bâtiment a été construit vers 1980 sur une dalle de béton coulée sur place avec une structure à charpente d'acier rigide qui soutient un tablier métallique sur lequel repose la petite mezzanine, un toit à pannes de métal et un tablier métallique. Les murs extérieurs du bâtiment sont revêtus de bardages métalliques verticaux intercalés de parements horizontaux situés sur toutes les façades.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2012. Le locataire a trois options de renouvellement de la durée du bail pour des périodes successives de cinq ans, selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement. Le locataire utilise la propriété à des fins d'entreposage, de fabrication et pour des bureaux.

PIRET a conclu une entente datée du 31 octobre 2007 visant l'acquisition du 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton (Alberta) auprès de Shanahan's Limited et de Shanahan's Building Specialities Ltd. pour un montant de 3 600 000 \$. L'acquisition est conditionnelle à l'exécution ou à la renonciation d'une vérification préalable de la propriété et à l'arrangement d'un financement hypothécaire acceptable par PIRET. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton, (Alberta) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 3 660 000 \$ en date du 7 novembre 2007.

PIRET entend obtenir un financement hypothécaire en vue d'acquiescer le 16295 – 132nd Avenue, à Edmonton (Alberta) d'un montant équivalant à environ 60 % du prix d'acquisition, soit 2 160 000 \$. Compte tenu de la conjoncture actuelle, PIRET prévoit que ce prêt hypothécaire porterait intérêt à un taux d'intérêt qui serait 165 points de base au-dessus du taux de rendement des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans dont l'échéance est à peu près la même que celle du prêt hypothécaire. Le prêt serait remboursable en versements mensuels de capital et d'intérêts selon une période d'amortissement de 20 à 25 ans. PIRET n'a pas encore reçu d'engagement hypothécaire ni de feuille de modalités de prêt liés à ce financement hypothécaire et les modalités peuvent varier par rapport à celles qui sont décrites.

Vendeur:	Shanahan's Limited			
Prix d'acquisition :	3 600 000 \$			
Valeur estimative :	3 600 000 \$			
Prêt hypothécaire proposé :	2 160 000 \$			
Locataire :	Shanahan's Limited Partnership			
Durée du bail :	du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Trois options de renouvellement de cinq ans chacune. Toutes les modalités et conditions restent les mêmes, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	250 919 \$ par année	20 909 \$ par mois	6,25 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de réparer et d'entretenir les locaux, notamment l'extérieur, l'intérieur et le plancher, le système CVCA et tous les autres agencements, équipement, matériel et systèmes compris dans les locaux. PIRET, en sa qualité de propriétaire, est responsable de toutes les réparations, remplacements, frais et dépenses de nature structurelle liés aux fondations, aux planchers et aux murs du bâtiment et du remplacement de la toiture.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les			

	<p>codes du bâtiment modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.</p> <p>Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines années totalisent 63 500 \$ et touchent la toiture, les murs, les caractéristiques de l'emplacement, la finition intérieure et les systèmes mécaniques qui exigent des corrections pour rétablir un niveau de rendement satisfaisant.</p> <p>Ces coûts incomberont à PIRET, à titre de propriétaire. Toutefois, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix d'acquisition de la propriété afin de les compenser.</p>
--	--

*509 – 44th Street East, Saskatoon (Saskatchewan)*

Le 509 – 44th Street East, Saskatoon (Saskatchewan) est un bâtiment industriel d'un étage situé sur un terrain de 0,5 acre dans le quartier North Industrial à Saskatoon, en Saskatchewan, qui comprend essentiellement des lotissements industriels. La propriété est zonée industrie légère générale IL1, ce qui a pour but de faciliter le développement économique grâce à une grande diversité d'activités industrielles légères et d'activités connexes qui ne créent pas de disputes ou de nuisance dans le cours normal des activités.

La propriété possède 11 100 pieds carrés de superficie locative brute. Le bâtiment a été construit vers 1967, et des ajouts ont été faits en 1975 et 1982. Il est construit sur une dalle sur le sol en béton coulé sur place avec des pilastres en béton armé porteurs et une structure de charpente d'acier qui soutient un tablier métallique. Les murs extérieurs consistent en de la maçonnerie en blocs de béton peints sur trois façades, des parements de brique revêtant la façade frontale.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2012. Le locataire a trois options de renouvellement de la durée du bail pendant des périodes successives de cinq ans, selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement. Le locataire utilise la propriété à des fins d'entreposage, de fabrication et pour des bureaux.

PIRET a conclu une entente datée du 31 octobre 2007 visant l'acquisition du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan) auprès de Shanahan's Limited et de Shanahan's Building Specialities Ltd.. Le prix d'acquisition de la propriété, auquel s'ajoute le prix à payer pour le 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et le 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba), totalisera 2 100 000 \$ et sera réparti entre les trois propriétés par PIRET et le vendeur. L'acquisition est conditionnelle à l'exécution ou à la renonciation d'une vérification préalable de la propriété et à l'arrangement d'un financement hypothécaire acceptable par PIRET. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 560 000 \$ en date du 8 novembre 2007.

Vendeur:	Shanahan's Limited
Prix d'acquisition :	À être établi par le vendeur et l'acquéreur avant la clôture. Le prix à payer pour les propriétés situées au du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan), au 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et au 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba), totalisera 2 100 000 \$.
Valeur estimative :	560 000 \$
Locataire :	Shanahan's Limited Partnership

Durée du bail :	du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Trois options de renouvellement de cinq ans chacune. Toutes les modalités et conditions restent les mêmes, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	39 960 \$ par année	3 330 \$ par mois	3,60 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de réparer et d'entretenir les locaux, notamment l'extérieur, l'intérieur et le plancher, le système CVCA et tous les autres agencements, équipement, matériel et systèmes compris dans les locaux. PIRET, en sa qualité de propriétaire, est responsable de toutes les réparations, remplacements, frais et dépenses de nature structurelle liés aux fondations, aux planchers et aux murs du bâtiment et du remplacement de la toiture.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	<p>Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les codes du bâtiment modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.</p> <p>Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines années totalisent 150 000 \$ et touchent la toiture, les murs, les caractéristiques de l'emplacement, la finition intérieure et les systèmes mécaniques et électriques qui exigent des corrections pour rétablir un niveau de rendement satisfaisant. Plus particulièrement, la toiture devra être remplacée rapidement selon les conclusions de l'analyse. De nombreuses malfaçons apparentes sur les murs exigent des réparations. Le générateur d'air chaud et les aérothermes devront être remplacés rapidement selon les conclusions de l'analyse.</p> <p>Ces coûts incomberont à PIRET, à titre de propriétaire. Toutefois, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix d'acquisition de la propriété afin de les compenser.</p>			

### *225 Quebec Street, Regina (Saskatchewan)*

Le 225 Quebec Street, Regina (Saskatchewan) est un bâtiment industriel d'un étage situé sur un terrain de 0,35 acre dans le quartier North Annex, près de Regina, en Saskatchewan. Le secteur a une vocation diversifiée, avec des installations comme des arénas et des écoles et plusieurs parcs. Le quartier a différents zonages. La propriété est zonée district industrie légère IA1, ce qui permet au quartier d'accueillir une grande variété d'utilisations industrielles.

La propriété possède 8 100 pieds carrés de superficie locative brute. Le bâtiment a été construit vers 1995, un local à bureau ayant été ajouté en 2004. Il est construit sur une dalle sur le sol en béton coulé sur place avec une charpente d'acier rigide qui soutient un tablier métallique. Les murs extérieurs du bâtiment sont revêtus de parements métalliques préfabriqués et préfinis sur toutes les façades.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2012. Le locataire a trois options de renouvellement de la durée du bail pendant des périodes successives de cinq ans, selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer

établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement Le locataire utilise la propriété à des fins d'entreposage, de fabrication et pour des bureaux.

PIRET a conclu une entente datée du 31 octobre 2007 visant l'acquisition du 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) auprès de Shanahan's Limited et de Shanahan's Building Specialities Ltd. Le prix d'acquisition de la propriété, auquel s'ajoute le prix à payer pour le 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan) et le 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba), totalisera 2 100 000 \$ et sera réparti entre les trois propriétés par PIRET et le vendeur. L'acquisition est conditionnelle à l'exécution ou à la renonciation d'une vérification préalable de la propriété et à l'arrangement d'un financement hypothécaire acceptable par PIRET. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 490 000 \$ en date du 8 novembre 2007.

Vendeur:	Shanahan's Limited			
Prix d'acquisition :	À être établi par le vendeur et l'acquéreur avant la clôture. Le prix à payer pour les propriétés situées au 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan), au 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et au 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba), totalisera 2 100 000 \$.			
Valeur estimative :	490 000 \$			
Locataire :	Shanahan's Limited Partnership			
Durée du bail :	du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Trois options de renouvellement de cinq ans chacune. Toutes les modalités et conditions restent les mêmes, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	40 014 \$ par année	3 334,50 \$ par mois	4,94 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de réparer et d'entretenir les locaux, notamment l'extérieur, l'intérieur et le plancher, le système CVCA et tous les autres agencements, équipement, matériel et systèmes compris dans les locaux. PIRET, en sa qualité de propriétaire, est responsable de toutes les réparations, remplacements, frais et dépenses de nature structurelle liés aux fondations, aux planchers et aux murs du bâtiment et du remplacement de la toiture.			
Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :	Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les codes du bâtiment modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.  Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines années totalisent 21 000 \$ et touchent les murs et les caractéristiques de l'emplacement.  Ces coûts incomberont à PIRET, à titre de propriétaire. Toutefois, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix			

d'acquisition de la propriété afin de les compenser.
--

*90 Park Lane, Winnipeg (Manitoba)*

Le 90 Park Lane, Winnipeg (Manitoba) est un bâtiment industriel d'un étage avec un bureau sur deux étages situé sur un terrain de 0,58 acre dans le quartier Oak Point Highway, à Winnipeg, au Manitoba, La propriété possède 20 185 pieds carrés de superficie locative brute.

La propriété possède 20 185 pieds carrés de superficie locative brute. Le bâtiment a été construit vers 1979, un local à bureau ayant été ajouté en 2004. Il est construit sur une dalle sur le sol en béton coulé sur place avec des murs porteurs en maçonnerie de blocs de béton et une charpente métallique qui soutient des dalles de plancher en béton creux préfabriqués au deuxième étage du bureau et des dalles de plancher en matériau composite pour la mezzanine et un tablier métallique. Les murs extérieurs consistent en de la maçonnerie de blocs de béton classique, de la maçonnerie de blocs de béton architectural, des murs monolithes apparents et des parements métallique verticaux au sommet des murs.

La propriété est entièrement louée à Shanahan's Limited Partnership, le bail expirant le 30 octobre 2012. Le locataire a trois options de renouvellement de la durée du bail pendant des périodes successives de cinq ans, selon les mêmes modalités et conditions que le bail actuel, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement Le locataire utilise la propriété à des fins d'entreposage, de fabrication et pour des bureaux.

PIRET a conclu une entente datée du 31 octobre 2007 visant l'acquisition du 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) auprès de Shanahan's Limited et de Shanahan's Building Specialities Ltd. Le prix d'acquisition de la propriété, auquel s'ajoute le prix à payer pour le 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan) et le 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) totalisera 2 100 000 \$ et sera réparti entre les trois propriétés par PIRET et le vendeur. L'acquisition est conditionnelle à l'exécution ou à la renonciation d'une vérification préalable de la propriété et à l'arrangement d'un financement hypothécaire acceptable par PIRET. L'acquisition doit être conclue le 19 décembre 2007.

PIRET a retenu les services de Cushman & Wakefield LePage Inc. pour procéder à l'évaluation du 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba) en vertu de laquelle la valeur de la propriété a été établie à 1 050 000 \$ en date du 8 novembre 2007.

Vendeur:	Shanahan's Limited			
Prix d'acquisition :	À être établi par le vendeur et l'acquéreur avant la clôture. Le prix à payer pour les propriétés situées au du 509 – 44th Street East, à Saskatoon (Saskatchewan), au 225 Quebec Street, à Regina (Saskatchewan) et au 90 Park Lane, à Winnipeg (Manitoba), totalisera 2 100 000 \$.			
Valeur estimative :	1 050 000 \$			
Locataire :	Shanahan's Limited Partnership			
Durée du bail :	du 31 octobre 2007 au 30 octobre 2012			
Options de renouvellement :	Trois options de renouvellement de cinq ans chacune. Toutes les modalités et conditions restent les mêmes, sauf en ce qui a trait au loyer de base, qui doit être un loyer établi selon la juste valeur marchande de locaux semblables non améliorés, dans la mesure où il ne doit pas augmenter de plus de 25 % du loyer de base de la période qui précède immédiatement.			
Taux de location de base :	de 1 an à 5 ans	89 218 \$ par année	7 434,80 \$ par mois	4,42 \$ le pied carré
Autres modalités du bail :	Le contrat de location est un bail à loyer hypernet en faveur de PIRET, le			

	<p>propriétaire. En outre, en vertu du bail, le locataire est tenu de réparer et d'entretenir les locaux, notamment l'extérieur, l'intérieur et le plancher, le système CVCA et tous les autres agencements, équipement, matériel et systèmes compris dans les locaux. PIRET, en sa qualité de propriétaire, est responsable de toutes les réparations, remplacements, frais et dépenses de nature structurelle liés aux fondations, aux planchers et aux murs du bâtiment et du remplacement de la toiture.</p>
<p>Sommaire de l'évaluation de l'état du bâtiment :</p>	<p>Selon un rapport préparé pour PIRET par Pinchin Environmental Ltd., le bâtiment semble dans un état satisfaisant compte tenu de son âge et d'une classe comparable aux autres propriétés industrielles légères semblables du quartier. De manière générale, le bâtiment semble avoir été construit selon les codes du bâtiment modernes et des pratiques de construction normales, en vigueur au moment de la construction. L'évaluation n'a révélé aucune preuve de défauts structurels majeurs, d'érosion du sol ou de tassement différentiel.</p> <p>Les besoins de réparation et d'entretien qui ont été relevés pour les 12 prochaines années totalisent 237 100 \$ et touchent le toit, les murs, les caractéristiques de l'emplacement et les systèmes CVCA qui exigent des corrections pour rétablir un niveau de rendement satisfaisant. La toiture, qui date de la construction, a 28 ans. Aussi, elle devra être remplacée selon les conclusions de l'analyse.</p> <p>Ces coûts incomberont à PIRET, à titre de propriétaire. Toutefois, selon le contrat d'acquisition de la propriété, si PIRET n'est pas en mesure de recouvrer tous ces coûts auprès du locataire, le montant de ces coûts sera retiré du prix d'acquisition de la propriété afin de les compenser.</p>

*Titre des propriétés ciblées*

PIRET entend faire enregistrer le titre pour chacune des propriétés ciblées au nom d'une société prête-nom, qui possédera le titre en qualité de fiduciaire pour PIRET. Les sociétés prête-nom suivantes détiendront le titre des propriétés mentionnées :

<b>Adresse de la propriété</b>	<b>Société prête-nom</b>
4907 – 32nd Street, Calgary (Alb.)	PIRET (Alberta Industrial Properties) Holdings Ltd.
130 Harry Walker Place, Newmarket (Ont.)	2145943 Ontario Limited
2705 – 2737 57th Avenue, Calgary (Alb.)	PIRET (Alberta Industrial Properties) Holdings Ltd.
2508 – 58th Ave. SE, Calgary (Alb.)	PIRET (Alberta Industrial Properties) Holdings Ltd.
16295 – 132nd Ave., Edmonton (Alb.)	PIRET (Alberta Industrial Properties) Holdings Ltd.
509 – 44th Street East, Saskatoon (Sask.)	PIRET (Saskatchewan Industrial Properties) Holdings
225 Quebec Street, Regina (Sask.)	PIRET (Saskatchewan Industrial Properties) Holdings
90 Park Lane, Winnipeg (Man.)	PIRET (Manitoba Industrial Property) Holdings Inc.

### *Gestion des propriétés ciblées*

PIRET retiendra les services d'autres gestionnaires de propriétés tiers pour assurer la gestion quotidienne continue de l'exploitation des propriétés énumérées ci-dessus. PIRET prévoit que les honoraires versés à un gestionnaire de propriétés varieront de 3 % à 5 % des produits bruts tirés de la propriété sous gestion. La totalité ou une partie de ces honoraires peut être récupérée auprès des locataires de la propriété. Dans toute la mesure possible, PIRET négociera avec les gestionnaires de propriétés tiers des dispositions contractuelles permettant la résiliation des ententes de gestion de propriété sans pénalité par PIRET. PIRET n'engagera d'autres coûts que ceux liés à l'embauche de personnel de gestion et les coûts indirects et frais d'exploitation connexes.

### ***Dépendance à l'égard d'un locataire unique et concentration des locataires***

Shanahan's Limited Partnership, société en commandite fermée de la Colombie-Britannique, loue une superficie totale de 236 552 pieds carrés de locaux dans les propriétés ciblées, soit environ 68,9 % de la superficie locative brute des propriétés ciblées et environ 29,1 % de la superficie locative brute du portefeuille combiné de PIRET après la conclusion de l'acquisition des propriétés ciblées, ce qui représente environ 60,4 % des loyers bruts des propriétés ciblées. Shanahan's Limited Partnership est un fabricant et distributeur canadien de produits spécialisés liés à la construction. Shanahan's Limited Partnership est le remplaçant d'une entreprise manufacturière exploitée sous le nom de Shanahan's depuis 1928 et est la plus grande société de produits spécialisés liés à la construction du Canada. Ses produits comptent notamment des remises, du métal creux et des portes basculantes, des hampes de drapeau et des boîtes aux lettres.

Si Shanahan's Limited Partnership devenait insolvable, les résultats financiers de PIRET seraient considérablement touché de manière défavorable. Les obligations de Shanahan's Limited Partnership en vertu des baux des propriétés ciblées ne sont pas garanties et PIRET ne pourrait probablement se tourner que vers les actifs de Shanahan's Limited Partnership si elle devait forcer l'exécution des dispositions des baux pertinents ou si lesdits baux étaient abusivement résiliés par ces locataires. En pareil cas, il n'est pas certain que ces actifs confèreraient à PIRET une protection financière intéressante.

### **RELEVÉ DES DISTRIBUTIONS**

La politique de PIRET est de verser des distributions au comptant mensuelles aux porteurs de parts, sur une base annuelle, d'un montant au moins égal à 85 % du bénéfice distribuable de PIRET. Le bénéfice distribuable n'est toutefois pas une mesure conforme aux PCGR. PIRET est d'avis que cette mesure non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de sa capacité de gagner et de distribuer un rendement au comptant aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable comme il est calculé par PIRET peut différer de calculs semblables présentés par d'autres sociétés semblables et, par conséquent, peut ne pas être comparable au bénéfice distribuable présenté par ces sociétés. La distribution mensuelle par part que verse actuellement PIRET est de 0,025 \$ ou de 0,30 \$ par année.

Le tableau suivant présente le montant par part des distributions au comptant mensuelles versées par PIRET depuis le 22 août 2007, date de son premier appel public à l'épargne :

Période	Date d'inscription	Date du paiement	Distribution par part	Montant
Du 22 août 2007 au 30 septembre 2007	28 septembre 2007	15 octobre 2007	0,0332 \$	175 960 \$
Octobre 2007	31 octobre 2007	15 novembre 2007	0,025 \$	132 886 \$

### STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé de PIRET au 30 septembre 2007 et la structure du capital consolidé pro forma de PIRET au 30 septembre 2007, compte tenu du placement et de l'acquisition des propriétés ciblées pour un prix d'acquisition total présenté à la rubrique «Description des propriétés ciblées» et du financement hypothécaire qui équivaut au total des prêts hypothécaires proposés décrits à la rubrique «Description des propriétés ciblées». Ce tableau doit être lu avec les états financiers et les notes y afférentes intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Bien que PIRET entende acquérir toutes les propriétés ciblées et financer ces acquisitions au moyen du financement hypothécaire décrit à la rubrique «Description des propriétés ciblées», rien ne garantit que PIRET conclura ces acquisitions selon les modalités décrites dans le présent prospectus ni autrement.

Description	En circulation au 30 septembre 2007, compte tenu du placement	En circulation au 30 septembre 2007, compte tenu du placement et de l'acquisition des propriétés ciblées
Dette:		
Prêts hypothécaires à payer	23 990 914 \$	42 330 914 <sup>1</sup> \$
Parts (autorisé – illimité)	21 200 000 \$ (5 300 000 parts)	◆ \$ (◆ parts)
Parts subordonnées (autorisé – illimité)	1 115 788 \$ (278 947 parts subordonnées)	1 115 788 \$ (278 947 parts subordonnées)
<b>Total de la structure du capital</b>	<b><u>46 306 702 \$</u></b>	<b><u>◆ \$</u></b>

Notes : <sup>1</sup> PIRET s'attend à obtenir le montant et les modalités de financement hypothécaire décrits à la rubrique «Description des propriétés ciblées» ci-dessus, y compris le financement hypothécaire à l'égard du 2808 – 58th Avenue SE, Calgary (Alberta) et du 16295 – 132nd Avenue, Edmonton (Alberta) d'un montant équivalent à environ 60 % du prix d'acquisition de ces propriétés. Outre l'engagement hypothécaire reçu à l'égard du 4907 – 32nd Street SE, Calgary (Alberta), PIRET n'a encore reçu aucun engagement hypothécaire lié aux prêts hypothécaires proposés pour les propriétés ciblées, si bien que le montant indiqué peut varier considérablement.

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net du placement, d'environ ♦ \$ (ou de ♦ \$ si l'option en cas d'attribution excédentaire est entièrement exercée), déduction faite des honoraires des placeurs pour compte de ♦ \$ (ou de ♦ \$ si l'option en cas d'attribution excédentaire est entièrement exercée) et des frais du présent placement évalué à ♦ \$ sera affecté par PIRET au financement de l'acquisition de propriétés industrielles productives de revenus, y compris celles des propriétés ciblées à l'égard desquelles PIRET respecte toutes les conditions préalables en cours ou y renonce et conclut l'acquisition. Une tranche du produit sera aussi affectée aux frais de contrôle préalable et de documentation liés à ces acquisitions, aux honoraires et aux frais des placeurs pour compte et aux autres frais du présent placement. PIRET affectera tout produit additionnel à des fins générales. PIRET examine régulièrement des possibilités d'acquisition. Rien ne garantit que ces acquisitions, y compris les acquisitions des propriétés ciblées, seront conclues.

## MODE DE PLACEMENT

En vertu de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte ont accepté d'offrir conditionnellement jusqu'à ♦ parts au prix de ♦ \$ la part, sur une base commercialement raisonnable dans le cadre d'un placement pour compte, sous les réserves d'usage concernant leur émission par PIRET conformément aux modalités et conditions de la convention de placement pour compte.

Les placeurs pour compte ne sont pas solidairement responsables de l'exécution des obligations de tous les placeurs pour compte en vertu de la convention de placement pour compte. Chacun des placeurs pour compte a plutôt la responsabilité distincte de ses propres obligations, et le défaut d'un placeur pour compte d'exécuter ses obligations n'entraînera pas la responsabilité des autres placeurs pour compte. La convention de placement pour compte peut être résiliée dans certaines circonstances, dont l'évaluation de la conjoncture du marché par les placeurs pour compte et l'avènement de certains événements déterminés. Bien que les placeurs pour compte se soient engagés à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour vendre les parts, ils ne sont pas tenus d'acheter quelque part que ce soit. PIRET a accepté d'indemniser les placeurs pour compte et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires respectifs à l'égard de certaines obligations, dont les obligations civiles en vertu des lois sur les valeurs mobilières provinciales du Canada, ou de contribuer aux paiements que les placeurs pour compte peuvent être tenus de faire à leur égard.

Le prix des parts a été négocié entre PIRET et les placeurs pour compte principaux. PIRET a accepté de verser aux placeurs pour compte des honoraires équivalant à 7,00 % du produit brut du placement, soit des honoraires totalisant ♦ \$ (sous réserve de hausses pouvant atteindre ♦ \$ si les placeurs pour compte exercent intégralement l'option en cas d'attribution excédentaire).

PIRET a accordé aux placeurs pour compte l'option en cas d'attribution excédentaire, soit une option visant la vente d'un nombre maximal de ♦ parts supplémentaires en tout temps jusqu'à 30 jours après la date de clôture du présent placement. Si l'option en cas d'attribution excédentaire est intégralement exercée, le produit net de PIRET, déduction faite des honoraires des placeurs pour compte de ♦ \$, mais compte non tenu des frais du présent placement, s'élèvera à ♦ \$.

Le placement est fait dans toutes les provinces du Canada. Les parts ne sont pas et ne seront pas immatriculées en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la «Loi de 1933») ni de quelque loi sur les valeurs mobilières étatique que ce soit, et ne peuvent donc pas être offertes (offered) ou vendues (sold) aux États-Unis ou à une personne des États-Unis (US person), pour son compte ou à son profit, sauf aux termes d'opérations visées par une dispense (exemption) à l'égard des exigences d'immatriculation (registration) de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques pertinentes. Chaque placeur pour compte s'est engagé à ne pas offrir ou vendre, à quelque moment que ce soit, les parts aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, pour son compte ou à son profit, sauf de la manière permise par la convention de placement pour compte et de la manière expressément autorisée par les lois américaines applicables. La convention de placement pour compte permet aux placeurs pour compte d'offrir et de vendre les parts à certains investisseurs accrédités des États-Unis d'une manière visée par une dispense à l'égard des exigences d'immatriculation de la Loi de 1933 et conforme aux lois sur les valeurs mobilières étatiques pertinentes. Les mots et expressions utilisés dans le présent paragraphe ont

le sens qui leur est donné par le Regulation S adopté en vertu de la Loi de 1933. Toute part vendue, le cas échéant, en vertu d'une dispense d'immatriculation aux termes de la Loi de 1933 constituera une restricted security au sens de la Rule 144(a)(3) de la Loi de 1933.

Selon les règles et règlements de certaines autorités de réglementation en valeurs mobilières, les placeurs pour compte ne peuvent pas, pendant la période du placement en vertu du présent prospectus, faire une offre à l'égard des parts ni en acheter. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, notamment à l'égard : i) d'une offre ou d'un achat autorisé en vertu des règles de la Bourse relativement à la stabilisation du marché et aux activités de maintien passif du marché, et ii) d'une offre ou d'un achat fait pour le compte d'un client si l'ordre n'a pas été sollicité pendant la période du placement, pourvu que l'offre ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ni d'en faire monter le cours. En ce qui a trait au présent placement, les placeurs pour compte peuvent faire des attributions excédentaires ou effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts à un autre niveau que ceux qui auraient prévalu sur le marché libre. Si elles sont entreprises, ces opérations peuvent être interrompues en tout temps.

PIRET a demandé l'inscription des parts offertes aux termes du présent placement sur la Bourse sous le symbole AAR.UN. L'inscription des parts sera conditionnelle au fait que PIRET réponde à toutes les exigences d'inscription de la Bourse.

À la clôture du présent placement, les parts seront disponibles à des fins de livraison sous forme d'inscription en compte seulement par l'intermédiaire de la CCDV. Un acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV par l'intermédiaire duquel les parts ont été achetées.

#### *Risque de conflits d'intérêts des placeurs pour compte*

PIRET peut être considérée comme un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte, Sora Group Wealth Advisors Inc. («SGWA»), parce que : a) deux fiduciaires de PIRET, Darren Latoski et Steve Evans, détiennent au total 3,4 % des actions du capital de SGWA en circulation; et b) un fiduciaire de PIRET, Richard Turner, est un administrateur de SGWA. SGWA n'est pas intervenue dans la décision de PIRET d'offrir les parts aux termes du présent prospectus ni dans l'établissement des modalités du placement. Le placement n'a pas été exigé, suggéré, ni approuvé par SGWA. Sauf dans la mesure où SGWA peut recevoir une partie des honoraires de vente payables aux placeurs pour compte à la suite de la vente de parts par SGWA, le produit du placement ne sera pas affecté au bénéfice de SGWA.

PIRET peut également être considérée comme un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte principaux, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., étant donné qu'une société affiliée de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est le prêteur dans le cadre du financement hypothécaire de la propriété Mabe. Ce prêt, accordé à Sunstone (2005) LLP par RBC Banque Royale en février 2006 et d'un montant en capital de 8 550 000 \$, porte intérêt à un taux de 5,677 % par année, arrive à échéance en 2016, et a été pris en charge par PIRET le 22 août 2007. PIRET respecte les modalités du prêt hypothécaire et des autres sûretés garantissant le prêt. Aucun manquement aux termes de ce prêt n'a été constaté. Aucune tranche du produit tiré du placement ne sera affectée au remboursement du prêt. RBC Banque Royale n'est pas partie à la décision de PIRET d'offrir des parts dans le cadre du présent prospectus ni dans l'établissement des modalités du placement. Le placement n'a été ni exigé, ni suggéré, ni consenti par RBC Banque Royale. Sauf dans le cas où RBC Dominion valeurs mobilières Inc. pourrait recevoir une partie des honoraires de vente payables aux placeurs pour compte par suite de la vente de parts par RBC Dominion valeurs mobilières Inc., le produit du placement ne sera pas affecté au bénéfice de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., ni de RBC Banque Royale.

PIRET peut également être considérée comme un émetteur associé de l'un des placeurs pour compte principaux, Corporation de valeurs mobilières Dundee étant donné qu'une société affiliée de Corporation de valeurs mobilières Dundee a déjà été le vendeur de l'une des propriétés ciblées, le 2705 - 2737 57th Ave SE, à Calgary (Alberta). Avant le 31 octobre 2007, cette propriété appartenait à Calgary Industrial Properties Ltd. («CIP»), qui est un prête-nom ou une filiale de Dundee Real Estate Investment Trust («Dundee REIT»), laquelle est une société affiliée de Corporation de valeurs mobilières Dundee. CIP a loué cette propriété à Shanahan's Building Specialties Limited en vertu d'un bail à long terme conclu sans lien de dépendance, qui a été résilié le 31 octobre 2007. Le 31 octobre 2007,

cette propriété a été acquise par Shanahan's Limited, parallèlement à l'acquisition par Shanahan's Limited Partnership des actifs autres que les biens immobiliers de Shanahan's Building Specialties Limited. Shanahan's Limited a alors conclu un bail à long terme de la propriété avec Shanahan's Limited Partnership. CIP ne loue plus la propriété à Shanahan's Building Specialties Limited. Aucune tranche du produit tiré du placement ne sera affectée au bail antérieur conclu entre CIP et Shanahan's Building Specialties Limited. Ni CIP, ni Dundee REIT n'ont été parti à la décision de PIRET d'offrir des parts dans le cadre du présent prospectus ni dans l'établissement des modalités du placement. Le placement n'a été ni exigé, ni suggéré, ni consenti par CIP ou Dundee REIT. Sauf dans le cas où Corporation de valeurs mobilières Dundee pourrait recevoir une partie des honoraires de vente payables aux placeurs pour compte par suite de la vente de parts par Corporation de valeurs mobilières Dundee, le produit du placement ne sera pas affecté au bénéfice de Corporation de valeurs mobilières Dundee, de Dundee REIT ni de CIP.

## DESCRIPTION DES PARTS

PIRET est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et un nombre illimité de parts subordonnées. À l'heure actuelle, 5 300 000 parts et 278 947 parts subordonnées sont en circulation. Les parts subordonnées ont été émises à Sunstone Industrial en contrepartie d'un paiement au comptant de 4,00 \$ la part subordonnée pour un produit brut total pour PIRET de 1 115 788 \$, soit l'équivalent d'une participation de 5 % dans PIRET.

Chaque part confère à son porteur les mêmes droits et obligations qu'à un autre porteur de parts, et aucun porteur de parts ne jouit de quelque privilège, priorité ou avantage par rapport à un autre. Chaque part est transférable, et, dans la mesure où des parts subordonnées sont émises et en circulation, chaque part représente une participation véritable indivise égale dans la participation proportionnelle des parts dans toute distribution de PIRET, qu'elle soit composée du bénéfice net, des gains en capital réalisés nets ou d'autres montants, et dans la participation proportionnelle des parts dans l'actif net de PIRET, le cas échéant, en cas de cessation ou de liquidation, après paiement de toutes les dettes, obligations et frais de liquidation de la Fiducie.

Les porteurs de parts ont le droit de voter à toutes les assemblées des porteurs de parts à raison d'un vote par part. Chaque part est cessible et représente une participation véritable indivise dans toutes les distributions de la FPI ou dans le bénéfice net, les gains en capital réalisés ou d'autres montants et dans l'actif net de la FPI en cas de résiliation ou de liquidation de droits et de privilèges égaux. Les parts ne sont pas assujetties à des remboursements par anticipation ou des évaluations futures. Les parts sont rachetables au gré des porteurs de parts selon les modalités décrites dans la déclaration de fiducie. PIRET peut émettre des parts additionnelles de temps à autre selon des modalités et conditions acceptables pour les fiduciaires.

Pour de plus amples renseignements sur les parts, les investisseurs devraient se reporter à la description présentée dans le prospectus PAPE à la rubrique «Sommaire de la déclaration de fiducie».

## CONSIDÉRATIONS FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels quant aux incidences fiscales vous étant applicables.

De l'avis de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. («KPMG»), à titre de conseiller fiscal de PIRET, et de Cassels Brock & Blackwell s.r.l. («CBB»), conseiller des placeurs pour compte, le texte qui suit est un sommaire des principales considérations fiscales fédérales canadiennes applicables généralement à un porteur de parts qui acquiert des parts aux termes du présent placement et qui, aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la «Loi de l'impôt») et en tout temps pertinent, est résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec PIRET, ne fait pas partie de son groupe et détient les parts à titre d'immobilisation. En règle générale, les parts seront considérées comme une immobilisation d'un porteur de parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme une affaire de nature commerciale. Des porteurs de parts qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisation peuvent, dans certains cas, avoir le droit de voir ces parts considérées comme des immobilisations en faisant le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ceux-ci devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de leur situation personnelle.

Le présent sommaire ne s'applique pas à un porteur de parts qui est une «institution financière» aux fins des règles relatives aux biens évalués à la valeur du marché, à une «institution financière déterminée» ou à un porteur de parts dans lequel une participation constitue un «abri fiscal déterminé» (dans tous les cas, au sens de la Loi de l'impôt). Le présent sommaire ne traite pas des considérations fiscales pour un porteur de parts qui emprunte des fonds pour acheter des parts. Lesdits porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour déterminer les incidences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises aux termes du présent placement à leur égard.

Le présent sommaire est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus et dans une attestation fournie à KPMG et à CBB par PIRET et Sunstone Management. Le présent sommaire repose aussi sur les dispositions de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le «Règlement») en vigueur à la date des présentes, y compris le projet de loi C-52 qui a force de loi depuis le 22 juin 2007, ainsi que sur la compréhension qu'ont KPMG et CBB des politiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations actuellement publiées de l'Agence du revenu du Canada (l'«ARC»). Le présent sommaire tient compte de toutes les propositions de modification particulières de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes. Rien ne garantit que ces propositions seront adoptées dans leur forme actuelle ou tout simplement adoptées ni que l'ARC ne modifiera pas ses pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations.

Le présent sommaire ne tient pas autrement compte ni ne prévoit de changements au droit fiscal découlant de décisions ou de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires. Rien ne garantit que pareils changements ne seront pas, le cas échéant, rétroactifs. Le présent sommaire ne tient pas compte non plus des lois ou considérations des provinces, des territoires ou des administrations étrangères, lesquelles peuvent diverger considérablement de ce qui est exposé dans le présent prospectus.

**Le présent sommaire ne décrit pas exhaustivement tous les éléments fiscaux fédéraux canadiens susceptibles de s'appliquer à un placement dans des parts. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et autres incidences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront selon la situation personnelle de chaque porteur. Par conséquent, le présent sommaire est de nature générale seulement et n'entend pas constituer des conseils juridiques ou fiscaux à l'intention de quelque acheteur de parts éventuel que ce soit. PIRET n'a pas demandé ni obtenu de décision anticipée de l'ARC à l'égard du présent placement. Les acheteurs éventuels doivent solliciter les conseils de leurs propres conseillers fiscaux en ce qui a trait aux incidences fiscales d'un placement dans des parts à la lumière de leur situation particulière.**

## **Statut fiscal de PIRET**

### *Statut de «fiducie de fonds commun de placement»*

Le présent sommaire est fondé sur l'hypothèse que PIRET est actuellement considérée et sera considérée comme une «fiducie de fonds commun de placement» au sens de la Loi de l'impôt au moment du placement des parts en vertu des présentes et qu'elle le demeurera en tout temps pertinent par la suite. Le présent sommaire suppose que PIRET choisira d'être réputée être une fiducie de fonds commun de placement à compter de la date de sa constitution. Si PIRET n'était pas admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement ou perdait ce statut, les considérations fiscales décrites ci-après seraient considérablement différentes de celles décrites dans le présent sommaire, et, plus particulièrement, des répercussions négatives pourraient survenir, notamment : i) PIRET pourrait devoir payer certains impôts supplémentaires (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par PIRET et pourrait avoir d'autres conséquences défavorables pour les porteurs de parts) et ii) si les parts ne sont pas alors inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement) ou cessent de l'être, les parts ne constitueront pas des placements admissibles aux fins des régimes (ce qui pourrait avoir pour conséquence qu'un régime ou ses rentiers soient tenus de payer un impôt supplémentaire ou des pénalités ou subissent d'autres répercussions néfastes).

Pour être considérée comme une fiducie de fonds commun de placement à un moment donné : i) PIRET doit résider au Canada; ii) PIRET ne doit pas pouvoir être raisonnablement considérée comme ayant été constituée ou exploitée principalement au profit de personnes non-résidentes du Canada; iii) les parts de PIRET doivent comporter des conditions exigeant que PIRET accepte, à la demande d'un porteur de parts et moyennant un prix déterminé et

payable conformément aux conditions posées, de racheter les parts qui sont entièrement libérées (ou, subsidiairement, les parts de fiducie doivent être inscrites à la cote d'une Bourse de valeurs visée par règlement et PIRET doit satisfaire à certains critères de revenu et d'actif en vertu de la Loi de l'impôt applicables aux fiducies d'investissement à participation unitaire ayant des parts non rachetables); iv) la seule activité de PIRET doit consister soit à investir des fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou des droits réels dans de tels biens), soit à acquérir, à détenir, à entretenir, à améliorer, à louer ou à gérer des biens immobiliers (ou une participation dans des biens immobiliers) qui font partie de ses immobilisations, soit à exercer plusieurs de ces activités; et v) PIRET doit se conformer à certaines conditions prescrites (les «exigences minimales de répartition»), notamment celles que les parts puissent être diffusées auprès du public et qu'en aucun moment, PIRET ne doive compter moins de 150 bénéficiaires, chacun devant détenir au moins un bloc de parts d'une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$ chacun (à ces fins, un bloc de parts s'entend de 100 parts si la juste valeur marchande d'une part est inférieure à 25 \$).

#### *Statut de «fiducie de placement immobilier»*

Le projet de loi C-52, qui a force de loi depuis le 22 juin 2007, met en œuvre certaines modifications de la Loi de l'impôt (les «mesures relatives aux EIPD») changeant l'imposition fédérale des fiducies et sociétés de personnes cotées ou négociées en Bourse (comme les fiducies de revenu et les fiducies de placement immobilier) et de leurs investisseurs.

Les mesures relatives aux EIPD s'appliquent à une fiducie cotée ou négociée en Bourse qui est une entité intermédiaire de placement déterminée (une «EIPD») ainsi qu'à ses investisseurs. Certaines distributions attribuables aux «gains hors portefeuille» d'une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul du revenu d'une EIPD (le «montant de distribution non déductible»), et l'EIPD sera assujettie à l'impôt à l'égard desdites distributions à un taux fondamentalement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. À ces fins, «gains hors portefeuille» englobe généralement le revenu (à l'exception de certains dividendes) provenant des «biens hors portefeuille» ou les gains en capital provenant de la disposition de tels biens. En règle générale, les distributions versées par une EIPD au titre du remboursement de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. Le montant de distribution non déductible sera aussi inclus dans le revenu du porteur de parts aux fins de la Loi de l'impôt comme s'il s'agissait d'un dividende imposable reçu d'une société canadienne imposable, dividende qui donnera droit à la majoration et au crédit d'impôt pour dividendes améliorés s'il est versé à un particulier qui réside au Canada. Sous réserve d'une période transitoire de quatre ans pour les entités dont les parts étaient cotées ou négociées en Bourse le 31 octobre 2006, les mesures relatives aux EIPD s'appliqueront à compter de l'année d'imposition 2007. PIRET ne peut pas se prévaloir de cette période transitoire, car ses parts n'étaient pas cotées ou négociées en Bourse le 31 octobre 2006.

Les mesures relatives aux EIPD ne s'appliquent toutefois pas à certaines fiducies considérées comme des «fiducies de placement immobilier» ou «FPI» (l'«exception à l'égard des FPI»). Pour se prévaloir de l'exception à l'égard des FPI dans une année d'imposition donnée,

- a) la FPI ne doit pas, à quelque moment au cours de l'année d'imposition, détenir d'autres «biens hors portefeuille» que des «biens admissibles de FPI» (soit des biens immeubles ou réels situés au Canada);
- b) au moins 95 % des revenus de la FPI pour l'année d'imposition en question doivent être tirés i) de loyers de biens immeubles ou réels, ii) d'intérêts, iii) de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels, iv) de dividendes et v) de redevances;
- c) au moins 75 % des revenus de la FPI pour l'année d'imposition en question doivent être tirés i) de loyers de biens immeubles ou réels situés au Canada, ii) d'intérêts sur des hypothèques grevant des biens immeubles ou réels situés au Canada et iii) de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels situés au Canada; et
- d) la FPI doit, à tout moment au cours de l'année d'imposition, détenir des biens immeubles ou réels situés au Canada, des espèces et certains titres ou autres obligations d'un gouvernement du Canada

dont la juste valeur marchande totale n'est pas inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres.

Aux fins de l'exception à l'égard des FPI, «bien immeuble ou réel» ne comprend pas les biens amortissables, à l'exception de certains biens immobiliers, biens accessoires à la propriété ou à l'utilisation de pareils biens immobiliers, les baux ou tenures à bail à l'égard de terrains ou de pareils biens immobiliers. À ces fins également, «loyer de biens immeubles ou réels» comprend les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, mais exclut certains autres paiements ou rentrées qui seraient par ailleurs considérés comme un loyer. L'exception à l'égard des FPI englobe aussi à titre de «biens immeubles ou réels» ou à titre de «biens admissibles de FPI» certaines participations dans des filiales qui satisfont elles-mêmes aux conditions susmentionnées aux fins de l'exception à l'égard des FPI ou qui, en termes généraux, i) ne détiennent que des biens accessoires aux activités de location de la FPI ou le droit de propriété dans des biens immobiliers de la FPI, ou ii) tirent la quasi-totalité de leurs revenus de certaines activités de gestion liées aux biens immobiliers de la FPI.

PIRET est d'avis qu'elle a satisfait aux conditions d'admissibilité à l'exception à l'égard des FPI, telles qu'elles sont actuellement adoptées, et estime qu'elle a mené et entend continuer à mener son exploitation de façon à maintenir sans interruption son statut de FPI dans l'avenir. Dans les faits, l'admissibilité de PIRET à l'exception à l'égard des FPI dépendra de sa capacité de respecter les diverses conditions imposées par les mesures relatives aux EIPD et de son respect effectif desdites conditions, par la voie de ses résultats d'exploitation annuels effectifs. Le reste du présent sommaire tient pour acquis que PIRET a été et sera admissible en tout temps à l'exception à l'égard des FPI. KPMG et CBB ne vérifieront pas le respect des conditions de l'exception à l'égard des FPI par PIRET. La déclaration de fiducie prévoit que PIRET fera le suivi de son statut de FPI en vertu de la Loi de l'impôt (ou de ses modifications proposées) (voir la rubrique «Sommaire de la déclaration de fiducie»). Même si les mesures relatives aux EIPD et l'exception à l'égard des FPI ont maintenant force de loi, rien ne garantit que le traitement des FPI en vertu de la Loi de l'impôt ne sera pas modifié ou que les pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations de l'ARC n'évolueront pas d'une manière qui nuira à PIRET ou à ses porteurs de parts.

Si PIRET n'était pas admissible au statut de FPI en vertu de l'exception à l'égard des FPI ou perdait ce statut, les considérations fiscales seraient considérablement différentes de celles décrites dans le présent sommaire, et, plus précisément, le montant de distribution non déductible, précédemment décrit, serait imposable pour PIRET (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par PIRET) et serait également inclus dans le revenu des porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables.

## **Imposition de PIRET**

L'année d'imposition de PIRET coïncide avec l'année civile. Dans chaque année d'imposition, PIRET sera assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu aux fins fiscales pour l'année, y compris ses gains en capital imposables réalisés nets, déduction faite de la partie de ceux-ci qu'elle déduit relativement aux montants payés ou payables dans l'année aux porteurs de parts. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est versé au porteur de parts dans l'année par PIRET ou si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement du montant dans l'année en question.

PIRET sera généralement tenue d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée son revenu tiré de la location de ses propriétés locatives, tous les gains en capital imposables ou toute récupération au titre de la déduction pour amortissement découlant de la disposition de ses propriétés, tout revenu d'intérêts sur les soldes d'encaisse ou, de manière générale, tout autre revenu de placements tiré des activités de placement de PIRET. En calculant son revenu aux fins de la Loi de l'impôt, PIRET peut généralement déduire les frais administratifs raisonnables, les intérêts et les autres dépenses courantes qu'elle a engagés, le cas échéant, en vue de gagner un revenu. PIRET aura le droit de déduire, de manière linéaire, les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de l'émission des parts de fiducie sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées).

Aux fins fiscales, une distribution de titres de créance par PIRET au rachat de parts sera considérée comme une disposition des biens ainsi distribués par PIRET pour un produit de disposition égal à leur juste valeur marchande. PIRET réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) sur les biens ainsi distribués dans la mesure dans

laquelle le produit de disposition des biens excèdera le prix de base rajusté des biens ainsi que les frais raisonnables liés à la disposition (ou leur est inférieur). La déclaration de fiducie prévoit que PIRET attribuera aux fins fiscales pareil revenu ou gain en capital au porteur de parts procédant au rachat, de sorte que la partie imposable desdits gains et revenu sera déductible pour PIRET.

Aux termes de la déclaration de fiducie, un montant égal à la totalité du revenu (gains en capital imposables inclus) de PIRET (déterminé sans égard à l'alinéa 82(1)b) et au paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt), plus la partie non imposable de tout gain en capital net réalisé par PIRET, à l'exclusion toutefois :

- a) des gains en capital découlant de la distribution en nature de titres de créance au rachat de parts qui sont attribués par PIRET aux porteurs de parts procédant au rachat,
- b) des gains en capital pouvant être compensés par des pertes en capital d'années antérieures, le cas échéant, ou à l'égard desquels PIRET peut récupérer l'impôt payé,
- c) du bénéfice sur lequel l'impôt peut être compensé par des pertes autres que des pertes en capital reportées d'années antérieures, le cas échéant,

sera payable dans l'année aux porteurs de parts de fiducie, sous réserve de ce qui suit.

La déclaration de fiducie prévoit que dans la mesure où l'encaisse de PIRET n'est pas disponible aux fins des distributions au comptant et où le revenu de PIRET dans une année d'imposition donnée est supérieur aux distributions au comptant cumulatives pour l'année en question, le revenu excédentaire sera distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de PIRET payable aux porteurs de parts de fiducie, que ce soit au comptant, en parts supplémentaires ou autrement, sera généralement déductible pour PIRET dans le calcul de son revenu imposable, pourvu que PIRET déduise ledit montant dans le calcul de son revenu.

Les pertes subies par PIRET dans une année d'imposition donnée ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par PIRET, dans l'année en question et au cours des 20 années d'imposition suivantes dans le cas de pertes autres qu'en capital, ou dans l'année en question ou dans toute année d'imposition ultérieure jusqu'à concurrence des gains en capital, dans le cas de pertes en capital, dans le calcul de son revenu imposable, conformément aux dispositions applicables de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

PIRET aura, pour chaque année d'imposition, le droit de réduire ses impôts à payer le cas échéant sur ses gains en capital imposables réalisés nets (ou de recevoir un remboursement à cet égard) d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le «remboursement au titre des gains en capital»). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital dans une année d'imposition donnée peut ne pas être totalement compensé par les impôts à payer de PIRET découlant de la distribution de ses biens au rachat de parts. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu ou des gains en capital imposables réalisés par PIRET à la suite d'un tel rachat peuvent, à la discrétion des fiduciaires, être considérés comme un revenu ou des gains en capital imposables payés aux porteurs de parts procédant à un rachat ou leur étant attribués, et peuvent donc être déductibles pour PIRET dans le calcul de son revenu.

## **Imposition des porteurs de parts**

### *Distributions d'une fiducie*

Un porteur de parts sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net aux fins de la Loi de l'impôt de PIRET pour une année d'imposition, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui lui est payée ou payable par PIRET au cours de l'année d'imposition en question, que ce montant soit reçu sous forme d'espèces, de parts supplémentaires ou autrement. Aucune perte de PIRET aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée aux porteurs de parts.

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

devrait pas réduire le prix de base rajusté des parts détenues par lui. Tout autre montant payé ou payable par PIRET dans l'année (à l'exception d'un produit de disposition) qui excède le revenu net de PIRET pour l'année ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, lorsqu'un tel montant est payé ou payable à un porteur de parts, le porteur de parts doit réduire d'autant le prix de base rajusté des parts. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement négatif, le montant négatif sera réputé être un gain en capital, et, immédiatement après, le prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts sera nul.

La déclaration de fiducie prévoit que le revenu net et les gains en capital imposables nets aux fins de la Loi de l'impôt seront répartis entre les porteurs de parts dans la même proportion que les distributions reçues par les porteurs de parts, à moins que les fiduciaires en décident autrement.

Pourvu que PIRET attribue, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribué aux porteurs de parts qu'il est raisonnable de considérer comme des gains en capital imposables nets de PIRET, le montant ainsi attribué sera, aux fins de la Loi de l'impôt, réputé être reçu dans l'année par les porteurs de parts à titre de gain en capital imposable et sera assujéti aux règles générales en matière de gains en capital décrites ci-après. Un porteur de parts qui est une «société privée sous contrôle canadien» (au sens de la Loi de l'impôt) peut aussi être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 2/3 % sur certains revenus de placements, y compris les gains en capital imposables.

#### *Achats de parts*

Comme le bénéfice net de PIRET sera distribué mensuellement, l'acheteur d'une part peut être assujéti à l'impôt sur la partie du bénéfice net de PIRET cumulé ou réalisé par PIRET au cours d'un mois antérieur à l'achat de la part, mais n'ayant pas été payé ou rendu payable aux porteurs de parts jusqu'à la fin du mois et suivant l'achat de la part. Il peut en être de même sur une base annuelle à l'égard d'une partie des gains en capital cumulés ou réalisés par PIRET au cours d'une année antérieure à l'achat de la part, mais qui est payée ou rendue payable aux porteurs de parts à la fin de l'année et suivant l'achat de la part.

#### *Dispositions des parts*

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part donnée, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) équivalant au montant duquel le produit de disposition du porteur de parts excède le total du prix de base rajusté de la part en question et des frais de disposition raisonnables (ou lui est inférieur). Le produit de disposition ne comprendra aucun montant payable par PIRET qui doit autrement être inclus dans le revenu du porteur de parts, ce qui vaut notamment pour un gain en capital réalisé par PIRET dans le cadre d'un rachat qui a été attribué par PIRET au porteur de parts ayant procédé au rachat. L'imposition des gains en capital et des pertes en capital est décrite ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts inclura le montant payé par lui pour la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût pour un porteur de parts de parts supplémentaires reçues au lieu d'une distribution au comptant de revenu (y compris les gains en capital nets) correspondra au montant du revenu (y compris la partie non imposable des gains en capital nets de PIRET) distribué par l'émission desdites parts. Aux fins de la détermination du prix de base rajusté des parts pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, une moyenne est établie entre son coût et le prix de base rajusté de la totalité des parts détenues par le porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition en question. La partie non imposable des distributions (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets, le cas échéant) reçues à l'égard d'une part réduira généralement le prix de base rajusté de la part visée.

Lorsque des parts sont rachetées et que le prix de rachat est payé par la remise de titres de créance au porteur de parts qui procède au rachat, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts équivaudra à la juste valeur marchande des titres de créance ainsi distribués, déduction faite de tout revenu ou de tout gain en capital réalisé par PIRET dans le cadre du rachat des parts ayant été attribué par PIRET au porteur de parts. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par PIRET dans le cadre de la distribution de titres de créance au rachat de parts a été attribué par PIRET à un porteur de parts qui procède à un rachat, ce dernier sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu le revenu ou la partie imposable du gain en capital ainsi attribué. Le porteur de parts qui procède au rachat sera tenu d'inclure dans son revenu les intérêts sur les titres de créance acquis (y compris les intérêts courus avant la date de

leur acquisition par le porteur de parts qui sont attribués par PIRET au porteur de parts à titre de revenu) conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Le coût de l'un ou l'autre des titres de créance distribués par PIRET à un porteur de parts au rachat de parts équivaudra à leur juste valeur marchande au moment de la distribution, déduction faite des intérêts courus sur les titres de créance visés. Le porteur de parts sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu les intérêts sur les titres de créance, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Si le porteur de parts est tenu d'inclure dans son revenu des intérêts courus à la date de l'acquisition des titres de créance par le porteur de parts, il pourrait avoir droit à une déduction compensatoire.

#### *Imposition des gains en capital et des pertes en capital*

La moitié d'un gain en capital réalisé par un porteur de parts à la disposition ou disposition réputée de parts et le montant de tout gain en capital imposable net attribué par PIRET à un porteur de parts seront généralement inclus dans le revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable dans l'année d'imposition au cours de laquelle survient la disposition ou à l'égard de laquelle une attribution des gains en capital imposables nets est faite par PIRET. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts à la disposition ou disposition réputée de parts ne peut généralement qu'être portée en réduction des gains en capital imposables du porteur de parts dans l'année de la disposition, dans les trois années d'imposition précédentes ou dans toute année d'imposition ultérieure, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Un porteur de parts qui est une «société privée sous contrôle canadien» (au sens de la Loi de l'impôt) peut aussi devoir payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 ⅓ % calculé en fonction de son «revenu de placement total» pour l'année (au sens de la Loi de l'impôt), lequel comprend des montants à l'égard des gains en capital imposables.

#### *Impôt minimum de remplacement*

La Loi de l'impôt prévoit un «impôt minimum de remplacement» spécial applicable à certains contribuables, dont les particuliers et certaines fiducies, selon le montant de leur «revenu imposable modifié». En termes généraux, le revenu imposable modifié d'un porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (et, par conséquent, l'impôt minimum de remplacement que ledit porteur de parts sera appelé à payer) sera augmenté entre autres du montant des gains en capital réalisés par lui à la disposition de parts et du revenu net de PIRET qui est payé ou payable audit porteur de parts et qui a été désigné comme un gain en capital imposable.

#### **Admissibilité à des fins de placement**

Dans la mesure où, à un moment donné, les parts sont inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement) ou PIRET a le statut de fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt, les parts seront alors des «placements admissibles» (au sens de la Loi de l'impôt et du Règlement) pour les fiducies régies par les régimes. Les billets de PIRET pouvant être émis par PIRET aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat peuvent aussi constituer des placements admissibles à un moment donné, pourvu que PIRET soit alors une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt et que les parts soient inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement). Par conséquent, si les parts ou les billets de PIRET constituent des placements admissibles, les régimes ne devraient généralement pas être imposables à l'égard d'une distribution sur lesdites parts, du revenu d'intérêts provenant des billets de PIRET ou des gains réalisés à la disposition de parts ou de billets de PIRET. Par contre, les fonds retirés d'un régime seront généralement imposables pour les rentiers dans l'année du retrait.

Les autres titres de créance pouvant être émis par PIRET en faveur des porteurs de parts dans le cadre d'un rachat de parts peuvent ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes. Si un régime acquiert un titre de créance qui n'est pas un placement admissible ou qu'il acquiert ou détient une part ou un billet de PIRET qui n'est pas ou qui cesse d'être un placement admissible, le régime et le rentier ou bénéficiaire en vertu de celui-ci peuvent subir des répercussions néfastes, dont la possibilité que le régime fasse l'objet d'un impôt de pénalité, que le rentier d'un tel régime soit réputé en avoir tiré un revenu ou, dans le cas d'un REEE, que celui-ci ne soit plus exonéré d'impôt. Par conséquent, les régimes qui se proposent d'investir dans des parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de prendre cette décision et de nouveau avant de décider d'exercer les droits de rachat afférents auxdites parts.

## FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts et les activités de PIRET comportent certains risques que les investisseurs devraient soigneusement soupeser avant d'investir dans les parts, notamment le risque boursier, les risques généraux inhérents à la propriété de biens immobiliers, l'illiquidité des placements immobiliers, le risque lié au financement par emprunt, la concurrence pour les placements immobiliers, le risque d'assurance insuffisante, la responsabilité environnementale, les restrictions au rachat de parts, les possibilités de croissance insuffisantes, la dépendance à l'égard d'un locataire unique en ce qui a trait aux propriétés faisant partie du portefeuille initial, les risques de conflits d'intérêts, les droits reconnus par la loi afférents aux parts, le défaut d'obtenir d'autre financement, la disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions, les fluctuations des distributions au comptant, l'incidence du remboursement des billets subordonnés sur la disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions, le risque relatif au cours des parts, la dilution, le risque de crédit, le risque inhérent à la dépendance de PIRET à l'égard de membres du personnel clés, les limites à la propriété de non-résidents, les facteurs de risque liés au statut fiscal de PIRET et d'autres facteurs de risque d'ordre fiscal. Ces risques sont décrits à la rubrique «Facteurs de risque» dans le prospectus PAPE.

Les risques décrits ci-dessous peuvent ne pas être les seuls risques inhérents à un placement dans les parts. Si l'un ou l'autre des risques suivants survient, ou si d'autres risques se concrétisent, les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de PIRET pourraient être sérieusement compromis, et les acheteurs peuvent perdre une partie ou la totalité de leur placement. Les risques touchant PIRET peuvent influencer sur sa capacité d'effectuer des distributions à l'égard des parts. Outre les facteurs de risque énoncés ailleurs dans le présent prospectus, les acheteurs éventuels devraient tenir compte des risques suivants en ce qui a trait à un achat desdits titres :

### ***Risque boursier***

Nul ne peut prédire le prix auquel les parts seront transigées, et rien ne garantit qu'un marché boursier sera maintenu pour les parts. Les parts ne se transigeront pas forcément selon des valeurs établies exclusivement en fonction de la valeur des biens de PIRET. Ainsi, les parts peuvent se transiger à prime ou à escompte par rapport à la valeur suggérée par la valeur des biens de PIRET. Le cours des parts peut varier selon l'évolution de la situation du marché, les fluctuations boursières et une foule d'autres facteurs échappant au contrôle de PIRET.

### ***Risques généraux inhérents à la propriété de biens immobiliers***

Tous les placements immobiliers comportent un élément de risque. Pareils placements sont influencés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande en matière de locaux à louer, la concurrence que représentent d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs.

La valeur d'une propriété immobilière et des améliorations qui y ont été faites, le cas échéant, peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires. Le rendement financier de PIRET serait touché si ses locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux. À l'échéance d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou qu'un nouveau locataire sera trouvé. Les modalités d'un bail ultérieur peuvent s'avérer moins avantageuses pour PIRET que celles du bail existant. En cas de défaut du locataire, l'exécution des droits à titre de locateur peut être retardée ou limitée, et des frais peuvent être engagés pour protéger le placement de PIRET. Par ailleurs, un locataire de l'une des propriétés de PIRET, y compris le portefeuille initial et les propriétés ciblées, peut, en tout temps, se placer sous la protection des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité ou d'autres lois semblables, ce qui pourrait entraîner la déchéance et résiliation du bail du locataire en question et avoir des répercussions néfastes sur le rendement financier de PIRET.

Certaines dépenses, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être effectuées pendant toute la période de propriété d'un bien immobilier, que celui-ci produise ou non un revenu.

### ***Liquidité***

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement illiquides, le degré de liquidité variant généralement en fonction de la demande à l'égard de ce type de placements et de son opportunité perçue. Cette illiquidité peut tendre à entraver la capacité de PIRET de modifier rapidement son portefeuille face à un changement de la conjoncture économique ou de celle relative aux placements. Si PIRET devait liquider un placement immobilier, le produit qu'elle en tirerait pourrait s'avérer nettement inférieur à la valeur comptable globale de la propriété en question.

### ***Risque lié au financement par emprunt***

PIRET a une dette en cours sous forme de prêts hypothécaires grevant ses propriétés. PIRET a l'intention de contracter d'autres dettes dans l'avenir, notamment des prêts hypothécaires à l'égard des propriétés ciblées décrites ci-dessus à la rubrique «Description des propriétés ciblées» et d'autres prêts hypothécaires. Une partie des flux de trésorerie générés par les propriétés détenues par PIRET sera consacrée au service de la dette, et rien ne garantit que PIRET continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour honorer les paiements de capital et d'intérêts sur sa dette.

PIRET sera assujettie aux risques inhérents au financement par emprunt, y compris le risque que les prêts hypothécaires et facilités bancaires garantis par les propriétés de PIRET ne puissent être refinancés ou l'être selon des modalités aussi avantageuses que celles régissant la dette existante. De plus, si PIRET manquait à ses obligations en vertu des prêts hypothécaires ou de sa ligne de crédit renouvelable, les distributions aux porteurs de parts de fiducie pourraient être atteintes.

Afin d'atténuer ce risque, PIRET tentera de bien structurer le moment du renouvellement des baux des locataires importants à l'égard de la propriété visée en fonction du moment où la dette hypothécaire sur la propriété en question doit être refinancée.

### ***Concurrence***

La concurrence est extrêmement vive au sein du secteur immobilier. Nombre de promoteurs, gestionnaires et propriétaires de propriétés industrielles, propriétés destinées aux bureaux et propriétés destinées au commerce de détail peuvent livrer concurrence à PIRET dans la recherche d'autres propriétés industrielles. La présence de promoteurs et propriétaires concurrents pourrait influencer négativement sur la capacité de PIRET d'acquérir des propriétés et sur les loyers exigés ou les concessions octroyées. Rien ne garantit que PIRET pourra acquérir d'autres propriétés à juste prix, voire même tout simplement en acquérir.

### ***Pertes non assurées en général***

PIRET souscrira une assurance tous risques, une assurance incendie, une assurance inondation, des garanties annexes et une assurance contre les pertes locatives, assorties des spécifications, limites et franchises d'usage pour des propriétés semblables. Par contre, certains types de pertes, généralement liés aux sinistres catastrophiques comme les guerres ou la contamination environnementale, ne peuvent être assurés ou assurés à un coût abordable. Si un sinistre non assuré ou insuffisamment assuré survenait, PIRET pourrait perdre son placement dans les propriétés en question et être empêchée d'en tirer quelque bénéfice et flux de trésorerie prévus, tout en devant poursuivre les remboursements des prêts hypothécaires à l'égard des propriétés visées.

### ***Questions environnementales***

À titre de propriétaire de biens immobiliers, PIRET sera assujettie à diverses lois fédérales et provinciales et règlements municipaux en matière d'environnement. En vertu de ces lois, PIRET pourrait être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses et de restauration des lieux contaminés. Le défaut d'enlever pareilles substances ou de restaurer les lieux, le cas échéant, peut compromettre la capacité de PIRET de vendre la propriété en question ou d'emprunter en utilisant celle-ci à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations contre PIRET. PIRET n'est au courant d'aucune situation de non-conformité aux lois

environnementales importante relativement au portefeuille initial ou aux propriétés ciblées non plus que d'enquêtes ou de mesures en cours ou imminentes de la part des autorités de réglementation en matière d'environnement en ce qui a trait au portefeuille initial ou aux propriétés ciblées.

### ***Restrictions applicables aux rachats***

Le droit de rachat qui est accordé aux porteurs de part de la fiducie aux termes de la déclaration de fiducie ne devrait pas constituer le principal mécanisme de liquidation de leur placement par les porteurs de parts de fiducie. Les billets de PIRET ou titres de créance pouvant être émis ou distribués en nature aux porteurs de parts de fiducie dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une Bourse, aucun marché ne devrait se développer en ce qui les concerne, et les titres en question peuvent être assujettis à une «période de détention» indéfinie ou à d'autres restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de PIRET et les titres de créance ainsi émis ou distribués peuvent ne pas être des placements admissibles aux fins des régimes de revenu différé. Des approbations réglementaires seront requises relativement à une émission ou distribution en nature de billets de PIRET ou de titres de créance aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat de parts.

Le droit des porteurs de parts de fiducie de recevoir des espèces au rachat de leurs parts de fiducie est assujéti aux limites suivantes : i) le montant total payable par PIRET à l'égard desdites parts de fiducie et de toutes les autres parts de fiducie présentées pour rachat au cours du même mois civil ne peut excéder 20 000 \$ ou 0,10 % du prix de souscription total de toutes les parts de fiducie qui étaient en circulation à la fin du mois en question (étant toutefois entendu que les fiduciaires peuvent discrétionnairement renoncer à ladite limite); et ii) la négociation des parts n'a pas été suspendue ou arrêtée sur une Bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de Bourse au cours de la période de 10 jours de Bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

### ***Possibilités de croissance insuffisantes***

Le plan d'affaires de PIRET prévoit une croissance grâce au repérage de possibilités d'acquisition intéressantes pour PIRET, à la poursuite de ces possibilités, à la conclusion des acquisitions et à l'exploitation efficace et à la location des propriétés en question. Si PIRET ne peut gérer efficacement sa croissance, son entreprise, ses résultats d'exploitation, sa situation financière et les distributions pourraient subir des répercussions néfastes. Rien ne garantit que PIRET sera en mesure d'acquérir des actifs sur une base relative ou que les distributions versées par PIRET aux porteurs de parts de fiducie augmenteront.

### ***Évaluation des propriétés***

Une évaluation est une estimation de la valeur marchande, et la prudence s'impose dans l'appréciation des évaluations des propriétés ciblées mentionnées ci-dessus à la rubrique «Description des propriétés ciblées. Il s'agit d'une mesure de la valeur fondée sur des renseignements recueillis dans le cadre de l'enquête ainsi que sur l'application de techniques d'évaluation et de raisonnements quantitatifs et qualitatifs menant à une opinion sur la valeur. L'analyse, les opinions et les conclusions ont été élaborées à partir des lignes directrices et recommandations énoncées dans les *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada*, conformément à celles-ci ou à leur interprétation. Les évaluations décrites plus haut reposent sur diverses hypothèses quant aux attentes de rendement des propriétés, et, même si les prévisions internes des évaluateurs quant au bénéfice net pour les propriétés ciblées sont jugées raisonnables à l'heure actuelle, certaines des hypothèses peuvent ne pas se concrétiser ou diverger considérablement des résultats réels dans l'avenir.

### ***Dépendance à l'égard d'un locataire unique et concentration des locataires***

Shanahan's Limited Partnership, société en commandite fermée de la Colombie-Britannique, loue une superficie totale de 236 552 pieds carrés dans les propriétés ciblées, soit environ 68,9 % de la superficie locative brute des propriétés ciblées et environ 29,1 % de la superficie locative brute du portefeuille combiné de PIRET après la conclusion de l'acquisition des propriétés ciblées, ce qui représente environ 60,4 % des loyers bruts des propriétés ciblées. Shanahan's Limited Partnership est un fabricant et distributeur canadien de produits spécialisés liés à la construction. Shanahan's Limited Partnership est le remplaçant d'une entreprise manufacturière exploitée sous le

nom de Shanahan's depuis 1928 et est la plus grande société de produits spécialisés liés à la construction du Canada. Ses produits comptent notamment des remises, du métal creux, des portes basculantes, des hampes de drapeau et des boîtes aux lettres.

Si Shanahan's Limited Partnership devient insolvable, les résultats financiers de PIRET seront considérablement touchés de manière défavorable. Les obligations de Shanahan's Limited Partnership en vertu des baux des propriétés ciblées ne sont pas garanties, et PIRET ne pourrait probablement se tourner que vers les actifs de Shanahan's Limited Partnership si elle devait forcer l'exécution des dispositions des baux pertinents ou si lesdits baux étaient abusivement résiliés par ces locataires. En pareil cas, il n'est pas certain que ces actifs confèrent à PIRET une protection financière intéressante.

### ***Risque de conflits d'intérêts***

Dans le cadre de l'exploitation de PIRET, les fiduciaires de cette dernière sont susceptibles de faire l'objet de conflits d'intérêts. Darren Latoski et Steve Evans, fiduciaires de PIRET et commettants de Sunstone Management, sont administrateurs et dirigeants de Sunstone Realty et de Sunstone Industrial Advisors Inc., lesquelles ont l'intention d'exercer une vaste gamme d'activités immobilières et commerciales en général, dont la promotion et la gestion d'immeubles. Robert King, fiduciaire de PIRET, est administrateur et dirigeant de King Pacific Capital Corporation, qui exerce des activités de promotion et de financement immobiliers.

La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux «conflits d'intérêts» qui visent à protéger les porteurs de parts de fiducie sans imposer de limites indues à PIRET. Comme les fiduciaires peuvent exercer une vaste gamme d'activités immobilières ou autres, la déclaration de fiducie reprend des dispositions semblables à celles de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* qui exigent que chaque fiduciaire divulgue à PIRET tout intérêt dans un contrat important ou une opération importante ou dans un projet de contrat important ou d'opération importante avec PIRET (ou avec un membre de son groupe). Un fiduciaire ayant fait une telle divulgation ne peut voter à l'égard d'une résolution visant l'approbation du contrat ou de l'opération, sauf en de rares circonstances, par exemple, si le contrat ou l'opération concerne une indemnisation en vertu des dispositions de la déclaration de fiducie ou d'une assurance responsabilité.

Aux termes de la convention de gestion de l'actif, Sunstone Management ainsi que MM. Latoski et Evans ont convenu avec PIRET de ne pas s'engager, directement ou indirectement, pour leur compte ou pour celui d'autres parties que PIRET, dans des placements immobiliers se rapportant à des propriétés industrielles, sauf i) dans le cas d'un fonds en parallèle (*sidecar*) auquel PIRET avancerait des fonds pour la mise en valeur d'une propriété industrielle, avec des droits quant à l'acquisition de ladite propriété industrielle selon des modalités à déterminer, pourvu que les avances et l'acquisition en question soient approuvées par le comité d'acquisitions de PIRET, lequel doit être composé de fiduciaires indépendants, et que les placements en question soient par ailleurs conformes aux lignes directrices en matière d'investissement de PIRET et à son statut de «fiducie de placement immobilier» aux fins de la Loi de l'impôt; ii) dans un cas où le comité d'acquisitions de PIRET a décidé de ne pas acquérir la propriété industrielle en question ou y investir; et iii) si MM. Latoski et Evans ne sont plus fiduciaires et que la convention de gestion de l'actif a été résiliée ou cédée par Sunstone Management.

### ***Disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions***

PIRET a pour politique affirmée d'effectuer des distributions mensuelles au comptant aux porteurs de parts d'un montant qui, sur une base annuelle, n'est pas inférieur à 85 % du bénéfice distribuable de la Fiducie. Le bénéfice distribuable n'est toutefois pas une mesure visée par les PCGR et exclut d'autres opérations dont PIRET tient compte dans la détermination des distributions au comptant.

La capacité de PIRET de verser des distributions qui sont supérieures à son bénéfice distribuable dépend du niveau des réserves de caisse, des clauses restrictives des emprunts et autres obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. Le bénéfice distribuable peut, à l'occasion, être supérieur aux flux de trésorerie disponibles réels, en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les indemnités aux locataires, les commissions de location, les dépenses en capital et les rachats de parts. Si le bénéfice distribuable ne suffit pas en soi pour financer les distributions, PIRET puisera probablement dans le fonds de roulement aux fins de ses distributions au comptant à court et moyen terme jusqu'à ce qu'elle ait réalisé des acquisitions suffisantes pour

soutenir les distributions. Rien ne garantit que tel sera le cas, et il est impossible d'alimenter à long terme le bénéfice distribuable à même le fonds de roulement.

Même si, aux termes de la convention de subordination et de soutien financier, Sunstone Industrial s'est engagée à verser des avances au comptant pour soutenir partiellement les distributions au comptant (inférieures à la distribution cible) à l'égard des parts de fiducie jusqu'à la fin de la période de subordination, les avances en question n'excéderont pas la quote-part de Sunstone Industrial dans la distribution au comptant mensuelle pour chaque mois au cours de la période de subordination.

Le rendement d'un placement dans des parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La récupération du placement initial est à risque, et le rendement d'un placement dans des parts est fondé sur de nombreuses hypothèses de performance. Le montant réel du bénéfice distribuable distribué à l'égard de parts de fiducie dépendra d'une foule de facteurs, dont le montant des remboursements de capital, les indemnités aux locataires, les commissions de location, les dépenses en capital et d'autres facteurs pouvant échapper au contrôle de PIRET. Aucune distribution au comptant minimale n'est garantie à l'égard des parts de fiducie. De plus, la valeur marchande des parts peut diminuer si PIRET ne peut offrir un rendement satisfaisant aux porteurs de parts.

### ***Remboursement des billets subordonnés***

Les billets subordonnés, s'ils sont émis, sont remboursables à la fin de la période de subordination. Selon la disponibilité du bénéfice distribuable à ce moment, le remboursement des billets subordonnés peut avoir des conséquences défavorables sur la disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions aux porteurs de parts.

### ***Cours des parts***

Le rendement annuel tiré des parts est l'un des facteurs pouvant influencer sur le cours des parts. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt du marché peut faire en sorte que les acheteurs de parts s'attendent à un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le cours des parts. En outre, le cours des parts peut être affecté par des changements de la conjoncture économique générale, des fluctuations boursières, des facteurs liés à l'offre et à la demande à court terme pour les fiducies de placement immobilier et de beaucoup d'autres facteurs échappant au contrôle de PIRET.

### ***Droits reconnus par la loi afférents aux parts***

Un porteur de parts ne jouira pas, à ce titre, de tous les droits normalement reconnus par la loi afférents à la propriété d'actions d'une société, dont, par exemple, le droit d'intenter contre PIRET des actions en cas d'abus ou des actions indirectes. Les parts ne constituent pas des «dépôts» au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont donc pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre loi. Par ailleurs, PIRET ne sera pas une société de fiducie et n'est donc pas inscrite en vertu des lois régissant les sociétés de fiducie ou de prêts, n'exerçant pas et n'entendant pas exercer les activités d'une société de fiducie.

### ***Défaut d'obtenir d'autre financement***

PIRET peut avoir besoin d'autre financement pour assurer sa croissance et étendre ses activités. Il se peut qu'un tel financement ne soit pas disponible ou disponible selon des modalités favorables. De plus, à l'échéance du financement ou refinancement d'une propriété donnée appartenant à PIRET, il peut être impossible d'obtenir un refinancement suffisant ou celui-ci peut être offert seulement selon des modalités moins avantageuses pour PIRET que celles du financement existant. Le financement futur peut prendre différentes formes, dont le financement par emprunt ou par capitaux propres qui peut modifier le ratio emprunts / capitaux propres ou entraîner une dilution pour les porteurs de parts.

### ***Dilution***

PIRET est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre d'autres parts susceptibles d'avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts. En outre, la participation

proportionnelle des parts subordonnées sera fixée à 5 % jusqu'à l'avènement d'un événement de détermination. L'émission d'autres parts par PIRET avant un événement de détermination ne réduira pas la participation proportionnelle des parts subordonnées, mais entraînera une dilution pour les porteurs de parts.

### ***Risque de crédit***

PIRET peut subir des pertes en raison du défaut d'un locataire d'exécuter ses obligations de paiement. Il existe aussi un risque que les locataires actuels ne soient pas en mesure d'honorer leurs engagements quant au terme du bail ou ne veulent pas le faire. Pour réduire ce risque, PIRET s'efforcera d'acquérir d'autres propriétés afin de diversifier ses placements.

### ***Dépendance à l'égard de membres du personnel clés***

Le succès de PIRET est fortement tributaire des services de certains membres de la direction, dont Darren Latoski et Steve Evans. La perte des services de pareils membres du personnel pourrait avoir une incidence négative sur PIRET.

### ***Limites à la propriété des non-résidents***

La déclaration de fiducie prévoit qu'en aucun temps, plus de 49 % des parts de fiducie en circulation ne peuvent, directement ou indirectement, être détenues par des non-résidents ou être détenues en propriété véritable à leur bénéfice. La limite à la détention de parts par des non-résidents peut nuire à la liquidité des parts. Par ailleurs, la vente d'un nombre important de parts par des non-résidents à la demande de PIRET peut avoir des répercussions néfastes sur le cours des parts.

### ***Facteurs de risque liés au statut fiscal de PIRET***

La non-admissibilité de PIRET au statut de «fiducie de fonds commun de placement» en vertu de la Loi de l'impôt ou la perte de ce statut pourrait avoir des conséquences défavorables, notamment : i) PIRET pourrait devoir payer certains impôts supplémentaires (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par PIRET et pourrait avoir d'autres incidences négatives pour les porteurs de parts), et ii) si, à ce moment, les parts ne sont pas non plus inscrites à la cote de la Bourse (ou d'une autre Bourse de valeurs visée par règlement), les parts peuvent ne pas constituer des placements admissibles aux fins des régimes ou perdre ce statut (de sorte qu'un régime ou ses rentiers peuvent devoir payer des impôts supplémentaires ou des pénalités ou subir d'autres répercussions défavorables).

L'admissibilité de PIRET à l'exception à l'égard des FPI en vertu des mesures relatives aux EIPD dépendra de sa capacité de respecter les diverses conditions imposées par les mesures relatives aux EIPD et de son respect effectif desdites conditions, par la voie de ses résultats d'exploitation annuels effectifs. Si PIRET n'est pas admissible au statut de «fiducie de placement immobilier» en vertu de l'exception à l'égard des FPI ou perd ce statut, des incidences négatives pourraient survenir, dont l'imposabilité d'un montant de distribution non déductible pour PIRET (ce qui réduirait le montant de l'encaisse disponible aux fins des distributions par PIRET) et l'inclusion de ce montant, à titre de dividendes imposables, dans le revenu des porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt.

Rien ne garantit que les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu concernant le traitement des fiducies de fonds communs de placement et les FPI ne seront pas modifiées ou que les pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations de l'ARC n'évolueront pas d'une manière qui nuira à PIRET ou à ses porteurs de parts.

### *Autres facteurs de risque d'ordre fiscal*

Le traitement fiscal des activités de placement et activités immobilières a une incidence importante sur l'opportunité d'un placement dans les parts (voir la rubrique «Considérations fiscales fédérales canadiennes»).

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts de fiducie qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un rendement du capital investi et d'un remboursement de capital et dépend partiellement de la composition aux fins fiscales des distributions versées par PIRET (dont certaines parties peuvent être imposables, en tout ou en partie, ou faire l'objet d'un report d'impôt). La composition aux fins fiscales de ces distributions peut changer au fil du temps, ce qui influera sur le rendement après impôts pour les porteurs de parts. Sous réserve des mesures relatives aux EIPD et de l'admissibilité de PIRET à l'exception à l'égard des FPI, le revenu (c.-à-d. le rendement du capital investi) est généralement imposé à titre de revenu ordinaire, de gains en capital ou de dividendes entre les mains d'un porteur de parts. L'excédent des montants versés ou payables par PIRET à un porteur de parts sur le bénéfice de PIRET (c.-à-d. le remboursement de capital) est généralement non imposable pour un porteur de parts (et réduit le prix de base de ses parts aux fins fiscales). La mesure dans laquelle l'impôt sur les distributions au titre du remboursement de capital sera reporté dans l'avenir dépendra de la mesure dans laquelle PIRET peut réduire son revenu imposable en réclamant des déductions pour amortissement ou autres déductions. Les porteurs de parts sont avisés de consulter leurs propres conseillers fiscaux quant aux incidences de ce qui précède dans leur situation personnelle.

Comme la déclaration de fiducie prévoit que PIRET doit, sous réserve d'une décision contraire des fiduciaires, distribuer chaque année aux porteurs de parts un montant de bénéfice net et de gains en capital réalisés nets afin de ramener à zéro l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt à payer par PIRET, si le montant du bénéfice net et des gains en capital réalisés nets de PIRET dans une année d'imposition excède l'encaisse disponible aux fins des distributions dans l'année, ces bénéfices net et gains en capital réalisés nets excédentaires peuvent être distribués aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Les porteurs de parts seront généralement tenus d'inclure dans leur revenu imposable un montant équivalant à la juste valeur des parts en question, même s'ils ne reçoivent pas directement une distribution au comptant.

Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu (leur interprétation judiciaire ou les pratiques administratives et méthodes d'établissement de cotisations de l'ARC) et/ou le traitement accordé aux «fiducies de fonds communs de placement» ou aux «fiducies de placement immobilier» ne seront pas modifiés d'une manière défavorable pour PIRET ou les porteurs de parts de fiducie.

Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers professionnels quant aux conséquences fiscales d'un placement dans des parts offertes en vertu des présentes et de la détention de telles parts dans leur situation personnelle.

**Pour tous les motifs susmentionnés et pour les raisons énoncées dans le prospectus PAPE à la rubrique «Facteurs de risque», les parts comportent un certain degré de risque. Toute personne envisageant l'achat de parts devrait être consciente de ces facteurs et des autres facteurs énoncés dans le présent prospectus et dans le prospectus PAPE devrait consulter ses conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant d'effectuer un placement dans les parts. Les parts ne devraient être achetées que par des personnes qui peuvent se permettre de perdre la totalité de leur placement.**

### **PROMOTEUR**

Sunstone Management peut être considérée comme le promoteur de PIRET en raison de son initiative d'organiser les activités de celle-ci et de prendre les mesures nécessaires au placement des parts au public.

### **PROCÉDURES JUDICIAIRES**

PIRET, ses fiduciaires et la direction n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire importante à laquelle PIRET serait liée ou dont l'une de ses propriétés serait l'objet, ni aucune procédure qui serait actuellement envisagée.

## VÉRIFICATEURS

Les vérificateurs de PIRET sont KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., 777 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1K3. Au 16 novembre 2007, KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. était propriétaire véritable, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de PIRET et des membres de son groupe et personnes ayant des liens avec elle.

## AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour les parts est Computershare Investor Services Inc. à ses principaux bureaux chargés des transferts de Vancouver (Colombie-Britannique) et de Toronto (Ontario).

L'inscription et les transferts de parts seront effectués uniquement par le système d'inscription en compte administré par la CCDV. L'acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit membre de la CCDV duquel ou par l'intermédiaire duquel les parts sont achetées (voir la rubrique «Mode de placement»).

## CONTRATS IMPORTANTS

Le seul contrat important qui a été conclu par PIRET à l'égard du placement est la convention de placement pour compte mentionnée à la rubrique «Mode de placement». Un exemplaire de cette convention peut être examiné au bureau de la FPI sis au 910 – 925 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2, pendant les heures normales d'affaires au cours de la période du placement en vertu du présent prospectus et pendant une période de 30 jours par la suite.

## EXPERTS

Aucun professionnel exprimant une opinion dans le présent prospectus ne s'attend à être élu, nommé ou employé à titre d'administrateur, de haut dirigeant ou d'employé de PIRET ou d'une société ayant des liens avec elle, ni n'est promoteur de PIRET ou d'une société ayant des liens avec elle.

Certaines questions juridiques concernant le présent placement seront revues par Clark, Wilson LLP, pour le compte de PIRET, et par Cassels Brock & Blackwell s.r.l. pour le compte des placeurs pour compte. Au 16 novembre 2007, les associés et avocats de Clark, Wilson LLP, en tant que groupe, détenaient, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation de PIRET et des membres de son groupe et personnes ayant des liens avec elle. Au 16 novembre 2007, les associés et avocats de Cassels Brock & Blackwell s.r.l., en tant que groupe, détenaient, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation de PIRET et des membres de son groupe et personnes ayant des liens avec elle.

## DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La loi sur les valeurs mobilières dans certaines provinces du Canada confère à l'acheteur un droit de résolution dans les deux jours ouvrables suivant la réception ou réception réputée d'un prospectus ou de toute modification de celui-ci. Dans plusieurs provinces, cette loi permet également à l'acheteur de demander la nullité ou, dans certaines administrations, des dommages-intérêts, par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses ou par le fait de ne pas transmettre le prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi sur les valeurs mobilières de la province visée. On se reportera aux dispositions applicables dans la province de résidence de l'acheteur, et on consultera éventuellement un conseiller juridique

## DISPENSES D'APPLICATION DU RÈGLEMENT 44-101

Aux termes d'une décision de la Commission des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique datée du 16 novembre 2007, PIRET a obtenu une dispense à l'égard de l'exigence de l'article 2.2 d) du règlement 44-101 en vertu duquel un émetteur doit déposer une notice annuelle courante et des états financiers annuels courants dans au

moins un territoire dans lequel il est émetteur assujéti de façon à être admissible au dépôt d'un prospectus simplifié en vertu du règlement 44-101.

## ÉTATS FINANCIERS

Le présent prospectus comprend les états financiers suivants.

Les états financiers vérifiés, y compris le bilan au 30 septembre 2007 et les états des résultats et des flux de trésorerie depuis la période où PIRET a été constituée le 24 juin 2007 jusqu'au 30 septembre 2007, lesquels ont été déposés par PIRET auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières dans chaque territoire dans lequel PIRET est un émetteur assujéti, le 6 novembre 2007, et intégrés par renvoi aux présentes et font partie intégrante du présent prospectus.

Les états financiers suivants, qui ont été intégrés dans la déclaration d'acquisition d'entreprise modifiée de PIRET datée du 15 novembre 2007, qui ont été déposés par PIRET auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières dans chaque territoire dans lequel PIRET est un émetteur assujéti, le 16 novembre 2007, et intégrés par renvoi aux présentes et font partie intégrante du présent prospectus :

- (a) le bilan cumulé vérifié du Portefeuille industriel Team Tube au 31 décembre 2006 et les états des résultats et des capitaux propres et des flux de trésorerie cumulés pour la période du 31 mars 2006 au 31 décembre 2006;
- (b) le bilan cumulé non vérifié du Portefeuille industriel Team Tube au 21 août 2007 et les états des résultats et des flux de trésorerie cumulés non vérifiés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 21 août 2007 et les chiffres correspondants pour la période applicable terminée le 21 août 2006;
- (c) le bilan vérifié de la propriété Mabe au 31 décembre 2006 et les états des résultats et des capitaux propres et des flux de trésorerie pour la période du 9 janvier 2006 au 31 décembre 2006;
- (d) le bilan non vérifié de la propriété Mabe au 21 août 2007 et les états des résultats et des flux de trésorerie cumulés non vérifiés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 21 août 2007 et les chiffres correspondants pour la période applicable terminée le 21 août 2006;
- (e) L'état des résultats consolidé pro forma non vérifié de PIRET pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2007;
- (f) L'état des résultats consolidé pro forma non vérifié de PIRET pour la période terminée le 31 décembre 2006.

## **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Aux fiduciaires de Pure Industrial Real Estate Trust (la Fiducie)

Nous avons lu le prospectus daté du 16 novembre 2007 relatif à l'émission et à la vente de parts de la Fiducie. 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 soient inclus dans le prospectus susmentionné :

- a) Notre rapport aux fiduciaires de la Fiducie portant sur les états financiers de la Fiducie au 30 septembre 2007 et pour la période allant du 24 juin 2007 au 30 septembre 2007. Notre rapport est daté du 31 octobre 2007.
- b) Notre rapport au propriétaire du Portefeuille industriel Team Tube portant sur les états financiers cumulés du Portefeuille industriel Team Tube au 31 décembre 2006 et pour la période allant du 31 mars 2006 au 31 décembre 2006. Notre rapport est daté du 2 juillet 2007.
- c) Notre rapport au propriétaire de la propriété Mabe portant sur les états financiers de la propriété Mabe au 31 décembre 2006 et pour la période allant du 9 janvier 2006 au 31 décembre 2006. Notre rapport est daté du 2 juillet 2007.

« *KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.* »

Comptables agréés,

Vancouver, Canada

Le 16 novembre 2007

## ATTESTATION DE PIRET ET DU PROMOTEUR

Le 16 novembre 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 par le présent prospectus simplifié conformément à la législation sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. 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 fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

### PURE INDUSTRIAL REAL ESTATE TRUST

« *Darren T. Latoski* »

Darren T. Latoski, fiduciaire et  
chef de la direction par intérim

« *Stephen J. Evans* »

Stephen J. Evans, fiduciaire et  
chef des finances par intérim

« *Douglas R. Scott* »

Douglas R. Scott,  
Fiduciaire

« *Robert W. King* »

Robert W. King,  
Fiduciaire

### PROMOTEUR

#### SUNSTONE INDUSTRIAL ADVISORS INC.

« *Stephen J. Evans* »

Stephen J. Evans,  
Secrétaire et administrateur

« *Darren Latoski* »

Darren Latoski,  
Président et administrateur

## ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 16 novembre 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 par le présent prospectus simplifié conformément à la législation sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. 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 fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

### **Corporation de valeurs mobilières Dundee**

Par : « *Onorio Lucchese* »  
Onorio Lucchese  
Administrateur  
Services bancaires d'investissement

### **RBC Dominion valeurs mobilières Inc.**

Par : « *Richard N. Matheson* »  
Richard N. Matheson  
Directeur général

### **Raymond James Ltée**

Par : « *Ian G. MacKay* »  
Ian G. MacKay  
Directeur général

### **BMO Marchés des capitaux Inc.**

Par : « *Michael Bonneveld* »  
Michael Bonneveld  
Vice-président

### **Blackmont Capital Inc.**

Par : « *Grant White* »  
Grant White  
Directeur général

### **Bieber Securities Inc.,**

Par : « *Claude Tetrault* »  
Claude Tetrault  
Vice-président

### **La Corporation Canaccord Capital**

Par : « *Ronald A. Rimer* »  
Ronald A. Rimer  
Directeur général

### **MGI Valeurs mobilières Inc.**

Par : « *Joshua H.H. Kingsmill* »  
Joshua H.H. Kingsmill  
Vice-président,  
Financement des sociétés

### **Sora Group Wealth Advisors Inc.**

Par : « *Robert Isaac* »  
Robert Isaac  
Président et chef  
de la direction

