

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Aucune commission des valeurs mobilières ni aucune autorité similaire au Canada ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus; toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi américaine intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Des renseignements extraits de documents déposés auprès de commissions des valeurs mobilières ou d'autres autorités similaires au Canada sont intégrés par renvoi au présent prospectus. On peut obtenir sans frais des exemplaires de ces documents en s'adressant au secrétaire de RealFund, au 90 Adelaide Street West, Suite 600, Toronto (Ontario) M5H 3V9 (numéro de téléphone : (416) 865-9143). Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire du dossier d'information auprès du secrétaire de l'émetteur, à l'adresse et au numéro de téléphone susmentionnés.

Émission additionnelle



40 260 000 \$

3 300 000 parts

RealFund offre un total de 3 300 000 parts (les « parts ») au prix de 12,20 \$ chacune.

Les parts en circulation de RealFund sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « BT »). Le 8 janvier 1999, le jour ouvrable précédant l'établissement du prix d'offre, le cours de clôture des parts s'établissait à 12,40 \$. La BT a conditionnellement approuvé l'inscription des parts à la cote, sous réserve de la satisfaction par RealFund à toutes les exigences de la BT d'ici le 19 avril 1999.

De l'avis des conseillers juridiques, l'achat des parts offertes dans le présent prospectus simplifié ne sera pas interdit en vertu des lois qui sont énumérées sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Prix : 12,20 \$ la part

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à RealFund ²⁾
Par part	12,20 \$	0,488 \$	11,712 \$
Total	40 260 000 \$	1 610 400 \$	38 649 600 \$

1) Le prix des parts offertes dans le présent prospectus simplifié a été établi par voie de négociation entre RealFund et les preneurs fermes, d'après le cours des parts.

2) Déduction non faite des frais du présent placement, qui sont estimés à 250 000 \$ et qui seront payés, conjointement avec la rémunération des preneurs fermes, par prélèvement sur les fonds généraux de RealFund.

Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur compte, les parts offertes dans le présent prospectus simplifié, sous les réserves d'usage concernant leur souscription, leur émission par RealFund et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Tory Tory DesLauriers & Binnington, pour le compte de RealFund, et par Osler, Hoskin & Harcourt, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions de parts offertes dans le présent prospectus simplifié seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les livres de souscription à tout moment sans préavis. Il est prévu que la clôture du présent placement aura lieu le 26 janvier 1999 ou à une autre date dont RealFund et les preneurs fermes pourront convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 1^{er} mars 1999, et que les certificats représentant les parts offertes dans le présent prospectus simplifié pourront être livrés vers la clôture.

Le 19 janvier 1999

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	2
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	3
REALFUND	4
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	5
MODALITÉS DU PLACEMENT	5
MODE DE PLACEMENT	8
EMPLOI DU PRODUIT	9
INCIDENCES FISCALES CANADIENNES	9
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	10
VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	10
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	10
ATTESTATIONS	11

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants de RealFund, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'une autre autorité similaire dans chaque province et territoire du Canada, sont expressément intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié :

- a) la notice annuelle datée du 30 avril 1998 pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997;**
- b) les états financiers comparatifs vérifiés et les notes y afférentes pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997, ainsi que le rapport des vérificateurs s'y rapportant, qui figurent dans le rapport annuel 1997 de RealFund;**
- c) les états financiers intermédiaires comparatifs non vérifiés pour le trimestre terminé le 31 mars 1998;**
- d) les états financiers intermédiaires comparatifs non vérifiés pour le semestre terminé le 30 juin 1998;**
- e) les états financiers intermédiaires comparatifs non vérifiés pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 1998;**
- f) la circulaire d'information datée du 4 mai 1998 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 10 juin 1998;**
- g) l'analyse par la direction, qui figure dans le rapport annuel 1997 de RealFund;**
- h) le rapport de changement important daté du 19 janvier 1999 et déposé par RealFund à l'égard de son appel public à l'épargne visant 3 300 000 parts.**

Tout document du type de ceux dont il est question dans les paragraphes a) à h) ci-dessus, qui sera déposé par RealFund auprès des commissions des valeurs mobilières et d'autres autorités de réglementation similaires au Canada entre la date du présent prospectus simplifié et la fin du présent placement, sera réputé être intégré par renvoi au présent prospectus simplifié.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi au présent prospectus simplifié sera réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où une déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié, ou tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi au présent prospectus simplifié, modifie ou remplace cette déclaration. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera pas réputée faire partie du présent prospectus simplifié, sauf pour ce qui est de la partie modifiée ou remplacée.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Tory Tory DesLauriers & Binnington, conseillers juridiques de RealFund, et d'Osler, Hoskin & Harcourt, conseillers juridiques des preneurs fermes, à la date de clôture, l'achat des parts offertes dans le présent prospectus simplifié ne sera pas interdit, sous réserve des dispositions générales en matière de placement et, dans certains cas, des exigences de prudence en matière de placement et des exigences additionnelles relatives aux politiques ou aux objectifs de placement ou de prêt, en vertu des lois suivantes :

Loi sur les sociétés d'assurances (Canada)

Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada)

Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension (Canada)

Loi sur les régimes de retraite (Ontario)

En outre, de l'avis de ces conseillers juridiques, les parts offertes dans le présent prospectus simplifié constitueront, à la date de clôture, des placements admissibles en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt ») pour une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite ou un régime de participation différée aux bénéfices et ne constitueront pas des biens étrangers pour ces régimes, les régimes de pension agréés ou les régimes ou autres personnes assujettis à la partie XI de la Loi de l'impôt.

REALFUND

RealFund est une fiducie à capital fixe non constituée en société qui a été créée conformément aux lois de la province d'Ontario par une déclaration de fiducie datée du 12 novembre 1982, dans sa version modifiée et mise à jour en date du 10 juin 1998 (la « déclaration de fiducie »). RealFund a pour but d'offrir à ses porteurs de parts (les « porteurs de parts ») un rendement favorable sur leur placement dans ses parts et une plus-value en capital de leurs parts grâce à une participation dans un portefeuille diversifié constitué principalement de placements dans des immeubles locatifs situés essentiellement au Canada. RealFund investit surtout dans des centres commerciaux ouverts et dotés de magasins piliers. Elle investit aussi dans des immeubles de bureaux commerciaux, des propriétés commerciales polyvalentes, des immeubles industriels à un ou à plusieurs locataires et des immeubles destinés à des membres du corps médical ou exerçant une profession libérale, principalement à titre de propriétaire et de copropriétaire.

RealFund est actuellement propriétaire d'un portefeuille diversifié de 42 immeubles locatifs comprenant des commerces de détail, des immeubles de bureaux, des immeubles industriels et des propriétés résidentielles disséminés au Canada et une propriété située aux États-Unis. RealFund croit que cette stratégie de diversification géographique et sectorielle l'aide à fournir un rendement stable qui ne sera pas démesurément influencé par des facteurs économiques touchant un type particulier de propriété ou de région économique.

La déclaration de fiducie restreint la dette globale maximale que RealFund peut contracter à tout moment à 60 % de l'actif global, soit le total des éléments d'actif de RealFund plus l'amortissement cumulé, calculé conformément aux principes comptables généralement reconnus. Malgré cette limite de 60 %, les fiduciaires de RealFund (les « fiduciaires ») ont adopté une politique visant à faire en sorte que les dettes contractées par RealFund se situent autour de 50 % de l'actif global. À condition de remplir certaines conditions, RealFund pourrait excéder cette limite dans le cours normal des affaires.

RealFund a établi des facilités de crédit auprès de banques canadiennes, aux termes desquelles environ 90 millions de dollars étaient impayés en date du 30 novembre 1998. Ces facilités de crédit sont garanties par des charges grevant des biens immeubles appartenant à RealFund. En date du 30 novembre 1998, le niveau d'endettement total de RealFund correspondait à environ 46 % de l'actif global.

L'exploitation de RealFund, y compris la gestion de ses placements, est assujettie au contrôle des fiduciaires qui décident de son orientation et qui sont choisis pour leur expérience dans le domaine des placements immobiliers et des domaines connexes.

Les membres de la direction et employés de RealFund assument la gestion quotidienne de celle-ci. Le tableau qui suit indique le nom et le lieu de résidence des membres de la direction de RealFund ainsi que le poste qu'ils occupent auprès de celle-ci.

<u>Nom du membre de la direction</u>	<u>Poste au sein de RealFund</u>
CHRISTOPHER J. DINGLE Toronto (Ontario)	Président et chef de la direction
THOMAS S. KOFMAN Toronto (Ontario)	Vice-président, Finances, chef des services financiers et trésorier
ROBERT RYAN Mississauga (Ontario)	Vice-président, Gestion de l'actif
ALAN D. WINER Toronto (Ontario)	Vice-président, Acquisitions et placements en actions, et secrétaire

RealFund compte à l'heure actuelle sept fiduciaires, dont six font l'objet d'une mention dans sa dernière notice annuelle mentionnée à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ». Le 27 octobre 1998, les fiduciaires ont élu M^{me} Sharon Sallows à titre de fiduciaire. M^{me} Sallows est associée de Ryegate Capital Corporation.

Le bureau principal de RealFund est situé au 90 Adelaide Street West, Suite 600, Toronto (Ontario) M5H 3V9. Les parts de RealFund sont inscrites à la cote de la BT et sont négociées sous le symbole « RFN.UN ».

RealFund n'est pas un fonds commun de placement et n'est pas assujettie aux exigences des lois sur les valeurs mobilières canadiennes relatives aux fonds communs de placement.

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Les renseignements qui figurent ci-dessous sont un résumé des événements importants survenus dans les affaires et les activités de RealFund depuis la date de sa dernière notice annuelle, mentionnée à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

En 1998, RealFund a réalisé l'acquisition de participations dans six propriétés d'une superficie locative brute totalisant environ 720 000 pieds carrés en contrepartie d'un coût d'acquisition global d'environ 39,2 millions de dollars. On compte parmi celles-ci une participation en copropriété de 50 % dans le Churchill Plaza, situé à Sault Ste. Marie, en Ontario, une participation de 25 % dans le Parkwood Place, situé à Prince George, en Colombie-Britannique et un centre commercial situé dans chacune des provinces d'Alberta et d'Ontario. RealFund a également acheté des locaux loués dans des propriétés qu'elle avait acquises auparavant en contrepartie d'un coût global approximatif de 22,9 millions de dollars. RealFund a consenti des montants supplémentaires dans le cadre d'un financement secondaire en 1998, dont environ 25,3 millions de dollars demeurent impayés.

MODALITÉS DU PLACEMENT

Le placement vise 3 300 000 parts d'un prix de 12,20 \$ chacune pour un produit brut global revenant à RealFund de 40 260 000 \$. Le texte qui suit résume les caractéristiques importantes des parts.

RealFund est une fiducie à capital fixe non constituée en société qui est divisée en un nombre illimité de parts. Les parts représentent la participation indivise proportionnelle d'un porteur de parts inscrit dans RealFund. Aucune part n'a priorité sur une autre. Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur un des éléments d'actif de RealFund. Chaque part confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que de participer de façon égale et proportionnelle aux distributions de RealFund et, à la dissolution de RealFund, de participer de façon égale et proportionnelle au partage du reliquat de l'actif net de RealFund après le remboursement de toutes les dettes. Les parts sont émises sous forme nominative, sont entièrement libérées lorsqu'elles sont émises, et elles sont cessibles. Aucune fraction de part n'est émise ni ne le sera.

En date du 18 janvier 1999, 26 700 134 parts de RealFund étaient émises et en circulation. Un certain nombre d'options visant l'achat de parts sont également en circulation. Se reporter à la rubrique « Régime d'options » ci-dessous.

Restrictions relatives à la propriété par des non-résidents

Les non-résidents du Canada au sens de la Loi de l'impôt ne peuvent pas être propriétaires, dans l'ensemble, de plus de 50 % des parts en circulation, à tout moment. RealFund n'acceptera pas de souscriptions de parts de quiconque, n'émettra pas de parts à quiconque ou n'inscrira pas de transferts de parts à l'égard de quiconque ou n'en tiendra pas autrement compte si, après y avoir donné effet, des personnes qui sont des non-résidents du Canada détenaient plus de 50 % des parts en circulation ou en avaient la propriété effective, directement ou indirectement. La déclaration de fiducie prévoit un mécanisme visant à permettre à RealFund de vendre des parts en vue de corriger toute contravention à cette restriction.

Achats de parts

RealFund peut, à l'occasion, acheter des parts conformément aux règles prescrites aux termes des instructions réglementaires ou des directives de la bourse applicables. Tout achat de cette nature constituera une « offre publique de rachat » en vertu des lois provinciales canadiennes en matière de valeurs mobilières et devra être effectué conformément aux exigences applicables de ces lois. Un porteur de parts n'a à aucun moment le droit d'exiger de RealFund qu'elle rachète ou achète ses parts.

Placements privés

Les fiduciaires sont autorisés à émettre, sans l'approbation des porteurs de parts, par voie de placements privés, au cours de chaque semestre, un nombre de parts correspondant à 50 % du nombre de parts en circulation au début du semestre. Ces parts peuvent être émises à un prix respectant les escomptes maximaux autorisés par la BT. Les placements privés comprennent, sans restriction, les parts émises par RealFund en contrepartie de biens ou d'autres éléments d'actif.

Offres publiques d'achat

Certaines dispositions de la déclaration de fiducie prévoient que si une offre publique d'achat est présentée au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) à l'égard des parts et que l'initiateur a pris livraison et effectué le règlement d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les membres de son groupe ou pour leur compte), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui auront refusé l'offre.

Assemblées des porteurs de parts

Certaines questions se rapportant à RealFund doivent être autorisées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin. Ces questions comprennent l'élection des fiduciaires, la nomination ou la révocation des vérificateurs, l'approbation de certaines modifications devant être apportées à la déclaration de fiducie (sauf les modifications indiquées sous la rubrique « Modifications apportées à la déclaration de fiducie et dissolution de RealFund »), la vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de RealFund ou la dissolution de RealFund. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement dans le but d'élire les fiduciaires et de nommer les vérificateurs de RealFund.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à quelque fin que ce soit par les fiduciaires; une telle assemblée doit être convoquée si les porteurs d'au moins 20 % des parts alors en circulation en font la demande par écrit.

Régime de réinvestissement des distributions des porteurs de parts

RealFund offre à ses porteurs de parts un régime de réinvestissement des distributions (le « régime ») qui leur permet de placer les sommes payables au titre des distributions à l'égard des parts dans d'autres parts de RealFund. En règle générale, la Compagnie Trust CIBC Mellon, en qualité de mandataire du régime (le « mandataire »), achètera les parts directement auprès de RealFund, au cours moyen (au sens du régime). Le mandataire peut également les acheter à la BT. Les participants au régime n'ont pas à payer de commission, de frais de service ni de courtage à l'égard des parts achetées aux termes du régime et émises directement par RealFund. Chaque porteur de parts qui souhaite participer au régime doit remplir une formule d'autorisation qui autorise RealFund à transférer par voie électronique au mandataire tous les actifs payables à l'égard des parts de ce porteur de parts.

Politique de distribution

RealFund est tenue de distribuer aux porteurs de parts, au moins trimestriellement ou plus fréquemment, si les fiduciaires en décident ainsi, un montant correspondant à 90 % du revenu distribuable de RealFund, ou à un pourcentage plus élevé du revenu distribuable que les fiduciaires jugent approprié dans les circonstances, pour la période alors terminée, calculé généralement en conformité avec les principes comptables généralement reconnus. Malgré ce qui précède, le montant total exigible le 31 décembre d'une année ne sera pas inférieur au montant nécessaire pour faire en sorte que RealFund n'ait pas d'impôt sur le revenu à payer aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année. À l'heure actuelle, RealFund verse aux porteurs de parts des distributions mensuelles de 11,5 ¢ par part, payables vers le 15^e jour du mois suivant la fin du mois applicable. Les fiduciaires se réservent le droit de modifier la fréquence de versement de ces distributions ou le montant de celles-ci. Des rajustements visant à tenir compte du revenu distribuable réel de RealFund sont effectués à la fin du deuxième et du dernier trimestres de chaque année.

Sous réserve de la réalisation du présent placement, RealFund entend effectuer une distribution supplémentaire aux porteurs de parts inscrits le jour qui précède immédiatement la date de clôture (la « date de clôture des registres »), correspondant au produit de la distribution payable à l'égard de chaque part détenue pendant le mois complet visé par la distribution supplémentaire (soit 11,5 ¢) et à une fraction, dont le dénominateur correspond au nombre de jours contenus dans le mois de la date de clôture des registres et le numérateur correspond au nombre de jours révolus dans ce mois jusqu'à la date de clôture des registres inclusivement. Les porteurs de parts ne pourront pas participer à une telle distribution supplémentaire à l'égard des parts achetées aux termes du présent prospectus simplifié.

Modifications apportées à la déclaration de fiducie et dissolution de RealFund

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications, telles que la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de RealFund, doivent être approuvées par au moins les deux

tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres modifications apportées à la déclaration de fiducie doivent être approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les fiduciaires peuvent apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie sans demander l'approbation des porteurs de parts, notamment des modifications assurant une protection supplémentaire aux porteurs de parts ou l'observation continue des lois applicables, des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont devenues nécessaires ou souhaitables en raison de changements dans les lois fiscales ou encore des modifications éliminant des incompatibilités ou des irrégularités ou des changements ou des corrections mineurs qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts. Les fiduciaires peuvent aussi, sans demander l'approbation des porteurs de parts, modifier la déclaration de fiducie, (sauf si l'approbation des porteurs de parts est expressément requise), s'ils sont d'avis que la modification n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et qu'elle est nécessaire ou souhaitable.

RealFund a été constituée pour une durée indéterminée. Aux termes de la déclaration de fiducie, elle sera maintenue jusqu'à ce qu'elle soit dissoute avec l'approbation des porteurs de parts, conformément aux modalités de la déclaration de fiducie.

Rapports destinés aux porteurs de parts

RealFund fera parvenir aux porteurs de parts les états financiers (trimestriels et annuels) et tout autre rapport exigé à l'occasion par les lois applicables, notamment les formulaires prescrits dont les porteurs de parts ont besoin pour remplir leurs déclarations de revenus conformément à la Loi de l'impôt et aux lois provinciales équivalentes.

Régime de droits des porteurs de parts

RealFund a établi un régime de droits des porteurs de parts (le « régime ») dont les modalités sont décrites ci-dessous.

Aux termes du régime de droits, un droit visant l'achat de parts (un « droit » et collectivement, les « droits ») est émis pour chaque part en circulation. Ces droits expirent à la levée de l'assemblée annuelle que RealFund tiendra en 2001, à moins que les fiduciaires n'y mettent fin avant cette date. Le régime de droits utilise le mécanisme de l'offre permise, au sens du régime de droits, pour inciter toute personne qui cherche à acquérir le contrôle de RealFund à accorder aux porteurs de parts et aux fiduciaires un délai suffisant pour évaluer l'offre publique d'achat. L'offre permise a pour but de permettre à l'initiateur potentiel d'une offre d'éviter la dilution du régime en faisant une offre publique d'achat conforme aux conditions précisées dans les dispositions en matière d'offre permise.

En règle générale, une offre permise est une offre publique d'achat qui est présentée à tous les porteurs de parts en conformité avec toutes les lois sur les valeurs mobilières applicables. L'offre publique d'achat doit être valide pendant au moins 45 jours, à moins qu'elle ne soit prolongée, et au moins 50 % des parts détenues par des porteurs de parts indépendants (au sens du régime de droits) doivent être remises en réponse à l'offre publique d'achat et ne pas être retirées avant la date d'expiration de l'offre publique d'achat. Aucune autre approbation des porteurs de parts de RealFund n'est exigée relativement à l'offre publique d'achat.

Les droits seront attestés par les certificats de parts et seront automatiquement négociés avec les parts et ne pourront pas être exercés avant la fermeture des bureaux, le dixième jour suivant la première des dates suivantes : (i) la date à laquelle une personne acquerra au moins 20 % des parts en circulation (autrement que d'une manière permise par le régime de droits), (ii) le lancement ou la première annonce publique d'une offre publique d'achat par suite de laquelle une personne sera propriétaire d'au moins 20 % des parts en circulation (sauf une offre publique d'achat qui constitue une offre permise) ou (iii) la date à laquelle une offre permise cesse d'être une offre permise. Après le dixième jour ouvrable suivant la survenance d'un des trois événements mentionnés en (i), en (ii) ou en (iii) ci-dessus, des certificats de droits distincts seront distribués.

Si une personne acquiert la propriété effective d'au moins 20 % des parts en circulation (autrement que d'une manière permise par le régime de droits), chaque droit (à l'exclusion, dans certaines circonstances, des droits dont un porteur de 20 % des parts, un membre de son groupe, une personne ayant des liens avec lui ou toute personne agissant conjointement ou de concert avec lui a la propriété effective, lesquels deviennent caducs) autorisera son porteur à acheter à RealFund le nombre de parts dont le cours global, à la date où cette personne deviendra un porteur de 20 % des parts, est égal à deux fois le prix d'exercice, en contrepartie d'une somme correspondant au prix d'exercice. Le prix d'exercice est actuellement de 50 \$ et peut être rajusté.

Les fiduciaires croient que le régime de droits incitera les personnes cherchant à acquérir le contrôle de RealFund à le faire au moyen d'une offre publique d'achat ou d'une offre faite à tous les porteurs de parts. Le régime de droits dissuadera quiconque voudrait user de tactiques d'offre publique d'achat injustes et coercitives et de stratégies qui ne traitent pas tous les porteurs de parts de RealFund de manière juste et équitable.

Régime d'options

RealFund possède un régime d'options qui vise à inciter ses fiduciaires, ses membres de la direction et ses employés à participer à son capital et, de plus, à rémunérer ces personnes plus efficacement, en fonction du cours des parts. Le régime d'options est administré par les fiduciaires, qui ont le pouvoir de le modifier, de le suspendre ou d'y mettre fin, sous réserve de l'approbation nécessaire des autorités de réglementation et des porteurs de parts. Au plus 1 250 000 options peuvent être émises aux termes du régime d'options. Le 22 juin 1998, un nombre total de 363 600 options assujetties à un prix de levée de 14,25 \$ ont été émises à 21 membres de la direction, employés et fiduciaires ne faisant pas partie de la direction de RealFund dans l'ensemble. Le 19 juin 1998, le cours de clôture des parts s'établissait à 14,35 \$. Des options visant l'acquisition d'un nombre total de 1 249 913 parts sont en circulation aux termes du régime d'options.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention intervenue en date du 11 janvier 1999 (la « convention de prise ferme ») entre Nesbitt Burns Inc., Corporation Recherche Capital, CIBC Wood Gundy valeurs mobilières Inc., Valeurs Mobilières TD inc., Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., Merrill Lynch Canada Inc. et ScotiaMcLeod Inc. (les « preneurs fermes »), d'une part, et RealFund, d'autre part, RealFund s'est engagée à émettre et à vendre, et les preneurs fermes se sont engagés à acheter, le 26 janvier 1999 ou à toute autre date dont il pourrait être convenu, mais dans tous les cas au plus tard le 1^{er} mars 1999, sous réserve du respect de toutes les exigences juridiques nécessaires et des modalités de la convention de prise ferme, 3 300 000 parts au prix de 12,20 \$ chacune pour un prix global de 40 260 000 \$. La convention de prise ferme prévoit que RealFund paiera aux preneurs fermes, par prélèvement sur ses fonds généraux, une rémunération globale de 1 610 400 \$ en contrepartie des services qu'ils lui rendront dans le cadre du présent placement.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes, et les preneurs fermes peuvent y mettre fin suivant leur évaluation de l'état des marchés des capitaux et advenant la réalisation de certains événements stipulés. Si un preneur ferme n'achète pas les parts qu'il s'est engagé à acheter, les autres preneurs fermes pourront le faire à sa place, sans toutefois y être tenus. RealFund n'est pas tenue de vendre moins de la totalité des parts offertes dans le présent prospectus simplifié.

Aux termes des instructions générales des commissions des valeurs mobilières du Québec et de l'Ontario, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la période de placement prévue dans le présent prospectus simplifié, offrir d'acheter ou acheter des parts. Cette restriction comporte certaines exceptions dans la mesure où l'offre d'achat ou l'achat ne sont pas faits dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les titres ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat permis en vertu des règles de la BT concernant la stabilisation du cours d'une valeur ou les activités de maintien passif du marché, de même qu'une offre d'achat ou un achat pour le compte d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la période de placement. Aux termes de la première exception précitée, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du présent placement, attribuer des parts en excédent de l'émission ou faire des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts à un autre niveau que celui qui existerait sur un marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment.

Les parts offertes dans le présent prospectus simplifié n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi américaine intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis. Chaque preneur ferme s'est engagé à ne pas offrir ou vendre de parts offertes dans le présent prospectus simplifié aux États-Unis, si ce n'est conformément à la convention de prise ferme, aux termes de laquelle ils peuvent offrir et vendre les parts offertes dans le présent prospectus simplifié dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 conformément à la règle 144A prise en application de cette loi.

En outre, avant l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement des parts aux termes du présent prospectus simplifié, l'offre ou la vente de parts aux États-Unis par un courtier (qui participe ou non au placement)

peut contrevenir aux exigences en matière d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou une telle vente ne respecte pas la règle 144A prise en application de cette loi.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que RealFund tirera de la vente des parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié s'élèvera à 38 399 600 \$, déduction faite des frais d'émission et de la rémunération des preneurs fermes. RealFund prévoit affecter le produit net au financement de ses besoins en liquidités provisoires aux termes de ses programmes d'acquisition et d'agrandissement, comme il est indiqué ci-dessous :

- a) environ 24 millions de dollars pour acquérir une participation de 50 % dans le centre commercial Kennedy Commons d'une superficie de 471 000 pieds carrés et en voie d'aménagement, qui est situé à Toronto, en Ontario;
- b) environ 13 millions de dollars pour acquérir une participation de 50 % dans le Fairgrounds Shopping Centre d'une superficie de 337 000 pieds carrés et en voie d'aménagement, qui est situé à Orangeville, en Ontario;
- c) le reste pour acquérir un agrandissement d'environ 29 800 pieds carrés du Kanata Centrum Shopping Centre, qui est situé à Kanata, en Ontario.

L'emploi du produit prévu ci-dessus dépend, entre autres, du respect des conditions contenues dans les conventions relatives à chaque propriété. Rien ne garantit que ces opérations seront réalisées. Si le produit du présent placement n'est pas affecté aux opérations dont il est question ci-dessus, RealFund l'affectera aux autres occasions d'acquisition qui pourraient survenir et à d'autres fins générales.

INCIDENCES FISCALES CANADIENNES

De l'avis de Tory Tory DesLauriers & Binnington, conseillers juridiques de RealFund, et d'Osler, Hoskin & Harcourt, conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte suivant résume les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables aux acheteurs éventuels de parts qui sont résidents du Canada, qui détiennent les parts à titre d'immobilisations et qui n'ont pas de lien de dépendance avec RealFund. Le présent résumé repose sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, ainsi que sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques d'administration et de cotisation de Revenu Canada; il tient compte des modifications proposées à la Loi de l'impôt et à son règlement d'application qui ont été annoncées publiquement avant la date des présentes. Le présent sommaire ne tient pas compte ni ne prévoit d'autres changements en droit, que ce soit par voie législative, réglementaire, administrative ou judiciaire, ni ne tient compte de la législation fiscale de pays étrangers ou des lois provinciales pertinentes en matière d'impôt. Le présent sommaire est de nature générale et ne saurait être interprété comme un conseil juridique ou fiscal destiné à un acheteur en particulier. **Par conséquent, les acheteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation particulière.** Pour les besoins du présent sommaire, les conseillers juridiques se sont fiés à une attestation de RealFund selon laquelle RealFund était admissible, à tout moment pertinent, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt. RealFund a avisé les conseillers juridiques qu'elle prévoit le demeurer.

Régime fiscal de RealFund

RealFund est, chaque année, assujettie à l'impôt sur son revenu et ses gains en capital imposables pour l'année, déduction faite de la partie de ce revenu ou de ces gains en capital qui est ou qui est réputée payée ou payable aux porteurs de parts au cours de l'année et que RealFund peut déduire. Aux termes de la déclaration de fiducie, RealFund doit distribuer chaque année aux porteurs de parts une somme au moins égale à son revenu pour l'année à des fins fiscales. RealFund déduira, à des fins fiscales, la somme payée ou payable ou réputée payée ou payable aux porteurs de parts au cours de l'année, que ce soit au comptant ou sous forme de parts, dans la mesure du revenu de RealFund à des fins fiscales. En conséquence, RealFund n'aura en général pas d'impôt sur le revenu à payer aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt à l'égard de quelque année que ce soit.

Régime fiscal des porteurs de parts

Les porteurs de parts doivent tenir compte, dans le calcul de leur revenu à des fins fiscales pour chaque année, de la fraction du revenu et des gains en capital imposables, s'il en est, qui leur a été payée ou qui leur est payable, ou qui est réputée leur avoir été payée ou leur être payable, au cours de l'année où RealFund les déduit dans le calcul de son

revenu à des fins fiscales, que cette fraction lui ait été versée au comptant ou sous forme de parts additionnelles. Aux termes de la déclaration de fiducie, RealFund doit déclarer le montant maximal de la déduction pour amortissement admissible dans le calcul de son revenu à des fins fiscales, et tout montant ainsi déclaré viendra réduire la fraction de la somme que RealFund aura distribuée aux porteurs de parts et qui devrait autrement être incluse dans le revenu de ces derniers.

Dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, RealFund attribuera la fraction du revenu net distribué aux porteurs de parts que l'on peut raisonnablement considérer comme étant constituée de ses gains en capital imposables nets. À des fins fiscales, toute somme ainsi attribuée sera réputée avoir été reçue par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable. De plus, RealFund procédera à des attributions quant à son revenu provenant de sources étrangères de sorte que, dans le calcul d'un crédit pour impôt étranger pour un porteur de parts, ce dernier sera réputé avoir versé au gouvernement d'un pays étranger, à titre d'impôt, la fraction de l'impôt versé par RealFund à ce pays qui correspond à sa quote-part du revenu de RealFund provenant de ce pays. Les porteurs de parts seront avisés chaque année de la composition des sommes qui leur sont distribuées.

Un porteur de parts doit déduire du prix de base rajusté des parts la fraction de toute somme qui lui a été payée ou qui lui est payable par RealFund et dont il n'a pas été tenu compte dans le calcul de son revenu (sauf la fraction non imposable de tout gain en capital distribué par RealFund) et il réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement négatif.

Disposition des parts

En règle générale, la disposition réelle ou réputée d'une part donnera lieu à un gain (ou à une perte) en capital égal(e) à l'excédent (l'insuffisance) du produit de disposition de la part, déduction faite des coûts de disposition, sur le prix de base rajusté de la part pour son porteur.

Il doit être tenu compte des trois quarts des gains en capital dans le calcul du revenu aux termes de la Loi de l'impôt, et les trois quarts des pertes en capital peuvent être déduits des gains en capital imposables. Les gains en capital réalisés par un particulier peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Les questions d'ordre juridique se rapportant à l'émission des parts offertes dans le présent prospectus simplifié seront examinées à la date de clôture par Tory Tory DesLauriers & Binnington, pour le compte de RealFund, et par Osler, Hoskin & Harcourt, pour le compte des preneurs fermes.

Les associés et autres avocats de Tory Tory DesLauriers & Binnington et d'Osler, Hoskin & Harcourt ont, collectivement, la propriété effective, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts en circulation au 19 janvier 1999.

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

Les vérificateurs de RealFund sont Deloitte & Touche s.r.l., comptables agréés, Suite 1400, 181 Bay Street, Toronto (Ontario) M5J 2V1.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est la Compagnie Trust CIBC Mellon, à ses bureaux principaux situés à Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

ATTESTATIONS

Le 19 janvier 1999

Le texte qui précède, ainsi que les documents qui y sont intégrés par renvoi, constituent un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts dans le présent prospectus simplifié, conformément aux lois sur les valeurs mobilières de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada. Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié, qui est complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

(signé) CHRISTOPHER J. DINGLE
Président et chef de la direction

(signé) THOMAS S. KOFMAN
Vice-président, Finances,
chef des services financiers et trésorier

Au nom des fiduciaires

(signé) ARTHUR H. CROCKETT
Fiduciaire

(signé) WILLIAM J. DESLAURIERS
Fiduciaire

Le 19 janvier 1999

À notre connaissance, le texte qui précède, ainsi que les documents qui y sont intégrés par renvoi, constituent un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts dans le présent prospectus simplifié, conformément aux lois sur les valeurs mobilières de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada. Pour les besoins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié, qui est complété par le dossier d'information, ne contient, à notre connaissance, aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

NESBITT BURNS INC.

CORPORATION RECHERCHE CAPITAL

(signé) JAMES P. BOWLAND

(signé) GORDON E. PRIDHAM

CIBC WOOD GUNDY VALEURS MOBILIÈRES INC.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) PAUL J. FARRELL

(signé) ALLAN D. STRATHDEE

LÉVESQUE BEAUBIEN GEOFFRION INC.

MERRILL LYNCH CANADA INC.

SCOTIAMCLEOD INC.

(signé) CRAIG J. SHANNON

(signé) KENNETH A. FIELD

(signé) STEPHEN SENDER

La liste qui suit comprend le nom de chaque personne physique ou morale ayant une participation, directe ou indirecte, d'au moins cinq pour cent dans le capital de :

Nesbitt Burns Inc. : filiale en propriété exclusive de La Corporation Nesbitt Burns Limitée, filiale en propriété majoritaire d'une banque canadienne;

Corporation Recherche Capital : P.G. Walsh, I.G. Griffin, J.P. Palumbo, A.C. Selbie et D.H. Wilkes;

CIBC Wood Gundy valeurs mobilières Inc. : filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne;

Valeurs Mobilières TD inc. : filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne;

Lévesque Beaubien Geoffrion Inc. : filiale en propriété exclusive de Lévesque Beaubien et Compagnie Inc., filiale en contrôle majoritaire d'une banque canadienne;

Merrill Lynch Canada Inc. : filiale indirecte en propriété exclusive de Merrill Lynch & Co. Inc.;

ScotiaMcLeod Inc. : filiale en propriété exclusive indirecte d'une banque canadienne.

