

Notice annuelle 2021

**Fonds de placement
immobilier Cominar**

Exercice clos le 31 décembre 2021
Le 28 février 2022



Table des matières

PARTIE 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE	6
PARTIE 2 – STRUCTURE DE COMINAR	6
PARTIE 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	6
3.1 Aperçu de Cominar	6
3.2 Objectifs et stratégie	7
3.3 Historique sur les trois derniers exercices	7
PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	9
4.1 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	9
4.2 Emprunts	12
4.3 Employés	14
4.4 Produits d'exploitation	14
4.5 Investissements dans des coentreprises	14
4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques	14
PARTIE 5 – IMMEUBLES	16
5.1 Survol du portefeuille	16
5.2 Description des 10 principaux immeubles de Cominar quant à la valeur au 31 décembre 2021	17
PARTIE 6 – CONTRAT DE FIDUCIE	19
PARTIE 7 – FACTEURS DE RISQUE	22
7.1 Facteurs de risque liés aux activités de Cominar	23
7.2 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang	27
PARTIE 8 – DISTRIBUTIONS	28
8.1 Généralités	28
8.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	28
8.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	29
8.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2021	29
8.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	29
PARTIE 9 – STRUCTURE DU CAPITAL	29
9.1 Description générale de la structure du capital	29
9.2 Émission de parts	30
9.3 Régime de droits des porteurs de parts de Cominar	30
9.4 Offre publique d'achat	31
9.5 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	31
9.6 Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	31
9.7 Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres	32
9.8 Notation de crédit	32
PARTIE 10 – PLAN DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	33
PARTIE 11 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DE COMINAR	33
11.1 Marché pour la négociation des parts	33
11.2 Marché pour la négociation des débetures de premier rang	34
PARTIE 12 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DE COMINAR	34
12.1 Renseignements sur les fiduciaires	34
12.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires	35
12.3 Indépendance	36
12.4 Comité d'audit	36
12.5 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions	38
PARTIE 13 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	39
PARTIE 14 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INFORMÉES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	39
PARTIE 15 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	39

PARTIE 16 – CONTRATS IMPORTANTS	39
PARTIE 17 – INTÉRÊTS DES EXPERTS	39
PARTIE 18 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	40
ANNEXE A – Description des immeubles productifs de revenus.....	41
ANNEXE B - Comité d'audit	57

Glossaire

Les définitions qui suivent s'appliquent à la notice annuelle.

« **Acquéreur** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – Objectifs et stratégie »;

« **avoir rajusté des porteurs de parts** » : à tout moment, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les documents comptables de Cominar à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux IFRS;

« **bénéfice d'exploitation net** » : le bénéfice d'exploitation de Cominar avant l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, les charges financières, les frais d'administration de Cominar, la quote-part dans le bénéfice net des coentreprises, les coûts d'opération, la dépréciation et la décomptabilisation de la survalueur et les impôts sur les bénéfices;

« **bénéfice distribuable** » : les liquidités disponibles aux fins de distribution par Cominar, calculées de la façon indiquée à la rubrique « PARTIE 8 – Distribution – Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution »;

« **bien immobilier** » : un bien immobilier aux termes des lois applicables dans la province où se trouve le bien immobilier;

« **Centro Pie IX** » : Centro Pie IX Investments Limited, une société contrôlée par Jordan Aberman;

« **Cogir** » : Cogir Appartements IV, société en commandite, une société contrôlée par Mathieu Duguay;

« **Cominar** » ou la « **Fiducie** » : le Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés par actions ou sociétés en commandite détenues en propriété exclusive par Cominar ou la participation de Cominar dans des coentreprises;

« **contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie conclu en date du 31 mars 1998, régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel Cominar a été établi, dans sa version modifiée, complétée ou reformulée en date des 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010, 16 mai 2012, 16 mai 2018 et 13 mai 2020;

« **contrepartie** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – Objectifs et stratégie »;

« **convention d'arrangement** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – Objectifs et stratégie »;

« **DBRS** » : DBRS Limited;

« **débtures de premier rang** » : collectivement, les débtures non garanties de premier rang à 4,25 % de série 8, à 4,164 % de série 9, à 4,247 % de série 10, à 4,50 % de série 11 et à 5,95 % de série 12 de Cominar;

« **direction** » : la direction de Cominar;

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui n'a pas de relation importante, directe ou indirecte, avec Cominar. Une « relation importante » s'entend d'une relation dont le conseil des fiduciaires pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement d'un fiduciaire;

« **fiduciaires** » : les fiduciaires de Cominar et « fiduciaire », l'un ou l'autre d'entre eux;

« **Groupe Dallaire** » : Groupe Dallaire inc.;

« **hypothèque immobilière** » : une sûreté grevant un bien immobilier en vertu des lois applicables dans la province où se trouve le bien immobilier;

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, tel qu'elles sont définies par l'International Accounting Standards Board, et que le Conseil des normes comptables des Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada) prescrit comme principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011;

« **immeubles de placement** » : collectivement, les immeubles productifs de revenus, les immeubles en développement, les terrains détenus aux fins de développement futur et les immeubles de placement détenus aux fins de vente;

« **immeubles en développement** » : les immeubles au stade de la construction;

- « **immeubles productifs de revenus** » : les immeubles qui procurent un revenu pour Cominar;
- « **Investissements Centro** » : les Investissements Centro Johnson Ltée, une société détenue par Cogir et Centro Pie IX;
- « **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*;
- « **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.);
- « **offre permise** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 9 – Structure du capital – Régime de droits des porteurs de parts de Cominar »;
- « **offre permise concurrente** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 9 – Structure du capital – Régime de droits des porteurs de parts de Cominar »;
- « **Opération** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – Objectifs et stratégie »;
- « **OPR** » : l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de Cominar, qui a pris fin le 11 décembre 2019;
- « **part** » : une unité de participation dans Cominar sous forme de part émise de temps à autre conformément au contrat de fiducie, ce qui inclut, sans limitation, et lorsque le contexte le commande, les parts de Cominar émises dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou du plan de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part de Cominar;
- « **plan de réinvestissement des distributions** » ou « **PRD** » : le plan de réinvestissement des distributions de Cominar dont il est question à la rubrique « PARTIE 10 – Plan de réinvestissement des distributions »;
- « **plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de Cominar;
- « **politique en matière de diversité** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 12 – Fiduciaires et dirigeants de Cominar – Renseignements sur les fiduciaires »;
- « **politique RSE** » : a le sens attribué à ce terme à la rubrique « PARTIE 4 – Description de l'activité – Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques »;
- « **porteur de parts** » : un porteur de parts de Cominar;
- « **province de l'Ontario** », « **région de l'Ontario** » ou « **Ontario** » : la province de l'Ontario, ce qui inclut, aux fins de la présente notice annuelle, la région de Gatineau;
- « **province de Québec** » ou « **Québec** » : la province de Québec, à l'exclusion de la région de Gatineau;
- « **rapport de gestion de 2021** » : le rapport de gestion de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2021;
- « **régime de droits** » : désigne le régime de droits des porteurs de parts qui a été adopté par le conseil des fiduciaires le 27 mars 2020 et approuvé par les porteurs de parts lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Cominar le 13 mai 2020;
- « **région d'Ottawa** » : la ville d'Ottawa et, aux fins de la présente notice annuelle, comprend la région de Gatineau;
- « **région de Montréal** » : la région généralement connue comme étant le Grand Montréal, qui comprend l'île de Montréal, la ville de Laval, la Rive-Nord de Montréal et la Rive-Sud de Montréal;
- « **région de Québec** » : la région généralement connue comme étant la Communauté métropolitaine de Québec et d'autres régions du Québec, à l'exclusion de la région de Montréal et de la région de Gatineau;
- « **SEDAR** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche;
- « **valeur comptable brute** » : à tout moment, la valeur comptable des actifs de Cominar, telle qu'elle figure dans son bilan le plus récent.

Énoncés prospectifs

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») peut contenir des déclarations prospectives concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que des déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certaines actions ou certains événements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expressions similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

Cominar est assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de Cominar diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à l'aliénation ou à l'aménagement futurs de biens immobiliers, au recrutement et au maintien en poste d'employés et de dirigeants, aux modifications législatives et réglementaires, à la conformité aux lois et aux règlements environnementaux, à l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, aux limites aux activités de Cominar, aux pertes générales non assurées, aux conflits d'intérêts potentiels, aux menaces en matière de sécurité, à la dépendance envers la technologie et aux risques liés à la cybersécurité. Pour plus de précisions sur les facteurs de risque liés aux activités de Cominar et à la propriété des parts et des débentures de premier rang, voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque ».

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude découlant de la pandémie de COVID-19, il ne peut y avoir aucune garantie concernant l'impact de la COVID-19 sur les activités, les opérations et la performance financière de Cominar et de ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et l'économie en général. Les risques et incertitudes généraux liés à la pandémie de COVID-19 comprennent également, sans s'y limiter, la durée, la propagation et la gravité de la pandémie; le moment du déploiement des vaccins et leur efficacité, la nature et la durée des mesures restrictives mises en œuvre ou devant être mises en œuvre par les divers paliers de gouvernement au Canada; la capacité des locataires de Cominar à payer les loyers conformément à leurs baux; la disponibilité de divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou la prolongation d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation susceptible de limiter la capacité de Cominar à augmenter les loyers ou l'étendue des hausses de loyer en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou de restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à exercer ces droits de propriétaire; les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; le rythme des locations immobilières et des loyers et rendements obtenus à l'achèvement du développement; les changements potentiels dans les activités de location, les loyers de marché et les évaluations immobilières; les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à appliquer aux propriétés; la disponibilité et l'étendue des reports de loyer offerts ou devant être offerts par Cominar; les marchés nationaux et mondiaux du crédit et des capitaux, et la capacité de Cominar d'accéder à des capitaux ou d'y accéder à des conditions favorables; le rendement total et le rendement en dividendes des parts de Cominar; et la santé et la sécurité des employés, locataires et personnes dans les collectivités desservies par les propriétés de Cominar. Pour plus de détails sur les risques liés à la COVID-19 et son impact potentiel sur Cominar, reportez-vous à la rubrique « Risques et incertitudes – Crise sanitaire de la COVID-19 » du rapport de gestion 2020. Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

Le lecteur est avisé que la liste susmentionnée de facteurs susceptibles d'influer sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire, toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date de la présente notice annuelle. Cominar n'assume aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par lois applicables.

PARTIE 1 – Date de la notice annuelle

La présente notice annuelle est datée du 28 février 2022. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés en date du 31 décembre 2021 et ne tiennent pas compte de la réalisation de l'Opération. Voir la « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – Objectifs et stratégie ».

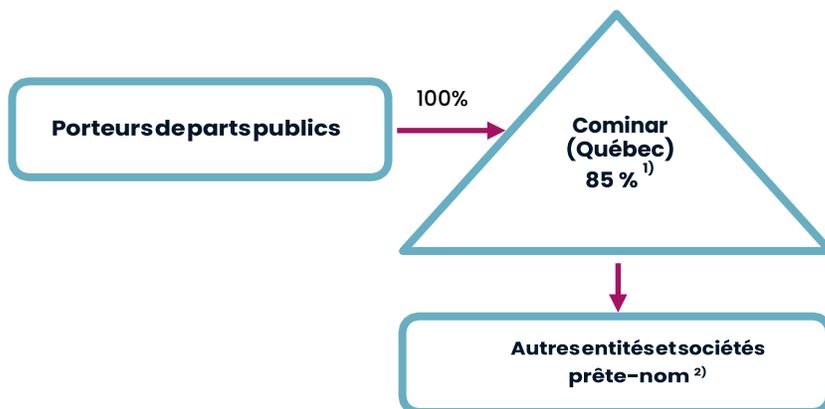
PARTIE 2 – Structure de Cominar

Le Fonds de placement immobilier Cominar est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie en vertu des lois de la province de Québec et régi par celles-ci. On peut consulter la version électronique du contrat de fiducie sur le site Web de Cominar ainsi que sur SEDAR, au www.sedar.com, sous le profil de Cominar. Pour plus de précisions sur le contrat de fiducie, voir la rubrique « PARTIE 6 – Contrat de fiducie ». Cominar a été constitué le 31 mars 1998 et a entrepris ses activités le 21 mai 1998, à la clôture de son premier appel public à l'épargne.

Le siège social de Cominar est situé au Complexe Jules-Dallaire – T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1, téléphone 418-681-8151. L'adresse du site Web de Cominar est www.cominar.com.

À moins d'indications contraires ou que le contexte ne commande une autre interprétation, la mention de « **Cominar** » dans la présente notice annuelle désigne le Fonds de placement immobilier Cominar, ses sociétés détenues en propriété exclusive, ses sociétés en commandite et sa participation dans des coentreprises, selon le cas.

Liens intersociétés



1) Cominar détient 85 % des actifs dans la structure de fonds de placement immobilier.

2) Environ 15 % des actifs de Cominar sont détenus dans des entités et des sociétés prête-noms, dont la plus importante représente 7,8 % des actifs de Cominar. Certains de ces actifs sont détenus par l'intermédiaire d'une entente de copropriété. Voir la rubrique 4.5 « Investissements dans des coentreprises ».

PARTIE 3 – Développement général de l'activité

3.1 Aperçu de Cominar

Cominar est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille diversifié composé d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et résidentiels situés principalement dans la province de Québec et dans la région d'Ottawa. Au 31 décembre 2021, Cominar était propriétaire de 309 immeubles, dont 193 étaient situés dans la région du Grand Montréal, 97 dans la grande région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa.

Le portefeuille de Cominar compte environ 10,9 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,4 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, totalisant une superficie locative d'environ 35,5 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2021, les immeubles constituant le portefeuille de Cominar étaient loués à environ 93,4 %.

L'objectif principal de Cominar de maximiser le rendement total des porteurs de parts grâce au moyen d'un régime de distributions en espèces fiscalement efficient et durable et par la maximisation la valeur des parts grâce une gestion proactive de son portefeuille immobilier.

3.2 Objectifs et stratégie

Le 15 septembre 2020, Cominar a annoncé le début d'un processus d'examen stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'examen stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand qui agit à titre de président du comité, Mitchell Cohen, Karen Laflamme et René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell avaient initialement été désignés comme membres du comité. Toutefois, ils se sont désistés les 23 septembre 2020 et 14 janvier 2021 respectivement, en raison tous deux d'un possible conflit d'intérêts ou de la perception d'un possible conflit d'intérêts. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler le départ de M. George.

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'elle avait conclu une convention d'arrangement (la « **convention d'arrangement** ») en vue de son acquisition par Iris Acquisition II LP, entité créée par un consortium dirigé par Propriété immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group (collectivement, l'« **Acquéreur** ») (l'« **Opération** »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra la totalité des parts émises et en circulation de Cominar moyennant une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces (la « **contrepartie** »). L'Opération a été approuvée par les porteurs de parts le 21 décembre 2021 lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée aux fins de l'examen de l'Opération et, subséquemment, par la Cour supérieure du Québec, le 23 décembre 2021. La clôture de l'opération devrait avoir lieu le 1^{er} mars 2022.

Dans le cadre de l'Opération, les membres du même groupe que Mach Capital Inc. et que Blackstone Real Estate Services LLC acquerront certains des immeubles de placement de Cominar. Ces immeubles ont été classés comme immeubles de placement destinés à la vente. En outre, la coentreprise Société en commandite Complexe Jules-Dallaire, qui est la propriété de Cominar à hauteur de 75 %, a l'intention de se départir de ses immeubles productifs de revenus en faveur de Mach Capital Inc.

Cominar a suspendu les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Il a rétabli la distribution à l'égard de la deuxième moitié de janvier 2022, payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2022, et pour février 2022, payable en mars 2022 aux porteurs inscrits le 28 février 2022.

3.3 Historique sur les trois derniers exercices

3.3.1 Acquisitions

Cominar n'a fait aucune acquisition en 2019, en 2020 et en 2021.

3.3.2 Dispositions

Les aliénations d'immeubles de placement effectuées au cours des trois derniers exercices par Cominar sont exposées sommairement ci-dessous :

- En 2019, Cominar a vendu 46 immeubles, pour un produit brut total de 260,6 millions de dollars.
- En 2020, Cominar a vendu 4 immeubles et 1 terrain, pour un produit brut total de 24,2 millions de dollars.
- En 2021, Cominar a vendu cinq immeubles de placement et deux terrains destinés à la vente, pour un prix de vente total de 65,9 millions de dollars.
- Après la clôture de l'exercice 2021, Cominar a conclu la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et de deux immeubles commerciaux pour la somme totale de de 18,5 millions de dollars.

3.3.3 Développement

Au cours des trois derniers exercices, l'investissement de Cominar dans les immeubles en développement a diminué, passant de 41,5 millions de dollars au 31 décembre 2019 à 14,9 millions de dollars au 31 décembre 2021 (à l'exclusion des sommes investies dans l'Espace Bouvier, une coentreprise avec Groupe Dallaire). Au cours de cette période, une somme de 81,4 millions de dollars a été investie dans des immeubles en développement, et des immeubles d'une valeur de 50,5 millions de dollars ont été transférés de la catégorie immeubles en développement à la catégorie immeubles productifs de revenus. Les projets clés achevés ou en cours durant les trois derniers exercices incluent : le Palladium (Ford), le site de Bouvier-Bertrand, l'Îlot

Mendel, un nouvel entrepôt de pointe sur le boulevard Curé-Labelle, un projet de développement résidentiel de 530 unités au complexe Centropolis ainsi que plusieurs projets de redéveloppement de locaux commerciaux.

Au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a commencé le développement de l'immeuble situé au 800, promenade Palladium, qui fait partie du campus Palladium à Kanata, en Ontario. Cet immeuble de bureaux de 100 000 pieds carrés est maintenant entièrement loué et sera occupé, à hauteur de 96 %, par Ford Canada qui utilisera les bureaux pour son centre de recherche et de développement sur la technologie de conduite autonome. Ford a pris possession et débuté ses améliorations locatives au début d'août 2020. La construction de l'immeuble est terminée et celui-ci a été transféré en immeuble productif de revenus au 31 décembre 2020.

Cominar a fait progresser un scénario de développement de rechange pour l'îlot Mendel, emplacement commercial de 2,0 millions de pieds carrés situé à l'intersection des autoroutes 40 et 540, deux des principales artères de la Ville de Québec. L'îlot Mendel est situé à côté du magasin IKEA de Québec et d'un magasin d'articles de sport Décathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, qui a ouvert ses portes au public en 2019. Selon l'annonce de la Ville, le site sera desservi par un nouveau réseau de transport en commun (tramway) dans le cadre de la mise en place du futur Réseau structurant de transport en commun (le « RSTC »). Par conséquent, la Ville est en train de raffiner sa vision en conséquence pour le secteur, laquelle cadre avec l'objectif de Cominar de réaliser un projet à usage mixte incluant au moins 1000 unités résidentielles, des locaux commerciaux supplémentaires, y compris des services de proximité, et une composante industrielle de haute technologie. Cominar est également propriétaire de parcelles de terrain situées au sud du projet précité qu'il destine principalement à des fins industrielles de haute technologie et au projet de tramway. Des discussions sont en cours avec la Ville de Québec à cet égard.

Cominar et Investissements Centro sont en coentreprise dans la société en commandite « **Terrains Centropolis S.E.C.** ». Cette société en commandite a été créée au cours du troisième trimestre de 2020 et était alors entièrement détenue par Cominar. Au cours du quatrième trimestre de 2021, Cominar a vendu 50 % de sa participation dans la société en commandite à Investissements Centro afin de mener à terme un projet de développement résidentiel d'envergure. Ce projet de 530 unités résidentielles en est à l'étape de l'approbation officielle par la Ville de Laval, et sa phase 1 devrait être amorcée au deuxième trimestre de 2022.

Dix propriétés de détail axées sur le transport en commun ont été identifiées comme offrant des possibilités d'intensification avec potentiellement 14 430 unités résidentielles, sous réserve de l'adoption de règlements de zonage permettant la construction d'immeubles plus hauts. Tout au long de 2021, Cominar a continué d'être extrêmement actif pour rencontrer les différentes municipalités concernées et a fait progresser considérablement les divers plans directeurs. En ce qui concerne les Galeries de Hull, Cominar s'apprête à rencontrer l'administration municipale au sujet d'un plan directeur sensiblement optimisé pour le site, dans le respect de la requalification du secteur qui est en cours.

Les villes comprennent et soutiennent la vision de densification et de mixité des usages de Cominar. Voir à cet effet la rubrique « Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial » du rapport de gestion de 2021, disponible sur SEDAR au www.sedar.com.

Financement, notation et activités d'investissement

Le 15 mai 2019, Cominar a émis 200 millions de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 11 portant intérêt à 4,5 % et venant à échéance le 15 mai 2024.

Le 21 juin 2019, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 7 totalisant 300,0 millions de dollars et portant intérêt au taux de 3,62 %.

Le 23 juillet 2019, Cominar a conclu une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximal de 400,0 millions de dollars venant à échéance en juillet 2021.

Le 20 septembre 2019, Cominar a conclu une entente de quatre ans visant une nouvelle facilité de crédit garantie venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2019, la somme de 180 millions de dollars était utilisée sur cette facilité de crédit.

Le 26 septembre 2019, Cominar a racheté avant échéance ses débentures de série 2 portant intérêt à 4,23 % pour un montant de 300,0 millions de dollars.

Le 29 novembre 2019, DBRS a confirmé la note de crédit de BB (élevé) avec une tendance stable qu'elle a accordée aux débentures de premier rang de Cominar. Depuis cette date, aucun changement n'a été apporté à la notation de crédit de Cominar. Pour plus de précisions concernant la notation de crédit, voir la rubrique « PARTIE 9 – Structure du capital – Notation de crédit ».

En 2019, huit emprunts hypothécaires totalisant 666 millions de dollars ont été signés, à un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,72 %, une échéance moyenne de 8,6 ans et un taux d'intérêt moyen pondéré effectif de 3,87 %.

Le 3 mars 2020, Cominar a contracté un nouvel emprunt hypothécaire d'une valeur de 83,4 millions de dollars d'une durée de 5,5 ans à un taux de 2,86 %.

Le 3 mars 2020, Cominar a refinancé une hypothèque ayant un solde de 5,4 millions de dollars échéant en novembre 2024 à un taux de 3,90 % au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de 20 millions de dollars échéant en mars 2027 à un taux de 3,48 %.

Le 27 mars 2020, Cominar a annoncé le retrait de ses perspectives financières pour l'exercice 2020 en raison de l'incidence grandissante de la pandémie de COVID-19 sur l'économie et sur l'exploitation de son entreprise, de l'incertitude liée à la durée de celle-ci ainsi que de l'impact qui en résulte sur les locataires et leur capacité à satisfaire à leurs obligations quant aux paiements de loyer.

Le 4 mai 2020, Cominar a émis 150,0 millions de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance le 5 mai 2025.

Le 13 mai 2020, Cominar a racheté avant échéance des débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % pour un montant de 300,0 millions de dollars à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie d'exploitation et d'acquisition.

Le 9 juin 2020, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 27 mois d'un montant maximal de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022.

Le 7 août 2020, Cominar a annoncé une diminution de la distribution mensuelle versée aux porteurs de parts, qui est passée de 0,06 \$ à 0,03 \$ par part à compter de la distribution d'août 2020 versée en septembre 2020.

Le 15 septembre 2020, Cominar a annoncé le lancement d'un processus d'examen stratégique afin d'identifier, d'examiner et d'évaluer une vaste gamme d'options stratégiques potentielles dont il pourrait se prévaloir dans le but de continuer à accroître la valeur pour les porteurs de parts.

Le 31 octobre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures de premier rang non garanties de série 3 totalisant 100,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,0 %.

Le 8 décembre 2021, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures de premier rang non garanties de série 8 totalisant 200,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,25 % à l'aide de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

PARTIE 4 –Description de l'activité

4.1 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation

4.1.1 Lignes directrices en matière d'investissement

Le contrat de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que Cominar peut effectuer. L'actif de Cominar ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-dessous :

- (i) Cominar doit concentrer ses activités d'acquisition directes et indirectes sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations de Cominar, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents et des actifs accessoires qui sont nécessaires pour la propriété de ces immeubles et pour leur utilisation ou leur exploitation;
- (ii) Cominar peut acquérir, détenir, aménager, entretenir, améliorer, louer, gérer ou vendre un immeuble qui est utilisé à des fins résidentielles ou qui doit être utilisé à de telles fins;
- (iii) malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, la Fiducie ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels : (a) les parts ne constitueraient plus des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement », d'une « fiducie de placement immobilier » ou d'une « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la Loi de l'impôt; (b) les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéfices; (c) la Fiducie serait tenue de payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt; ou (d) la Fiducie devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relative aux placements enregistrés pour avoir excédé;
- (iv) Cominar peut, directement ou indirectement, investir dans une entente de coentreprise ou une entente similaire (y compris, sans limitation, une copropriété, une société par actions, une société en nom collectif, une société en commandite et une société à responsabilité limitée) afin

de détenir, directement ou indirectement, des participations principalement dans des biens immobiliers ou des participations ou des investissements qu'il est par ailleurs autorisé à détenir, pourvu que cette entente renferme des modalités et des conditions que les fiduciaires jugent raisonnables sur le plan commercial;

- (v) l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada ou de la Caisse centrale Desjardins, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 ou par la Caisse centrale Desjardins venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, ou d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement, ou, sauf dans la mesure permise par les lignes directrices en matière d'investissement et les principes d'exploitation de la Fiducie énoncés dans les présentes, la Fiducie ne peut détenir de titres d'une personne que dans la mesure où ces titres constitueraient, directement ou indirectement, un investissement ou une participation dans un bien immobilier ou dans une entité formée et exploitée, en totalité ou en partie aux fins d'exercer des activités accessoires à la propriété de biens immobiliers dont la Fiducie détient la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou qu'à toute autre fin relative aux activités de la Fiducie et, à la condition en outre que, malgré toute disposition du contrat de fiducie à l'effet contraire, la Fiducie puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier ou sociétés immobilières en exploitation;
- (vi) sauf dans la mesure interdite par le contrat de fiducie, la Fiducie peut, directement ou indirectement, investir dans des participations (y compris des immeubles détenus en toute propriété ou à bail) dans des biens immobiliers situés au Canada ou aux États-Unis;
- (vii) Cominar ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier qui est une immobilisation de Cominar;
- (viii) sauf dans la mesure interdite par le contrat de fiducie, Cominar ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation à moins les produits générés par une telle entreprise i) ne proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier, ou que ii) cette entreprise, directement ou indirectement, ne porte principalement sur la propriété, l'entretien, l'aménagement, la location, la gestion, ou l'exploitation ou la vente d'un bien immobilier (dans chaque cas, à l'appréciation des fiduciaires);
- (ix) Cominar peut, directement ou indirectement, avec l'autorisation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés qui seront détenus à titre d'immobilisations et destinés au développement et à la propriété ou à d'autres projets de développement, dans chaque cas, aux fins : a) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations de Cominar; ou b) du développement de nouvelles installations qui seront des immeubles productifs de revenus constituant des immobilisations de Cominar, pourvu que la valeur globale des investissements de Cominar dans des terrains non viabilisés n'excède pas 5 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- (x) Cominar peut, directement ou indirectement, investir dans des hypothèques immobilières, des prêts hypothécaires ou des obligations hypothécaires (y compris, avec le consentement de la majorité des fiduciaires, des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) si :
 - (a) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire est un bien immobilier productif de revenus qui, par ailleurs, répond aux critères généraux d'investissement de Cominar adoptés de temps à autre par les fiduciaires en conformité avec le contrat de fiducie et les restrictions qui y sont énoncées;
 - (b) le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande de l'immeuble qui le garantit et le ratio de couverture du service de la dette hypothécaire est d'au moins 1,2 x;
 - (c) l'hypothèque immobilière grevant le bien immobilier qui garantit le prêt est de premier rang ou de rang subséquent; et
 - (d) la valeur totale des investissements de Cominar dans de tels prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- (xi) Cominar peut investir dans des prêts hypothécaires si son intention est d'utiliser l'acquisition de prêts hypothécaires comme moyen d'acquérir le contrôle d'un bien immobilier productif de revenus qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement de Cominar, et si la valeur totale des investissements de Cominar dans de tels prêts hypothécaires n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté; et
- (xii) sous réserve de l'alinéa (iii), Cominar peut, directement ou indirectement, investir une somme (qui, pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat de celui-ci, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par Cominar et garantie par une hypothèque sur

l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts de Cominar dans des investissements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas (v), (vi), (x) et (xi) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement » ou à l'alinéa 5.2.3 de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation ».

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à Cominar sont réputés être ceux de la Fiducie sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans une entente de coentreprise. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche la Fiducie de détenir ou de céder une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par Cominar.

4.1.2 Principes d'exploitation

Le contrat de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires de Cominar doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-dessous :

- (i) Cominar ne doit pas acheter, vendre, commercialiser, ni négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; pour les besoins des présentes, l'expression « couverture » a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne numéro 39 adoptée par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version modifiée de temps à autre;
- (ii) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par Cominar d'une hypothèque immobilière, et dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des dirigeants, des employés ou des mandataires de Cominar, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une ou l'autre de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de Cominar ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, Cominar n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier, mais doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- (iii) Cominar ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces à une personne qui, avec les membres du même groupe qu'elle et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste valeur marchande supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts de Cominar;
- (iv) les restrictions énoncées à l'alinéa (iii) ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une des entités énumérées ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
 - (a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
 - (b) une société dont les obligations, les débentures ou les autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86 1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* (Canada) en vigueur au 31 décembre 1991; ou
 - (c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- (v) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, de Cominar ou d'une société ou d'une autre entité appartenant, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, à Cominar ou en propriété conjointe à Cominar et à d'autres personnes, y compris en copropriété avec d'autres personnes;
- (vi) Cominar ne peut contracter de dette ni prendre une dette en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar serait supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (65 % si des débentures convertibles de Cominar sont en circulation, y compris la valeur nominale totale de toute débenture convertible). Si, à la suite d'une acquisition ou de la variation de la valeur comptable brute, le plafond de 60 % (ou de 65 % si des débentures convertibles de Cominar sont en circulation, y compris la valeur nominale totale des débentures convertibles) est dépassé, Cominar doit réduire sa dette ou émettre des parts supplémentaires ou prendre d'autres mesures afin

de respecter ce plafond dans les 12 mois suivant la date à laquelle le plafond a été dépassé, sous réserve de toute prolongation raisonnable qu'approuvent les fiduciaires;

- (vii) Cominar ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque nature que ce soit d'un tiers, sauf une dette ou une obligation prise en charge ou contractée par une entité dans laquelle Cominar détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou à l'égard d'une entité dans laquelle Cominar détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, Cominar et à des tiers, ou à l'égard d'un bien immobilier détenu en copropriété, directement ou indirectement, par Cominar et par des tiers, dans le cas où cette dette, si elle était consentie directement par Cominar, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation »;
- (viii) Cominar doit obtenir ou étudier une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- (ix) Cominar doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif de Cominar, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent comme appropriées, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- (x) Cominar doit obtenir ou étudier un rapport d'audit environnemental de phase I de chaque bien immobilier qu'il veut acquérir et, si le rapport recommande un audit environnemental de phase II, à un égard important, Cominar doit obtenir ou étudier un tel rapport, établi dans chaque cas par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté.

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à Cominar sont réputés être ceux de Cominar sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure une participation dans une coentreprise.

Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par Cominar.

4.1.3 Modification des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation

Conformément au contrat de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement » et les principes d'exploitation énoncés aux alinéas (vi), (vii), (viii), (ix) et (x) de la rubrique « Principes d'exploitation » ne peuvent être modifiés que si ces modifications sont approuvées aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts de Cominar à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation des fiduciaires par voie de résolution ordinaire à une réunion convoquée à cette fin.

4.2 Emprunts

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 56,9 %. Les dettes de Cominar se composent d'emprunts hypothécaires, de débentures de premier rang et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,0 % du total de la dette, les débentures de premier rang représentaient environ 25,2 % du total de la dette et les emprunts bancaires représentaient environ 15,3 % du total de la dette. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,53 %, et la durée moyenne pondérée restante jusqu'à l'échéance de ces emprunts était de 4,1 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures de premier rang était d'environ 4,57 %.

4.2.1 Emprunts bancaires

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars qui arrivait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 1 67,0 millions de dollars échéant en avril 2022 et en une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la tranche non garantie et de 150 points de base pour la tranche garantie, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base pour la tranche non garantie et de 250 points de base pour la tranche garantie. Au 31 décembre 2021, la tranche de 150,0 millions de dollars de la facilité de crédit a été garantie par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 259,7 millions de dollars. Ces facilités de crédit contiennent certaines clauses restrictives que Cominar respectait au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, des emprunts bancaires totalisant 249,7 millions de dollars avaient été contractés sur ces facilités, dont le solde disponible était de 67,3 millions de dollars.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 167,4 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et comporte des remboursements trimestriels de capital de 1,8 million de dollars. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 295,8 millions de dollars. Cette facilité de crédit contient certaines clauses restrictives que Cominar respectait au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était complètement utilisée.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 180,9 millions de dollars. Cette facilité de crédit contient certaines clauses restrictives que Cominar respectait au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était complètement utilisée.

4.2.2 Emprunts hypothécaires

Le tableau qui suit présente les emprunts hypothécaires et leur date d'échéance contractuelle pour les exercices indiqués :

ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant le 31 décembre (en milliers \$)	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux contractuel moyen pondéré
2022	42 207	397 010	439 217	3,06 %
2023	55 951	104 292	160 243	4,17 %
2024	47 152	252 602	299 754	3,91 %
2025	37 812	213 508	251 320	3,18 %
2026	22 044	288 527	310 571	3,52 %
2027	19 367	151 199	170 566	3,25 %
2028	14 447	30 836	45 283	4,48 %
2029	11 952	122 034	133 986	3,56 %
2030	3 561	231 411	234 972	4,00 %
2031 et suivants	2 070	11 649	13 719	4,19 %
Total	256 563	1 809 068	2 059 631	3,53 %

4.2.3 Débentures

Le tableau qui suit présente les débentures non garanties de premier rang :

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2021
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	Juin 2022	300 000 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	Mai 2023	225 000 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	200 000 000
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	Mai 2025	150 000 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,51 %	4,67 %		
Total					875 000 000

Pour plus de précisions au sujet des débentures de premier rang, voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.1 Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – 7.1.2 Financement par emprunt ».

4.3 Employés

Au 31 décembre 2021, Cominar comptait 524 employés (403 à temps plein, 66 à temps partiel, 25 temporaires et 30 ouvriers de construction), dont la majorité était en poste dans les régions de Québec et de Montréal. Les 30 ouvriers de construction peuvent être retournés aux bassins de main-d'œuvre gérés par la Commission de la construction du Québec (CCQ) moyennant un avis de 48 heures.

4.4 Produits d'exploitation

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Cominar affichait des produits d'exploitation de 658,6 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 342,2 millions de dollars, comparativement à 661,3 millions de dollars et à 327,2 millions de dollars, respectivement, pour l'exercice précédent.

4.5 Investissements dans des coentreprises

Cominar a investi dans des coentreprises dont l'objectif commercial est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. Elles sont présentées ci-dessous.

4.5.1 Société en commandite CJD

Société en commandite CJD a la propriété et assure l'exploitation du Complexe Jules-Dallaire, situé dans la ville de Québec. Cominar est propriétaire d'une participation de 75 % dans Société en commandite CJD, tandis que Groupe Dallaire est propriétaire de la participation restante de 25 %. Le Complexe Jules-Dallaire sera vendu à Mach Capital Inc. dans le cadre de l'Opération.

4.5.2 Société en commandite Bouvier-Bertrand

Société en commandite Bouvier-Bertrand a été créée pour développer un terrain commercial situé le long de l'autoroute 40, l'une des principales autoroutes de la ville de Québec. Une fois achevé, l'Espace Bouvier devrait consister en un immeuble de bureaux d'une superficie de 80 000 pieds carrés et en cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale d'environ 191 500 pieds carrés. Cominar et Groupe Dallaire sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans Société en commandite Bouvier-Bertrand. Le site de Bouvier-Bertrand est en grande partie complet sauf pour une petite parcelle résiduelle, et des alternatives pour le site du Marais sont à l'étude. Après l'annonce, Groupe Dallaire a avisé Cominar de son intention d'exercer son droit de premier refus à l'égard de cet immeuble.

4.5.3 Société en commandite Marais

Cominar et Groupe Dallaire sont également des commanditaires de Société en commandite Marais, dans laquelle Cominar détient une participation de 75 % et Groupe Dallaire détient une participation de 25 %. Cette société en commandite a été créée pour développer un terrain commercial de 1 542 000 pieds carrés situé dans la ville de Québec, à l'intersection des autoroutes Robert-Bourassa et Félix-Leclerc. Le développement de ce site dépendra de la conjoncture du marché et de changements de zonage, si nécessaires.

4.5.4 Terrains Centropolis S.E.C.

Cominar a conclu un premier partenariat avec Investissements Centro, détenue par Cogir et Centro Pie IX. Cominar et Investissements Centro sont les commanditaires de Terrains Centropolis S.E.C., société en commandite créée pour le développement de 530 unités résidentielles sur un terrain vacant en périphérie du centre commercial Centropolis. Le projet en est à l'étape de l'approbation officielle par la Ville, et sa phase 1, composée d'environ 370 unités, devrait être amorcée au deuxième trimestre de 2022. Cominar et Investissements Centro sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans Terrains Centropolis S.E.C.

4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques

Cominar croit qu'en tant que gestionnaire immobilier, il doit être un exemple en matière de durabilité, tout en agissant dans l'intérêt de ses clients, de ses employés et de la société dans son ensemble.

Cominar a à cœur le bien-être des communautés dans lesquelles il est présent et il s'engage à contribuer à l'amélioration de l'avenir collectif. C'est pourquoi Cominar accorde une importance particulière à la durabilité, à l'environnement, à l'efficacité énergétique, à la consommation de l'eau, à l'implication bénévole, aux dons et commandites ainsi qu'à la santé et sécurité. Cette approche responsable au chapitre environnemental et social est au cœur de tous les projets et de toutes les activités de Cominar.

Par ses actions concrètes, Cominar croit être en mesure d'améliorer les choses et de participer à la création d'un monde meilleur. Dans cette foulée, différentes stratégies ont été mises en place et diverses initiatives ont été lancées au cours des dernières années. C'est ainsi qu'un comité a été créé afin qu'il structure et déploie un plan d'action à court, moyen et long terme. Le comité aura pour mission d'intégrer des pratiques axées sur la durabilité dans tous les aspects de l'entreprise. Ces initiatives sont directement en lien avec la politique sur la responsabilité sociale et la durabilité de l'environnement (la « **politique RSE** ») adoptée par le conseil des fiduciaires en 2018. Le comité doit notamment se pencher sur les divers enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de façon à trouver des solutions durables qui aideront Cominar et ses clients à faire face aux défis climatiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain. Cominar compte devenir un chef de file de l'industrie en la matière, entre autres en exerçant une vigie des tendances du marché qui lui permettront de toujours demeurer à l'avant-garde, tout en lançant des initiatives novatrices pour consolider son impact dans la société en assurant sa stabilité et sa croissance à long terme.

4.6.1 Responsabilité sociale

L'engagement social a toujours été une priorité de Cominar. Les propriétés de Cominar contribuent au dynamisme local et les retombées des activités, qu'elles soient directes ou indirectes, favorisent la prospérité et le mieux-être collectif.

Le code d'éthique et de conduite des affaires de Cominar décrit les modalités d'application des principes d'éthique et de conduite choisis par Cominar afin de guider les attitudes, les comportements et les actions des employés et des fiduciaires dans l'exercice de leurs fonctions respectives. Il s'applique aussi à toute autre personne appelée à représenter Cominar ou à agir en son nom, incluant les personnes liées par contrat ou autrement à Cominar.

Cominar privilégie une atmosphère de travail harmonieuse au sein de l'entreprise et entend prendre les moyens nécessaires afin d'assurer à toutes les personnes qu'elle emploie un environnement de travail respectueux, sécuritaire et agréable, exempt de harcèlement psychologique ou sexuel.

Cominar a élaboré un programme de gestion des risques de sécurité informatique basé sur le cadre du CIS (*Center for Internet Security*) et met l'accent sur un large éventail de mesures de prévention et de protection afin d'accroître la résilience aux risques. Ces mesures comprennent, sans s'y limiter, des programmes de sensibilisation et de formation à la sécurité pour tous les employés, des activités pour déceler les failles et les lacunes de l'environnement technologique, la gestion des correctifs et de la dette technologique, le contrôle de l'identité et de l'accès, une évaluation régulière de la posture de sécurité assistée par des tiers spécialisés ainsi que divers processus internes et externes de surveillance. Le plan directeur pour le programme de cybersécurité vise à identifier le profil de risque de Cominar et à hiérarchiser les mesures de sécurité appropriées ainsi que ses initiatives de gestion des menaces. Il prévoit notamment des tests d'hameçonnage réguliers, une formation biannuelle ainsi qu'un plan technologique pour accroître la posture de sécurité. Cominar possède également un processus afin d'identifier les atteintes à la sécurité ou les incidents ainsi qu'un plan de réponse formel à ceux-ci.

4.6.2 Gestion environnementale

Notre programme de gestion environnementale vise à protéger les actifs de Cominar et ceux de ses locataires, ainsi qu'à assurer la conformité des propriétés aux normes environnementales en vigueur. Ses équipes effectuent des contrôles réguliers à cet égard, notamment lors des vérifications diligentes préalables à l'acquisition d'une propriété, d'un financement, d'une vente ou l'obtention de permis municipaux. Cominar mandate des firmes d'experts externes pour la réalisation des évaluations environnementales requises.

4.6.3 Politique sur la responsabilité sociale et la durabilité de l'environnement

La politique RSE présente les valeurs de Cominar en matière de responsabilité sociale et de durabilité de l'environnement et définit comment Cominar intègre ces valeurs dans le cadre de ses investissements et de ses activités. Pour maximiser la contribution de Cominar à un développement durable et socialement responsable et pour réduire au minimum son impact sur l'environnement, la politique RSE s'articule autour de cinq grandes sphères : la gouvernance; l'engagement et le bien-être des employés; la gestion de l'environnement; les relations avec les parties prenantes; et la participation, le développement et l'investissement communautaires. À l'égard de chacune de ces sphères, Cominar exige, favorise et encourage des interactions actives entre son conseil, les membres de sa haute direction et ses employés, ainsi que ses locataires et ses autres partenaires afin de garantir l'atteinte de ses objectifs en matière de responsabilité sociale et environnementale, et s'engage à maintenir un processus décisionnel transparent, honnête et respectueux.

En outre, la politique RSE reconnaît l'existence d'objectifs tangibles quant aux volets essentiels suivants de la durabilité de l'environnement : la conformité aux exigences juridiques sur le plan environnemental; la réduction de l'empreinte environnementale; la promotion de choix respectueux de l'environnement en ce qui a trait aux produits, aux services et aux activités commerciales; et la participation des employés et des locataires. Au fil des ans, Cominar a mis en place de nombreux programmes et systèmes pour améliorer sa performance ESG.

PARTIE 5 – Immeubles

5.1 Survol du portefeuille

Cominar est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille diversifié composé d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et résidentiels situés principalement dans la province de Québec et dans la région d'Ottawa. Des renseignements supplémentaires concernant le portefeuille sont présentés à l'annexe A de la présente notice annuelle.

5.1.1 Sommaire par type d'immeuble

Les tableaux et les graphiques suivants présentent un sommaire du portefeuille de Cominar par type d'immeuble au 31 décembre 2021 :

Au 31 décembre 2021	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)	Taux d'occupation commis
Bureaux	78	10 886 000	90,0 %
Commercial	41	9 409 173	90,7 %
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	97,4 %
Total	309	35 547 173	93,4 %

5.1.2 Sommaire par marché géographique

Les tableaux et les graphiques suivants présentent un sommaire du portefeuille de Cominar par marché géographique au 31 décembre 2021 :

Au 31 décembre 2021	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)
Région de Montréal	193	23 493 000
Région de Québec	97	9 702 173
Région d'Ottawa	19	2 352 000
Total	309	35 547 173

5.1.3 Dix principaux clients

Le tableau qui suit présente les 10 principaux clients de Cominar en pourcentage des produits d'exploitation et en pourcentage de la superficie locative totale au 31 décembre 2021 :

Dix principaux clients	% de la superficie locative totale ¹	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures (SQI)	5,6 %	6,3 %
Travaux publics Canada	3,9 %	4,5 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1,8 %	3,4 %
Infra MTL inc. ¹⁾	3,1 %	2,3 %
Groupe Canadian Tire	1,6 %	1,4 %
Groupe Loblaws	0,8 %	0,9 %
Groupe immobilier Desjardins inc.	0,7 %	0,9 %
Commerçants Winners	0,7 %	0,8 %
Groupe Métro	0,8 %	0,8 %
Dollarama	0,6 %	0,8 %
Total	19,6 %	22,1 %

1) Infra MTL est une filiale en propriété exclusive de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

5.1.4 Activités de location

Le tableau qui suit présente un sommaire des activités de location de Cominar en 2021 :

	Immeubles de bureaux	Immeubles de commerces de détail	Immeubles industriels et polyvalents	Total
Baux échus en 2021				
Nombre de clients	176	528	186	890
Superficie locative (pi ²)	1 750 918	1 532 605	2 159 145	5 442 668
Baux reconduits				
Nombre de clients	110	339	128	577
Superficie locative (pi ²)	1 358 551	1 116 374	1 556 701	4 031 626
Nouveaux baux				
Nombre de clients	42	74	82	198
Superficie locative (pi ²)	345 944	524 450	911 137	1 781 531
Départs imprévus				
Nombre de clients	15	19	7	41
Superficie locative (pi ²)	186 000	106 000	175 000	467 000

5.1.5 Baux venant à échéance

Le tableau qui suit présente un sommaire des baux de Cominar venant à échéance au cours des cinq prochaines années :

Exercices se terminant le 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureaux					
Superficie locative (pi ²)	1 221 570	1 548 763	1 306 523	1 259 732	678 947
% du portefeuille – Bureaux	11,2 %	14,2 %	12,0 %	11,6 %	6,2 %
Commercial					
Superficie locative (pi ²)	1 444 318	1 112 687	891 233	829 193	628 558
% du portefeuille – Commercial	15,4 %	11,8 %	9,5 %	8,8 %	6,7 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pi ²)	2 786 579	2 448 392	1 874 210	1 957 609	1 701 214
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	18,3 %	16,1 %	12,3 %	12,8 %	11,2 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pi ²)	5 452 467	5 109 842	4 071 966	4 046 534	3 008 719
% du portefeuille – Total	15,3 %	14,4 %	11,5 %	11,4 %	8,5 %

5.2 Description des 10 principaux immeubles de Cominar quant à la valeur au 31 décembre 2021

Complexe Alexis-Nihon

3400, boulevard De Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)

1500, avenue Atwater, Montréal (Québec)

Situé au centre-ville de Montréal, le Complexe Alexis Nihon est formé d'un centre commercial, de deux tours de bureaux, d'une tour d'habitation et d'une aire de stationnement. Les espaces de bureaux représentent une superficie locative d'environ 609 000 pieds carrés, et le centre commercial a une superficie totalisant 406 000 pieds carrés. La tour d'habitation compte 426 unités de différentes grandeurs et configurations. Le stationnement étagé, réparti sur trois niveaux, compte 1 091 places.

Le centre commercial regroupe six locataires principaux, soit Canadian Tire, IGA Extra, Winners, Marshalls, Sports Experts/Atmosphère et Pharmaprix ainsi qu'un ensemble de locataires nationaux et locaux. Les deux tours de bureaux sont classées dans la catégorie A, et les locataires importants comprennent Hapag-Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris MacKenzie, Services Paysafe (Canada) inc., Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, la Société de Services Financiers et la Fédération des médecins omnipraticiens du Québec. Le centre commercial a été construit en 1968 et la tour d'habitation en 1971, la tour de bureaux située au 1, place Alexis Nihon (Tour Xerox) a été construite en 1987 et 1988 et la construction de la tour de bureaux située au 2, Place Alexis Nihon a pris fin en 1986. Globalement, le taux d'occupation du Complexe Alexis Nihon était de 97,3 % au 31 décembre 2021.

Complexe de la Gare Centrale**895, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec)**

Le complexe de la Gare Centrale est situé au centre-ville de Montréal, au cœur du quartier des affaires. Ce complexe consiste en une tour de bureaux, une galerie marchande, la gare Centrale du CN, des places de stationnement et une superficie ferroviaire. La tour de bureaux, d'une superficie de 649 000 pieds carrés, est occupée en totalité par le siège social de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN). Les locataires importants comprennent le CN, Via Rail, Adacel et Cologix. La galerie marchande compte environ 88 000 pieds carrés aménagés en foire alimentaire (Halles de la Gare). Le locataire commercial principal est Bureau en gros (Staples). Par ailleurs, le complexe inclut 1 623 places de stationnement et un bail ferroviaire d'environ 989 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en plusieurs phases à partir de 1929, année de la construction de la gare Centrale du CN, et a été agrandi plusieurs fois, soit en 1943, en 1961, en 1981 et en 1995. La tour de bureaux a été complètement rénovée entre 1999 et 2005. Globalement, le taux d'occupation du complexe était de 97,4 % au 31 décembre 2021. De plus, l'immeuble abritera une station du REM dont on prévoit l'ouverture à la fin de 2022.

Place de la Cité**2590-2640, boulevard Laurier, Québec (Québec)**

Place de la Cité, dans la ville de Québec, est un complexe commercial et de bureaux polyvalents entièrement intégrés totalisant 1,03 million de pieds carrés qui a été construit entre 1964 et 2004 et qui comprend environ 718 000 pieds carrés d'espaces de bureaux de catégorie A et 308 000 pieds carrés d'espaces commerciaux, y compris une clinique médicale de 40 000 pieds carrés. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, principale artère de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery faisant partie de la ville de Québec, et elle est située stratégiquement entre deux importants centres commerciaux qui comptent une superficie commerciale d'environ 1,7 million de pieds carrés. L'Université Laval, que fréquentent quelque 43 000 étudiants, est située à proximité. Les locataires importants comprennent la Société québécoise des infrastructures (SQI), l'Autorité des marchés financiers (AMF) et une banque à charte canadienne. Globalement, le taux d'occupation de Place de la Cité était de 94,5 % au 31 décembre 2021.

Centre Rockland**2305, chemin Rockland, Mont-Royal (Québec)**

Ce centre commercial régional de 624 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 940 223 pieds carrés et compte 2 720 places de stationnement extérieur. L'immeuble a été construit en 1959 et rénové en 1983, en 2005 et en 2018. En 2018, la foire alimentaire a été achevée selon un concept novateur, qui permet aux clients de profiter de comptoirs alimentaires inspirés de restaurants, de démonstrations culinaires de chefs célèbres, d'une aire de jeux pour enfants, d'un bar et d'une scène pour les spectacles. Situé aux abords de l'autoroute 40, à Mont-Royal, le centre Rockland bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente visibilité. L'immeuble était loué à 94,0 % au 31 décembre 2021. Les locataires principaux comprennent La Baie, IGA Extra, Sports Experts/Atmosphère, H&M, Pharmaprix, Zara Canada et Linen Chest.

2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)

Cet immeuble de bureaux de 24 étages d'une superficie totalisant environ 515 000 pieds carrés a été construit en 1982 sur un terrain de 50 973 pieds carrés. Comptant environ 305 places de stationnement intérieur, cet immeuble est situé à l'intersection de l'avenue McGill College et de la rue Sherbrooke Ouest, au cœur du quartier des affaires. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation était de 98,3 %. Les locataires importants comprennent la SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), l'Université McGill, une banque à charte canadienne, la Fondation Lucie et André Chagnon, State Street Trust Company Canada, Corporation Interactive Eidos et BFL Canada risques et assurances.

Centropolis**1731-1799, avenue Pierre-Péladeau, Laval (Québec) et****2777, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval (Québec)**

Situé à Laval, Centropolis est un complexe polyvalent incluant des bureaux et des espaces commerciaux d'une superficie totalisant 803 000 pieds carrés construits sur un terrain de 3 979 089 pieds carrés, qui compte 5 013 places de stationnement, dont 50 places de stationnement intérieur. Il est constitué de multiples immeubles commerciaux et immeubles de bureaux offrant à ses clients des boutiques de prestige, des expériences gourmandes, des divertissements uniques et des événements incontournables. Les espaces de bureaux représentent une superficie locative d'environ 255 000 pieds carrés, et les espaces commerciaux représentent une superficie totale de 548 000 pieds carrés. En date du 31 décembre 2020, le taux d'occupation était de 98,0 %. Les locataires principaux comprennent Famous Players Co. (Colossus), Fruiterie 440, Meloche Monnex inc., Kiewit Construction Cie, La Cordée Plein Air et une banque à charte canadienne.

Un projet de développement résidentiel d'environ 530 unités a vu le jour à la fin de l'année 2020 sur un terrain vacant appartenant à Terrains Centropolis S.E.C. Cominar et Les Investissements Centro Johnson Ltée sont les commanditaires de la société et détiennent tous deux une participation de 50 %. La première phase de la construction du projet doit s'amorcer avant la fin du deuxième trimestre de 2022.

Galerias Rive-Nord

100, boulevard Brien, Repentigny (Québec)

Ce centre commercial régional de 555 000 pieds carrés est situé dans la ville de Repentigny sur la Rive-Nord de Montréal. Construit en 1974, Galeries Rive-Nord a connu plusieurs phases de rénovation, notamment en 1975, en 1982, en 1984 et en 1990. En 1999, un deuxième étage a été construit au-dessus d'une partie du centre commercial. La foire alimentaire a été complètement rénovée en 2005. Galeries Rive-Nord, qui a front sur l'autoroute 40, bénéficie d'un emplacement stratégique sur le boulevard Brien, dans la ville de Repentigny. L'immeuble est situé dans le secteur commercial le plus actif de la ville de Repentigny et était loué à 94,7 % au 31 décembre 2021. Les locataires principaux comprennent Walmart Canada, Sports Experts/Atmosphère, Toys "R" Us, H&M, Groupe Jean Coutu, Dollarama et GBI Expert-Conseils.

Centre Les Rivières

4125-4575, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)

Ce centre commercial régional de 530 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 594 005 pieds carrés et compte 3 467 places de stationnement extérieur. Le Centre Les Rivières est le plus grand centre commercial à construction fermée situé le long du corridor reliant les villes de Québec et de Montréal et constitue la principale destination de magasinage de la région de la Mauricie. L'immeuble est situé à l'intersection de deux artères commerciales de la ville de Trois-Rivières, soit le boulevard des Forges et le boulevard Rigaud, et possède une excellente visibilité depuis ces deux voies de communication. L'immeuble a été construit en 1971 et agrandi en 1981 et en 2001. Au 31 décembre 2021, l'immeuble était loué à 93,7 % et ses locataires principaux sont IGA Extra, Toys "R" Us, Sports Experts/Atmosphère, H&M, Hart, Urban Planet, Archambault et Linen Chest.

Centre Laval

1600, boulevard Le Corbusier, Laval (Québec)

Ce centre commercial d'une superficie de 696 000 pieds carrés a ouvert ses portes en 1967 et a subi d'importants travaux d'expansion et de modernisation depuis 1998. Il compte plus de 100 commerces de détail, grandes surfaces et services, ainsi qu'un vaste stationnement. Situé aux abords de l'autoroute 15 et à moins de 5 km au nord de Montréal, le Centre Laval est facilement accessible par les transports en commun, notamment par la station de métro Montmorency. Au 31 décembre 2021, l'immeuble était loué à 90,9 %, et ses locataires importants sont Best Buy, Brick, La Baie, Bureau en gros, Decathlon, Avril et Marshalls/Home Sense.

Complexe Jules-Dallaire

2820-2828, boulevard Laurier, Québec (Québec)

Le Complexe Jules-Dallaire, dans lequel Cominar détient une participation de 75 %, est un immeuble de bureaux de catégorie A d'une superficie locative totalisant 536 000 pieds carrés situés à l'intersection de la route de l'Église et du boulevard Laurier, à l'entrée de la ville de Québec. Cet immeuble ayant obtenu la certification LEED Or a été construit en deux phases, l'une en 2010 et l'autre en 2013, qui comprennent respectivement 17 et 13 étages et comptent au total 1 195 places de stationnement réparties sur cinq (5) niveaux. Les locataires importants comprennent Marchés mondiaux CIBC, Corporation BCF Québec, Services OR, une banque à charte canadienne, la Société québécoise des infrastructures (SQI), Norton Rose Fullbright S.E.N.C.R.L., s.r.l., RBC Dominion valeurs mobilières, Groupe Dallaire et Les Services administratifs Cominar. Au 31 décembre 2021, l'immeuble était loué à 97,8 %.

PARTIE 6 – Contrat de fiducie

6.1.1 Assemblées des porteurs de parts

Le contrat de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues pour l'élection ou la destitution sans cause juste et suffisante des fiduciaires, pour la nomination ou la destitution des auditeurs de Cominar, pour l'approbation de modifications devant être apportées au contrat de fiducie (comme il est indiqué ci-dessous sous la rubrique 6.1.3 intitulée « Modifications apportées au contrat de fiducie »), pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de Cominar, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de Cominar qui est approuvée par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens de Cominar. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires et pour la nomination des auditeurs de Cominar.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts en circulation au moment en cause le demandent par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de

détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs inscrits de parts de la même façon et suivant les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA.

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

6.1.2 Information et rapports

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

Avant chaque assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) des renseignements semblables à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

6.1.3 Modifications apportées au contrat de fiducie

Le contrat de fiducie peut être modifié de temps à autre. Certaines modifications doivent être approuvées à la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Celles-ci comprennent :

- (i) toute modification apportée au contrat à l'égard des modifications demandant l'approbation par la majorité d'au moins les deux tiers des voix;
- (ii) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts de Cominar en circulation, à réduire le montant payable à leur égard au moment de la dissolution de Cominar ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (iii) toute modification aux dispositions relatives à la durée ou à la dissolution de Cominar;
- (iv) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (pour qu'il s'établisse à plus de 11 fiduciaires) ou à diminuer le nombre minimal de fiduciaires (pour qu'il s'établisse à moins de 9 fiduciaires) ou toute augmentation ou diminution par les porteurs de parts du nombre de fiduciaires dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans le contrat de fiducie;
- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;
- (vi) toute vente ou tout transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de Cominar (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de Cominar qui est approuvée par les fiduciaires);
- (vii) toute approbation relative à la distribution aux porteurs de parts de la totalité des biens de Cominar;
- (viii) toute modification des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation énoncés aux paragraphes 5.1 et 5.2.6 à 5.2.10 du contrat de fiducie, sauf lorsque la modification est effectuée pour l'un des motifs prévus au paragraphe 13.1 du contrat de fiducie ou dans le but de résoudre une incompatibilité avec une loi, un règlement ou toute autre exigence.

Toute autre modification devant être apportée au contrat de fiducie peut être faite par voie de résolution ordinaire des porteurs de parts.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans avoir à leur donner d'avis, apporter certaines modifications au contrat de fiducie, y compris des modifications :

- (i) aux fins d'assurer le respect continu des lois, règlements, exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur Cominar, ou sur son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » et de « placement enregistré » en vertu de la Loi de l'impôt ou sur le placement de ses parts;
- (ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles du contrat de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;

- (iv) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour s'assurer que le contrat de fiducie est conforme à l'information divulguée dans le prospectus;
- (v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- (vi) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables par suite de la modification de normes comptables;
- (vii) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts), si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables; et
- (viii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à Cominar d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

6.1.4 Vente d'actifs

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

6.1.5 Durée de Cominar

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

6.1.6 Décision des fiduciaires

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

6.1.7 Droits et recours des porteurs de parts

Le contrat de fiducie a été modifié en 2018, notamment afin de prévoir pour les porteurs de parts certains droits dont disposent les actionnaires des sociétés constituées en vertu de la LCSA.

Recours en cas d'abus

Des dispositions ont été ajoutées pour intégrer un droit afin de permettre aux porteurs de parts et à d'autres plaignants admissibles déterminés de demander à un tribunal de rendre une ordonnance afin de redresser la situation provoquée par Cominar qui, à son avis, abuse des droits des porteurs de parts, des porteurs de titres, des créanciers, des fiduciaires ou des dirigeants ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts : (i) en raison de son comportement (acte ou omission); (ii) par la façon dont il conduit ses activités commerciales ou ses affaires ou celles d'une de ses filiales; ou (iii) par la façon dont les fiduciaires exercent ou ont exercé leurs pouvoirs.

Selon les nouvelles dispositions, un tribunal peut rendre l'ordonnance qu'il juge appropriée, y compris, sans limitation, une ordonnance interdisant le comportement à l'origine de la plainte; nommant un séquestre; régissant les affaires de Cominar en modifiant le contrat de fiducie; ordonnant l'émission ou l'échange de titres; ordonnant le remplacement de fiduciaires; obligeant Cominar à acheter les titres d'un porteur de parts; modifiant ou annulant une opération ou un contrat à laquelle ou auquel Cominar est partie et indemnisant en conséquence Cominar ou une autre partie à l'opération ou au contrat; exigeant la production d'informations financières; ordonnant la liquidation de Cominar ou de ses filiales (si le tribunal est convaincu qu'une telle liquidation ou dissolution est juste et équitable).

Droit à la dissidence et à l'évaluation

Des dispositions ont été ajoutées afin de permettre aux porteurs de parts de se prévaloir d'un droit à la dissidence et à l'évaluation à l'égard de certaines opérations fondamentales, dont celles qui suivent :

- (i) une opération qui requiert l'approbation des deux tiers au moins des porteurs de parts aux termes du contrat de fiducie, y compris, sans limitation, la vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de Cominar;
- (ii) une opération de fermeture ou d'éviction à l'égard de Cominar; ou
- (iii) la modification du contrat de fiducie aux fins suivantes : ajouter, modifier ou supprimer des dispositions limitant l'émission, le transfert ou la propriété des parts; ajouter, modifier ou supprimer toute restriction aux activités de Cominar; étendre, modifier ou supprimer les droits, les privilèges, les restrictions ou les conditions rattachés aux parts; accroître les droits ou les privilèges des parts de toute catégorie conférant des privilèges égaux ou supérieurs à ceux des parts de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident; créer une nouvelle catégorie de parts égales ou supérieures à celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident; rendre supérieures aux parts de la catégorie de parts détenues par le porteur de parts dissident les parts d'une autre catégorie conférant des droits ou des privilèges inférieurs; ou faire échanger la totalité ou une partie des parts d'une autre catégorie contre celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident ou créer un droit à cette fin.

Le porteur de parts dissident qui se conforme aux procédures prévues dans ces dispositions est fondé, à l'entrée en vigueur des mesures approuvées à propos desquelles il a fait valoir sa dissidence, à obtenir la juste valeur des parts qu'il détient, fixée à la fermeture des bureaux le jour précédant la date de la résolution.

Pour se prévaloir de ce droit, le porteur de parts dissident doit remettre à Cominar, avant ou pendant l'assemblée convoquée pour voter sur la résolution en cause, son opposition écrite à cette résolution. Les dispositions prévoient la procédure que doivent respecter Cominar et le porteur de parts dissident à l'égard de ce droit, comme les obligations de notification, la remise des parts à faire annuler et le versement de la juste valeur. Cominar doit envoyer à chacun des porteurs de parts dissidents qui a respecté les dispositions pertinentes une offre écrite pour une somme que les fiduciaires considèrent comme étant la juste valeur, avec une déclaration précisant le mode de calcul de la juste valeur retenu par les fiduciaires. Cominar doit verser la somme requise au porteur de parts dissident dans les 10 jours suivant l'acceptation de l'offre. L'offre faite par Cominar devient caduque si celui-ci ne reçoit pas l'acceptation dans les 30 jours suivant l'offre. Si Cominar ne fait pas d'offre ou si son offre n'est pas acceptée, le porteur de parts dissident peut demander au tribunal de fixer la juste valeur de ses parts.

PARTIE 7 – Facteurs de risque

Comme toutes les entreprises du secteur immobilier, Cominar est exposé, dans le cours normal de ses activités, à divers facteurs de risque qui peuvent avoir une incidence sur sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour contrer ces risques. Il est donc recommandé aux porteurs de parts de tenir compte des risques et des incertitudes dont il est question ci-dessous au moment d'évaluer l'opportunité d'investir dans Cominar.

Crise sanitaire de la COVID-19

La COVID-19 et les mesures restrictives du gouvernement qui en résultent continuent d'avoir un impact significatif sur l'économie mondiale et nationale depuis le début de la pandémie en mars 2020. Alors que de nombreuses régions ont connu un répit dans les décomptes de cas délimitant la première vague, la pandémie a connu des vagues subséquentes à la suite de la détection de nouveaux variants, dont les variants Delta et Omicron, qui ont entraîné une augmentation des éclosions. Réagissant à cette situation, le gouvernement du Québec a mis en œuvre diverses mesures pour ralentir la propagation de la pandémie, notamment en rendant le télétravail obligatoire pour les personnes travaillant dans les bureaux, sauf pour les travailleurs dont les employeurs du secteur public ou privé jugent leur présence nécessaire pour poursuivre les activités de l'organisation. Cominar a mis en œuvre des mesures de sécurité supplémentaires pour toutes ses propriétés, y compris une fréquence accrue de nettoyage et de désinfection, ainsi que des pratiques d'éloignement physique. À mesure que la pandémie de COVID-19 évolue, Cominar continuera d'agir conformément aux directives fournies par les gouvernements fédéral, provincial et municipal. Malgré le récent déploiement de vaccins partout au Canada et dans le monde, la longévité et l'étendue de la pandémie, la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et les répercussions financières, sociales et sur la santé publique qui en découlent demeurent actuellement fluides et incertaines. Ces risques et incertitudes continus découlant de la crise sanitaire de la COVID-19 comprennent, sans s'y limiter, les demandes des consommateurs pour les produits ou services des locataires; le trafic piétonnier des consommateurs vers les magasins locataires et les centres commerciaux de Cominar; le changement des habitudes de consommation et du niveau des dépenses discrétionnaires; les restrictions de la mobilité; l'augmentation du chômage; la capacité des locataires à doter adéquatement en personnel leur entreprise; la capacité des locataires à payer le loyer comme l'exige leur bail; l'ampleur des fermetures d'entreprises locataires et des changements touchant les stratégies commerciales des locataires qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation des immeubles commerciaux; les changements dans la solvabilité des locataires; les activités de crédit-bail; les loyers du marché; la disponibilité, la durée et l'efficacité des divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou la prolongation d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation qui pourrait limiter la capacité de Cominar à augmenter les loyers ou l'étendue des hausses de loyer en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou restreindre les droits existants du propriétaire

ou la capacité du propriétaire à exercer ces droits de propriétaire; la disponibilité et l'étendue des programmes de soutien que Cominar peut offrir à ses locataires; le rythme des locations immobilières ou des loyers et les rendements obtenus à l'achèvement du développement; les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; l'offre et la demande de main-d'œuvre; et les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à appliquer aux propriétés.

Bon nombre de ces facteurs pourraient non seulement avoir un impact sur les activités et la performance financière de Cominar, mais pourraient également avoir un impact défavorable important sur les évaluations des immeubles de placement de Cominar, car ces facteurs pourraient avoir un impact direct ou indirect sur le bénéfice d'exploitation net, les flux de trésorerie ou les taux de capitalisation, entre autres, qui sont des données prises en compte pour les évaluations des immeubles de placement. En 2021, la direction a réévalué l'ensemble du portefeuille immobilier à l'aide d'évaluations internes et externes et a déterminé qu'une diminution nette de 347,9 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. La variation négative de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021 s'élève à 325,78 millions de dollars. Au fur et à mesure que les événements se déroulent en lien avec la pandémie, d'autres ajustements de la valeur IFRS des immeubles de placement de Cominar, qui pourraient être négatifs ou positifs, pourraient s'avérer nécessaires.

La pandémie en cours pourrait également avoir une incidence sur les délais et les coûts liés à l'exécution du plan stratégique de Cominar, ainsi que sur le rythme de maintien de ses dépenses en capital. La pandémie actuelle pourrait également accroître les risques associés à la cybersécurité, aux systèmes et aux réseaux de technologie de l'information, ce qui en retour pourrait avoir un impact sur les activités et les affaires de Cominar.

La propagation, la durée et la gravité de la COVID-19 pourraient avoir des effets négatifs sur les économies mondiales, y compris les marchés du crédit et des capitaux, et entraîner une récession économique à court ou à long terme, ce qui pourrait potentiellement augmenter la difficulté et le coût d'accès aux capitaux. On s'attend également à ce que la COVID-19 impacte négativement d'autres facteurs de risque énoncés dans cette Partie 7.

7.1 Facteurs de risque liés aux activités de Cominar

7.1.1 Accès aux capitaux et au financement par emprunt et conjoncture financière mondiale

Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garantie en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt. L'accès de Cominar au marché des débetures non garanties et le coût des emprunts de Cominar aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie sont également tributaires de sa note de crédit. Une nouvelle modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur Cominar. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.2 – Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang – 7.2.1 Notation de crédit ».

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris des perturbations touchant les marchés du crédit étrangers et régionaux et d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, y compris sur les développements d'immeubles.

7.1.2 Financement par emprunt

Cominar a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débetures, de crédit relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garanties. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités de Cominar sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire Cominar pourraient faire l'objet de restrictions. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts, ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires totalisaient 537,1 millions de dollars. À cette date, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 167,4 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était entièrement utilisée. Au 31 décembre 2021, Cominar disposait également d'une facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était entièrement utilisée.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 150,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2023. Au 31 décembre 2021, une tranche de 17,3 millions de dollars était disponible aux termes de cette facilité de crédit.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non garantie de 167,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2022. Au 31 décembre 2021, une tranche de 50,0 millions de dollars était disponible aux termes de cette facilité de crédit.

Entre janvier 2022 et mai 2025, 875,0 millions de dollars de débentures de premier rang viendront à échéance, un montant en capital global de 200,0 millions de dollars de débentures de premier rang de série 9 étant exigible pour la première fois en juin 2022.

Cominar est exposée aux risques de financement par emprunt, y compris le risque que les emprunts hypothécaires existants garantis par ses propriétés, la facilité de crédit renouvelable non garantie ou les débentures de premier rang ne puissent pas être refinancés ou que les modalités de ce refinancement ne soient pas aussi favorables que les modalités des prêts existants.

Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué à Cominar et aux débentures de premier rang pourrait avoir un effet défavorable important sur Cominar. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.2 – Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 7.2.1 Notation de crédit ».

7.1.3 Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, du contexte économique dans lequel ils évoluent et de l'accroissement des taux d'intérêt. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Sears Canada Inc. et d'autres détaillants qui étaient ou sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient faire de même. Cominar a pour sa part été impacté par le taux d'inoccupation et la révision à la baisse des loyers qui ont marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal et celui des immeubles de bureaux à Ottawa. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables ou de simplement relouer une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles de Cominar pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable de Cominar. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles de Cominar, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles pour attirer des locataires. L'incapacité de Cominar à louer les locaux inoccupés ou à les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur de ses immeubles.

Cominar doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers et les frais d'entretien et d'exploitation et la réparation et l'amélioration des immobilisations, faire les versements hypothécaires et payer le coût des assurances ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Afin de conserver l'espace louable en état et de générer un revenu intéressant à long terme, Cominar doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, une augmentation des impôts fonciers peut se produire par suite de l'actualisation des valeurs d'évaluation, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. Dans une telle situation, Cominar assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar et diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget de remise à neuf ou de modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influencer indirectement sur les liquidités disponibles à distribuer aux porteurs de parts. De surcroît, si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Cominar à modifier rapidement la

composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité de Cominar à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Cominar.

7.1.4 Questions environnementales

La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes autres que les dépenses relatives à la remédiation prises en compte dans le cadre de l'acquisition d'immeubles.

Conformément à ses principes d'exploitation, Cominar obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » aux pages 10 à 12 de la notice annuelle 2021.

7.1.5 Changement climatique

Le changement climatique a continué d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public en tant que menace importante, étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et d'autres activités continuent d'avoir un impact négatif sur la planète. En tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Cominar court le risque que ses propriétés soient soumises à des initiatives gouvernementales visant à lutter contre le changement climatique, telles que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait imposer des contraintes sur sa flexibilité opérationnelle. Dans la mesure où une telle initiative obligerait Cominar à garantir la conformité de ses locataires et/ou à restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, cela pourrait avoir un effet indésirable sur la capacité de Cominar à poursuivre avec succès sa stratégie de location. De plus, les propriétés de Cominar peuvent être exposées à l'impact d'événements causés par le changement climatique, tels que des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et graves. De tels événements pourraient interrompre les opérations et les activités de Cominar, endommager ses propriétés, réduire le trafic et obliger Cominar à engager des dépenses supplémentaires importantes. La situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, ainsi que sa capacité à obtenir et à maintenir des baux lucratifs, seraient affectés négativement par la matérialisation de l'un des risques identifiés dans le présent document liés au changement climatique.

7.1.6 Risque d'ordre juridique

Les activités de Cominar sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

7.1.7 Concurrence

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

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir un effet

défavorable sur la capacité de Cominar à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité à honorer ses obligations.

7.1.8 Programme de développement d'immeubles

L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, au taux de capitalisation et aux rendements prévus de Cominar pourrait varier, et ce, de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement des projets; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres de Cominar, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés de Cominar, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications de zonage. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir un effet défavorable important sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers de Cominar.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification de Cominar pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le REM, le prolongement du métro, les tramways et les trambus, ainsi que les réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts de construction et les modifications de zonage nécessaires. Rien ne garantit que de telles modifications de zonage pourront être obtenues. Cominar pourrait être assujéti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciales à l'égard de ces développements.

7.1.9 Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants

La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'incapacité de Cominar à attirer et à maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

7.1.10 Réglementation gouvernementale

Cominar et ses immeubles sont assujétiés à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.1 Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – 7.1.4 Questions environnementales ».

7.1.11 Restrictions relatives aux activités

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

7.1.12 Sinistres généraux non assurés

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

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

7.1.13 Cybersécurité

Cominar est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des menaces à la cybersécurité en lien avec l'utilisation de la technologie dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou de compromettre autrement la capacité de Cominar à exercer ses activités. Les employés, l'environnement technologique et les partenaires externes sont tous des vecteurs de risques. Les activités de Cominar l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements personnels identifiables et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements personnels identifiables sont régies par les lois et les règlements fédéraux et provinciaux du Canada. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information continuent d'évoluer et peuvent différer d'un territoire à l'autre. Les mesures de sécurité mises en place par Cominar à cet égard ne peuvent garantir la sécurité absolue, et l'infrastructure de technologie de l'information de Cominar pourrait être vulnérable aux cyberattaques, y compris, sans limitation, aux logiciels malveillants, aux tentatives d'obtention d'un accès non autorisé aux données susmentionnées, à d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, des corruptions de données et la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires en réponse à la situation ou occasionner une autre perte financière, entacher la réputation de Cominar, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés par Cominar au sujet de ses activités. De telles situations pourraient exposer Cominar à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar.

Cominar a élaboré un programme de gestion des risques de sécurité informatique basé sur le cadre NIST et se concentre sur un large éventail de mesures de prévention et de protection. Ces mesures comprennent, sans s'y limiter, des programmes de sensibilisation et de formation à la sécurité pour tous les employés, la gestion des correctifs et de la dette technologique, le contrôle de l'identité et de l'accès, une évaluation régulière de la posture de sécurité assistée par des tiers spécialisés ainsi que diverses activités de surveillance. Le plan de sécurité stratégique global vise à établir le profil de risque de Cominar et à hiérarchiser les mesures de sécurité appropriées et ses initiatives de gestion des menaces.

7.2 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang

7.2.1 Notation de crédit

Les notes de crédit attribuées à Cominar et aux débentures de premier rang par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le 29 décembre 2020, DBRS a confirmé la cote de crédit de Cominar à BB (élevée), mais a changé la perspective de « stable » à « négative ». Toute révision à la baisse de la cote de crédit attribuée par DBRS à Cominar et aux débentures de premier rang pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Cominar.

7.2.2 Marché pour la négociation des débentures de premier rang

À l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures de premier rang. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché ne peut être créé ou maintenu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours de ces titres. Le fait que ces titres se négocient ou non à des cours inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour des titres similaires, le cours des parts, la conjoncture économique générale ainsi que la situation financière, la performance financière historique et les perspectives futures de Cominar.

7.2.3 Fluctuation du prix ou de la valeur du marché

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existants pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives de Cominar. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des débentures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Cominar peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation de Cominar. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débentures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de Cominar ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités de Cominar et le cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

7.2.4 Risque lié au droit de rachat des débentures de premier rang

Cominar peut à tout moment décider de rembourser les débentures de premier rang avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débentures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débentures de premier rang au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des débentures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

7.2.5 Incapacité de Cominar à racheter des débentures de premier rang en cas de changement de contrôle

Cominar pourrait être tenu d'acheter toutes les débentures de premier rang en circulation à la survenance d'un changement de contrôle. Cependant, il est possible qu'à la suite d'un changement de contrôle, Cominar ne dispose pas de fonds suffisants à ce moment pour effectuer tout achat requis de débentures de premier rang en circulation ou que les restrictions contenues dans d'autres dettes restreignent ces achats.

PARTIE 8 – Distributions

Le texte ci-dessous présente les grandes lignes de la politique de distribution de Cominar contenue dans le contrat de fiducie. La politique de distribution ne peut être modifiée qu'à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

8.1 Généralités

Cominar peut distribuer mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile, un pourcentage du bénéfice distribuable pour chaque mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour le mois civil clos à cette date, que les fiduciaires déterminent à leur appréciation. Cominar peut également faire aux porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés par Cominar et de revenu de récupération net de Cominar pour l'année clos à cette date et (ii) de tout excédent du bénéfice de Cominar aux fins de la Loi de l'impôt, pour l'exercice clos à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, que les fiduciaires déterminent. Les distributions, le cas échéant, doivent être faites en espèces ou sous forme de parts en vertu du PRD (s'il est en vigueur), du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tout autre plan de réinvestissement des distributions ou plan d'achat de parts ou incitatif adopté par les fiduciaires, selon le cas. Les distributions, le cas échéant, sont faites en proportion des parts détenues par chacun des porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres fixée pour cette distribution. Les distributions, le cas échéant, sont faites aux porteurs de parts inscrits à une date devant être fixée par les fiduciaires conformément au contrat de fiducie. Si le bénéfice est comptabilisé, mais n'a pas encore donné lieu à une rentrée de fonds, les fiduciaires peuvent transférer provisoirement du compte en capital au sommaire des résultats de Cominar les sommes suffisantes pour faire les distributions qu'ils déterminent, le cas échéant.

Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt de Cominar, ils peuvent réduire, pour toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable qui doit être distribué aux porteurs de parts.

Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation que font les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année.

8.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution

Le bénéfice distribuable de Cominar est calculé sur la base du bénéfice de Cominar déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans le contrat de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt relatif aux versements, et que les améliorations locatives

doivent être amorties. Le bénéfice distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur appréciation et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.

8.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net

Les gains en capital nets réalisés de Cominar au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital de Cominar pour l'année en cause sur la somme (i) du montant des pertes en capital de Cominar pour la même année et (ii) du montant de toute perte en capital nette de Cominar reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net de Cominar pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le bénéfice de Cominar aux fins de l'impôt sur le revenu pour une année donnée à l'égard de la récupération des déductions pour amortissement demandées antérieurement par Cominar, sur les pertes finales subies par Cominar au cours de l'année.

8.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2021

Les distributions qui ont été faites par Cominar aux porteurs de parts en 2021 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 100 % étant donné que Cominar peut se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions. L'année de l'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels applicables par ailleurs. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital). Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif.

8.5 Distributions au cours des trois derniers exercices

Le tableau qui suit présente les distributions par part effectuées par Cominar pour chacun des trois derniers exercices clos le 31 décembre.

Exercice	Distribution par part (\$)
2021	0,2700
2020	0,5700
2019	0,7200

PARTIE 9 – Structure du capital

9.1 Description générale de la structure du capital

Les participations dans Cominar constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans Cominar. Cominar peut émettre un nombre illimité de parts. Au 31 décembre 2021, il y avait 182 451 026 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a de droit de propriété sur les actifs de Cominar ni n'est réputé en avoir. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar et, si la distribution de la totalité des biens de Cominar était nécessaire, au partage de l'actif net de Cominar après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, ne sont pas susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts. Le contrat de fiducie est disponible sur le site Web de Cominar, au www.cominar.com et sur SEDAR, au www.sedar.com. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de parts acceptent d'être liés par le contrat de fiducie. Les porteurs de parts n'ont pas, à ce titre, les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de Cominar qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

9.2 Émission de parts

Cominar peut émettre de nouvelles parts de temps à autre, à l'appréciation exclusive des fiduciaires pour ce qui est du moment de l'attribution et de l'émission de parts, le mode d'émission (incluant tout régime de réinvestissement), de la contrepartie et des personnes visées. Les porteurs de parts existants n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre devraient leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, du PRD ou d'autres régimes de distribution ou d'émission, de nouvelles parts peuvent être émises en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. des placements auprès de certains investisseurs qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certains cas, Cominar peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux immeubles ou actifs. Dans le cadre d'un placement de parts, le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec des courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre d'un tel placement.

9.3 Régime de droits des porteurs de parts de Cominar

Le régime de droits des porteurs de parts de Cominar a été adopté par le conseil des fiduciaires le 27 mars 2020 et approuvé par les porteurs de parts le 13 mai 2020 (le « régime de droits ») en tant que pratique exemplaire de gouvernance et dans l'intérêt de Cominar et de tous ses porteurs de parts. Le régime de droits n'a pas été adopté en réponse à une proposition visant l'acquisition du contrôle de Cominar.

En adoptant le régime de droits, le conseil a tenu compte du cadre législatif canadien régissant les offres publiques d'achat. Aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada, une offre publique d'achat s'entend généralement d'une offre visant l'acquisition de titres avec droit de vote ou de titres de participation d'une ou de plusieurs personnes, lorsque les titres visés par l'offre d'acquisition, avec ceux dont l'initiateur et certaines parties liées à celui-ci sont déjà propriétaires, représentent dans leur ensemble au moins 20 % des titres en circulation. Bien que les modifications apportées aux lois canadiennes en matière de valeurs mobilières en mai 2016 aient répondu à un certain nombre de préoccupations auxquelles les régimes de droits devaient initialement répondre, les règles régissant les offres publiques d'achat ne comportent pas de protection pour les porteurs de titres lorsqu'un initiateur acquiert 20 % ou plus des titres aux termes d'une ou de plusieurs dispenses de ces règles applicables aux offres publiques d'achat. Par conséquent, la possibilité que, en l'absence d'un régime de droits, le contrôle d'un émetteur soit acquis dans des circonstances pouvant entraîner l'acquisition du contrôle sans paiement de la juste valeur ou partage équitable d'une prime de contrôle parmi l'ensemble des porteurs de parts demeure. Parmi les questions soulevant des préoccupations que ne règlent pas les modifications législatives figurent celles-ci :

- la protection contre les offres dites « offres rampantes » qui ne doivent pas être rendues publiques à tous les porteurs de parts. Les offres rampantes pourraient donner lieu à l'accumulation de plus de 20 % des parts du FPI par l'entremise d'achats dispensés des règles régissant les offres publiques d'achat canadiennes comme (i) les achats auprès d'un petit groupe de porteurs de parts aux termes d'ententes privées comportant une prime par rapport au cours du marché qui n'est pas offerte à tous les porteurs de parts, (ii) l'acquisition du contrôle au moyen d'une accumulation lente de parts à une bourse qui pourrait dans les faits bloquer une offre publique d'achat présentée à tous les porteurs de parts, (iii) l'acquisition du contrôle au moyen d'une accumulation lente des parts à une bourse et sans le paiement d'une prime de contrôle ou (iv) l'acquisition du contrôle au moyen de l'achat de parts dans le cadre d'opérations à l'extérieur du Canada non assujetties aux règles canadiennes régissant les offres publiques d'achat; et
- le recours à des conventions de blocage dites « fermes » par des initiateurs, aux termes desquelles les porteurs de parts existants s'engagent à déposer leurs parts en réponse à une offre publique d'achat d'un initiateur, qui sont soit irrévocables ou révocables, mais assujetties à des conditions de résiliation limitatives. De telles conventions pourraient avoir comme effet de dissuader d'autres initiateurs potentiels de présenter des offres concurrentes, plus particulièrement lorsque le nombre de parts visées par une convention de blocage ferait en sorte qu'il serait difficile ou peu probable que l'offre d'un initiateur concurrent remplisse l'obligation de dépôt minimal de 50 % imposée par les exigences législatives.

Le régime de droits actuel est conçu de manière à inciter un acquéreur potentiel qui a l'intention de présenter une offre publique d'achat à respecter les exigences propres à une « offre permise », selon lesquelles une offre publique d'achat doit remplir un certain nombre de critères minimaux visant à promouvoir le traitement équitable et égal de tous les porteurs de parts, ou bénéficier de l'appui du conseil d'administration. Si une offre publique d'achat ne respecte pas ces critères minimaux et que le conseil n'a pas renoncé au régime de droits, les droits émis aux porteurs de parts aux termes du régime de droits permettront à leurs porteurs, sauf l'acquéreur et certaines parties apparentées, d'acheter des parts supplémentaires moyennant un escompte considérable par rapport au cours du marché, exposant ainsi une personne qui acquiert 20 % ou plus des parts à une dilution considérable de ses avoirs.

Le régime de droits offre un mécanisme aux termes duquel les porteurs de parts peuvent déposer leurs parts en réponse à une offre tant que celle-ci remplit les critères applicables à une offre permise ou à une « offre permise concurrente ». De plus, même dans le contexte d'une offre publique d'achat qui ne remplirait pas ces critères, mais qui est faite par voie de note d'information à tous les porteurs de parts de Cominar. Le conseil aurait tout de même le devoir d'examiner cette offre et de s'interroger à savoir s'il devrait ou non renoncer à l'application du régime de droits à l'égard de cette offre. En s'acquittant de ce devoir, le conseil doit agir avec honnêteté et de bonne foi, au mieux des intérêts de Cominar et des porteurs de parts.

Le régime de droits n'interfère pas avec les activités quotidiennes de Cominar. L'émission de droits aux termes du régime de droits ne modifie pas la situation financière de Cominar, ni n'entrave ses plans d'affaires, ni ne modifie ses états financiers. En outre, le régime de droits n'a pas initialement d'effet dilutif. Cependant, si un événement déclencheur se produit et que les droits se détachent des parts, le bénéfice net par part et le bénéfice net ajusté par part, après ou avant dilution, entre autres indicateurs, pourraient être touchés. En outre, les porteurs de droits qui n'exercent pas leurs droits après un événement déclencheur pourraient subir un effet de dilution substantiel.

Le texte intégral du régime de droits est disponible sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com ainsi que sur SEDAR, au www.sedar.com.

9.4 Offre publique d'achat

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

9.5 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts

Des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des déclarations concernant les territoires où résident les propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu de telles déclarations relatives à la propriété véritable, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il doit en informer les fiduciaires et, sur réception de leurs instructions, peut faire une annonce publique à cet effet et doit s'abstenir d'accepter toute demande de souscription de parts d'une personne, d'émettre des parts à une personne ou d'enregistrer à son nom un transfert de parts, à moins que cette personne ne produise une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres détermine que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, sur réception des instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une indemnisation convenable de ceux-ci, il peut expédier aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou de telle autre manière que l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres considère comme équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre précisé de parts ou fourni à l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada dans ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre les parts en question et, dans l'intervalle, il doit suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. Dans l'éventualité d'une telle vente, les porteurs de parts visés cessent d'être porteurs de parts et leurs droits sont limités à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.2 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang ».

9.6 Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 10 décembre 2018, l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPR ») de Cominar a été renouvelée pour une année additionnelle, en vue de permettre à Cominar d'acheter des parts de temps à autre conformément à la législation en valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites aux termes des politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables. De tels achats auraient constitué une « offre publique de rachat » au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières et doivent être effectués conformément aux exigences applicables de celle-ci. L'offre a expiré le 11 décembre 2019 et n'a pas été renouvelée. Aucun achat de parts n'a été effectué aux termes de l'OPR en 2019.

9.7 Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Aux termes du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, Cominar a octroyé des options d'achat de parts, des parts différées (« PD »), des parts incessibles (« PI ») et des parts attribuées en fonction de la performance (« PP »), à des membres de la direction et à des employés.

SOMMAIRE

Modalité du plan	Limite	Réservées aux fins d'émission et en circulation
Taille de l'attribution maximale à un participant	5 % des parts émises et en circulation	3 745 471 (options, PD, PI et PP en circulation)
Nombre maximal de parts réservées aux fins d'émission	16 819 525 parts	16 055 878 (8,8 % des parts émises et en circulation)
Nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes de PD, de PI et PP	1 500 000 parts	1 063 803 parts (0,6 % des parts émises et en circulation)
Attribution annuelle maximale à un membre du conseil qui n'est pas un employé	100 000 \$	s.o.
Maximum securities issuable to all Non-Employee Board members	1% of issued and outstanding Units	n/a

9.8 Notation de crédit

Le 29 décembre 2020, DBRS a confirmé la note de crédit BB (élevé) mais a changé la tendance de « stable » à « négative » pour Cominar et ses débetures de premier rang. La note de crédit était inchangée depuis août 2017.

DBRS fournit des notes de crédit pour les titres d'emprunt d'entités commerciales, et la description qui suit est tirée de renseignements publiés par DBRS. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la capacité et la volonté d'un émetteur à régler en temps opportun ses obligations impayées (que ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par celle-ci. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont propres. Pour cette raison, deux émetteurs auxquels la même note a été attribuée ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

L'échelle de notation à long terme de DBRS permet à celle-ci de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note BB (élevé) avec une tendance négative que DBRS a attribuée à Cominar et aux débetures de premier rang est la cinquième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est spéculative et que le niveau de protection accordé à l'intérêt et au capital est incertain.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue, entre autres, aux entreprises du secteur des fiducies de placement immobilier. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction vers laquelle la note se dirige, selon DBRS, si les tendances se maintiennent ou, dans certains cas, si des difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Une tendance « positive » ou « négative » que DBRS attribue à une note ne signifie pas nécessairement que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt que les probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir sont plus élevées que si une tendance « stable » avait été attribuée.

La note de crédit attribuée à Cominar et aux débetures de premier rang par DBRS ne constitue pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits de propriété en fonction de divers objectifs d'investissement. Rien ne garantit que les notes demeureront valables au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des

titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. DBRS utilise des notes pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, mais fournit habituellement des renseignements contextuels plus complets concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note. Pour plus de précisions à ce sujet, voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.2 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang – 7.2.1 Notation de crédit ».

Cominar a versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle lui a attribuées et qu'elle a attribué aux débetures de premier rang, et continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes pour les besoins de ses prospectus et des suppléments de prospectus connexes, ou pour l'attribution de notes aux titres d'emprunt de Cominar qui pourraient être offerts en vente de temps à autre dans l'avenir. Cominar n'a pas versé d'honoraires à DBRS à l'égard d'autres services au cours des deux derniers exercices.

PARTIE 10 – Plan de réinvestissement des distributions

Le 3 août 2017, Cominar a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions (PRD). Si Cominar choisit de rétablir le PRD à l'avenir, les porteurs de parts qui étaient inscrits au PRD au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son rétablissement reprendront automatiquement la participation au PRD. Le PRD demeure suspendu à l'heure actuelle.

Sous réserve de la suspension susmentionnée du PRD, Cominar a un PRD aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces de Cominar dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Avant la suspension du PRD, aucune commission de courtage n'était exigible pour l'achat de parts aux termes du PRD, et Cominar a pris en charge tous les frais d'administration de ce plan. Cominar a affecté le produit reçu à l'émission de parts supplémentaires aux termes du PRD à des acquisitions d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement. Avant la suspension du PRD, afin d'encourager la participation, les porteurs de parts ayant participé au PRD se sont vu accorder le droit de recevoir un nombre additionnel de parts correspondant à 3 % des distributions auxquelles ils avaient droit.

Les porteurs de parts qui résident aux États-Unis ou qui sont des citoyens américains n'avaient pas le droit de participer au PRD.

PARTIE 11 – Marché pour la négociation des titres de Cominar

11.1 Marché pour la négociation des parts

Les parts de Cominar sont inscrites et négociées à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « CUF. UN ». Le tableau qui suit présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX au cours de chacun des 12 mois du dernier exercice.

Exercice clos le 31 décembre 2021	TSX		Volume total des opérations
	Haut (\$)	Bas (\$)	
Janvier	8,43	8,26	6 858 850
Février	9,09	8,79	8 175 881
Mars	9,93	9,72	8 261 332
Avril	9,91	9,70	4 797 269
Mai	10,43	10,15	7 914 787
Juin	11,13	11,00	6 434 527
Juillet	11,47	11,32	4 824 910
Août	11,52	11,35	4 374 932
Septembre	10,96	10,88	5 512 675
Octobre	11,66	11,57	14 915 250
Novembre	11,81	11,65	15 217 145
Décembre	11,73	11,70	21 240 001

11.2 Marché pour la négociation des débetures de premier rang

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures de premier rang, et Cominar n'a pas l'intention de demander l'inscription à la cote de la TSX de ses débetures de premier rang.

PARTIE 12 – Fiduciaires et dirigeants de Cominar

12.1 Renseignements sur les fiduciaires

Cominar considère que la diversité des membres au sein du conseil des fiduciaires rehausse la qualité des échanges et, en ce sens, il reconnaît l'importance d'accroître la diversité, y compris le nombre de femmes agissant à titre de fiduciaires, et de tendre vers la parité entre les hommes et les femmes au conseil des fiduciaires. Les fiduciaires et la direction reconnaissent que la diversité de genre représente un aspect important de la diversité et sont conscients du rôle crucial que les femmes dotées d'une expérience et de compétences pertinentes peuvent jouer en apportant une diversité de points de vue au conseil. La possibilité de tirer profit d'une vaste gamme de points de vue, de parcours, de perspectives, de compétences et d'expériences grâce à la diversité est déterminant pour assurer le succès de Cominar. Les fiduciaires et la direction sont convaincus de l'importance du rôle de la diversité dans le bon fonctionnement d'un conseil.

En avril 2018, le comité des candidatures et de gouvernance a recommandé au conseil, et le conseil a approuvé, une politique relative à la diversité au sein du conseil (la « **politique en matière de diversité** »). La politique en matière de diversité énonce l'approche de Cominar pour atteindre et maintenir la diversité au sein de son conseil et des postes de direction, notamment en tenant compte de facteurs comme le genre, l'âge, l'origine ethnique, l'invalidité, l'orientation sexuelle et le lieu de résidence. Le comité des candidatures et de gouvernance et le président et chef de la direction ont la responsabilité de recommander des personnes qualifiées pour pourvoir des postes au conseil. La politique en matière de diversité prévoit que, dans les processus de nomination, on doit étudier les candidatures de personnes qui non seulement sont hautement qualifiées sur les plans de l'expérience, de la formation, de l'expertise et de la connaissance, mais aussi qui proviennent d'horizons variés et offrent des perspectives différentes. Dans le cadre de ses efforts pour favoriser et maintenir la diversité, le comité des candidatures et de gouvernance prend en compte le niveau de représentation des femmes au sein du conseil et veille à ce que les femmes fassent partie de la liste des candidats finalistes proposés à un poste de fiduciaire afin d'appuyer l'objectif particulier de diversité des genres. De plus, tous les ans, le comité des candidatures et de gouvernance et le président et chef de la direction revoient la politique en matière de diversité, fixent des objectifs quantifiables en vue de la diversité et mesurent les progrès accomplis en vue de l'atteinte de la diversité des genres tout en tenant compte de l'âge, de l'origine ethnique, d'un handicap, de l'orientation sexuelle, du lieu de résidence.

Au 28 février 2022, deux des neuf membres du conseil des fiduciaires (22 %) étaient des femmes.

Le tableau qui suit présente le nom de chacun des fiduciaires actuels, la ville et la province ou l'état où ils habitent et les postes qu'ils occupent ou fonctions qu'ils exercent au sein de Cominar, leur occupation principale et les postes qu'ils ont occupés au cours des cinq (5) dernières années, la durée du mandat de chacun à titre de fiduciaire de Cominar et le nombre de parts sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, ou une emprise en date du 28 février 2022, avant la réalisation de l'Opération :

Nom, lieu de résidence et poste	Occupation principale et occupations au cours des cinq dernières années	Durée du mandat de fiduciaire	Nombre de parts dont le fiduciaire est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise ⁽¹⁾
René Tremblay ^{(2) (3) (4) (5) (6) (8)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés Président de Taubman Asia : 2010-2016	Depuis 2018	80 000 parts
Luc Bachand, IAS.A ^{(2) (3) (6)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés Vice-président et chef de BMO Marchés des capitaux au Québec : 2006-2016	Depuis 2016	30 936 parts
Christine Beaubien, IAS.A ^{(2) (4)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés Cofondatrice et associée directrice, Accelia Capital : 2021 à ce jour Présidente, Groupe BSC : 2013 à 2021	Depuis 2019	3 100 parts 27 326 PD
Paul D. Campbell ^{(3) (4)} Toronto (Ontario) Fiduciaire indépendant	Chef de la direction de Versacold Logistics : 2019-2020 Chef du projet Royal York Hotel chez KingSett Capital : 2015 à ce jour Président de CPX Logistics : 2020 à ce jour	Depuis 2018	21 600 parts

Nom, lieu de résidence et poste	Occupation principale et occupations au cours des cinq dernières années	Durée du mandat de fiduciaire	Nombre de parts dont le fiduciaire est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise ⁽¹⁾
Mitchell Cohen ^{(3) (5) (6)} Toronto (Ontario) Fiduciaire indépendant	Chef de l'exploitation, Westdale Construction Co. Limited : 2005 à ce jour Chef de la direction, Urbanfund Corp. : 2005 à ce jour	Depuis 2019	16 800 parts 27 372 PD
Sylvain Cossette Montréal (Québec) Fiduciaire non indépendant, Président et chef de la direction de Cominar	Président et chef de la direction du FPI Cominar : 2018 à ce jour Président et chef de l'exploitation du FPI Cominar : 2016-2018 Vice-président exécutif et chef de l'exploitation du FPI Cominar : 2012-2016	Depuis 2018	72 379 parts 205 210 PD 130 532 PP
Zachary R. George ^{(3) (5)} New Canaan, Connecticut, États-Unis Fiduciaire indépendant	Cofondateur et gestionnaire de portefeuille, FrontFour Capital Group LLC : 2006 à ce jour Chef de la direction, Sundial Growers inc. : 2020 à ce jour	Depuis 2019	15 364 827 parts 27 850 PD
Karen Laflamme, FCPA, FCA, ASC ^{(2) (4) (6)} Boucherville (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés Vice-présidente exécutive et chef des finances, commerce de détail, Ivanhoé Cambridge : 2016-2020	Depuis 2020	10 000 parts
Michel Théroix, FCPA, FCA ^{(2) (5) (7)} Boucherville (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés : 2013 à ce jour	Depuis 2015	s.o.

Notes :

- 1) Chaque fiduciaire a fourni les renseignements relatifs aux parts dont il ou elle est propriétaire véritable ou sur lesquelles il ou elle exerce une emprise.
- 2) Membre du comité d'audit.
- 3) Membre du comité d'investissement.
- 4) Membre du comité des ressources humaines.
- 5) Membre du comité des candidatures et de gouvernance.
- 6) Membre du comité spécial créé dans le cadre du processus d'examen stratégique.
- 7) Depuis sa nomination au poste de fiduciaire de Cominar le 12 mai 2015, M. Théroix ne détient pas, directement ou indirectement, de participation dans Cominar sous forme de parts émises, conformément au contrat de fiducie, qui stipule que, en tout temps, au moins un fiduciaire ne peut pas détenir de parts.
- 8) M. Tremblay assiste d'office aux réunions du comité d'audit et du comité des candidatures et de gouvernance.

L'information présentée ci-dessus provient de renseignements fournis par les fiduciaires. Conformément aux lois en matière de protection des renseignements personnels, ces renseignements ont été fournis sur une base volontaire et lorsqu'une personne donnée a choisi de ne pas répondre, Cominar n'a pas fait de supposition ni attribué de données à cette personne.

Tous les fiduciaires demeurent en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leur successeur.

12.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires

Dirigeants non fiduciaires au 28 février 2022, avant la réalisation de l'opération	Poste actuel au sein de Cominar	Poste occupé au cours des 5 dernières années	Province et pays de résidence
Antoine Tronquoy	Vice-président exécutif et chef de la direction financière	<ul style="list-style-type: none"> • 2019-2020 : Vice-président, marché des capitaux, Cominar 	Québec, Canada
Marie-Andrée Boutin	Vice-présidente exécutive, commerce de détail et cheffe du développement	<ul style="list-style-type: none"> • 2001 à 2018 : vice-présidente exécutive, commerce de détail et chef du développement, Groupe Aldo • 2009-2018 : Vice-présidente – Immobilier au sein de Sweetpark Holdings, société de portefeuille immobilier de la famille Bensadoun 	Québec, Canada
Bernard Poliquin	Vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières	<ul style="list-style-type: none"> • 2015-2019 : Vice-président principal, bureau – région de Québec, Ivanhoé Cambridge • 2010-2015 : Vice-président, services immobiliers Mouvement Desjardins 	Québec, Canada

Dirigeants non fiduciaires au 28 février 2022, avant la réalisation de l'opération	Poste actuel au sein de Cominar	Poste occupé au cours des 5 dernières années	Province et pays de résidence
Nathalie Rousseau	Vice-présidente exécutive, gestion d'actifs et transactions	<ul style="list-style-type: none"> 2017-2020 : Vice-présidente principale, Gestion d'actifs et Investissements, Ivanhoé Cambridge 2013-2017 : Vice-présidente, Gestion d'actifs et Investissements, Ivanhoé Cambridge 	Québec, Canada
Wally Commisso	Vice-président exécutif, opérations et gestion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> 2006-2017 : Vice-président, opérations et gestion immobilière, Cominar 	Québec, Canada
Michael Racine	Vice-président exécutif, location – bureau et industriel	s.o.	Québec, Canada
Brigitte Dufour	Vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative	<ul style="list-style-type: none"> 2019 : Directrice de l'administration et des affaires corporatives, Corporation des pilotes du Saint-Laurent Central inc. 2012-2018 : Vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative, Le Groupe Jean Coutu (PJC) inc. 	Québec, Canada
Sandra Lécuyer	Vice-présidente, talent et organisation	<ul style="list-style-type: none"> 2013-2018 : Directrice, talent – Vision 7 International 	Québec, Canada
Carl Pepin	Vice-président, finances et comptabilité	s.o.	Québec, Canada

12.3 Indépendance

Cominar considère que les fiduciaires indépendants sont « indépendants » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* et que les membres du comité d'audit sont « indépendants » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

12.4 Comité d'audit

12.4.1 Mandat du comité d'audit

Le mandat du comité d'audit consiste à aider le conseil des fiduciaires de Cominar à assumer ses responsabilités de surveillance et, à ce titre, le comité examine le processus de présentation de l'information financière, le système de contrôle interne, la gestion des risques financiers, le processus d'audit et les méthodes que Cominar utilise pour surveiller la conformité aux lois, aux règlements et à ses politiques générales. Le comité d'audit entretient des liens de travail utiles avec le conseil des fiduciaires, la direction et les auditeurs externes. Le mandat du comité d'audit est reproduit à l'annexe B des présentes.

12.4.2 Formation et expérience des membres du comité d'audit

En date du 28 février 2022, le comité d'audit de Cominar se compose de Michel Thérout (président), Luc Bachand, Christine Beaubien et Karen Laflamme. M. René Tremblay assiste d'office aux réunions de ce comité. Tous les membres du comité d'audit sont des fiduciaires indépendants et sont considérés comme indépendants et comme possédant des compétences financières au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

Le texte qui suit est un bref résumé de la formation et de l'expérience utiles à l'exercice des responsabilités de chacun des membres du comité d'audit, y compris toute formation ou expérience qui lui permet d'avoir une bonne compréhension des principes comptables utilisés par Cominar pour établir ses états financiers annuels et intermédiaires.

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Michel Thérout, FCPA, FCA (président)	M. Michel Thérout a été président de Jas A. Ogilvy inc., société de commerce de détail, de janvier 1988 à juin 2012. Il a également été président d'Equidev inc., société immobilière, de 1988 à 1997. De 1984 à 1987, M. Thérout a été membre du Comité sur la fiscalité de l'Ordre des comptables agréés du Québec (OCAQ). De 1995 à 1998, il a siégé au Comité des CA en affaires et en industrie et en est devenu le président en 1998 pour un mandat de deux ans. Depuis 1998, il est membre du Bureau de l'OCAQ et, de plus, il a siégé au comité des finances, dont il est devenu le président en 2000. Cette même année, il est également devenu membre du comité de direction. En 2003, il a accédé au poste de vice-président du conseil de l'OCAQ. De 2005 à 2007, il a été président du conseil de l'OCAQ. Par la suite, il s'est joint au Comité sur les relations gouvernementales de l'OCAQ ainsi qu'au conseil de la Fondation des comptables agréés du Québec. De 2009 à 2015, il a été membre du conseil de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) en tant que représentant du Québec et, de 2013 à 2016, il a été membre du conseil d'administration des Comptables professionnels agréés du Canada (CPA). Depuis août 2014, il est membre du conseil d'administration et du comité d'audit du Groupe Optimum inc. Depuis 2015, M. Thérout est président du conseil d'administration de CPA sans frontières.

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
	<p>M. Thérout a obtenu une licence en sciences commerciales et comptables de l'École des Hautes Études Commerciales en 1970. Il est devenu comptable agréé en 1972 et a obtenu le titre de FCA en 2004. En outre, il a enseigné la fiscalité à l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) de Montréal de 1972 à 1981 et la comptabilité à l'École Polytechnique de Montréal de 1972 à 1974.</p> <p>Il a été comptable, puis directeur et associé en fiscalité du cabinet Samson, Bélair, Deloitte et Touche de 1972 à 1988.</p>
Luc Bachand, IAS, A	<p>De 2006 à son départ à la retraite en 2016, M. Luc Bachand a été vice-président et chef de BMO Marchés des capitaux, au Québec. M. Bachand s'est joint à BMO Groupe financier en 1983, où il a occupé plusieurs postes au sein du groupe Marchés des capitaux. M. Bachand est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) et d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) de l'Université Concordia. Il est Fellow de l'Institut des banquiers canadiens et a obtenu la certification IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés.</p> <p>M. Bachand est un gestionnaire accompli et un banquier d'affaires respecté qui possède une vaste expérience en financement, en fusions et acquisitions, en investissement, en gestion du risque et en gouvernance. M. Bachand siège actuellement aux conseils d'administration du Mouvement Desjardins et de LifeWorks Inc. Il siège aussi aux conseils d'administration de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) et de la Fondation Jeunes en Tête. Il est aussi membre du comité d'investissement de Power Sustainable Energy Infrastructure Inc.</p>
Christine Beaubien, IAS, A	<p>Christine Beaubien est cofondatrice et associée directrice d'Accelia Capital. M^{me} Beaubien a occupé des postes de haut niveau dans différentes entreprises, telles que la Société générale de financement du Québec (SGF), Bombardier Capital, Exportation et développement Canada (EDC), le ministère des Affaires internationales du Québec, Desjardins et la Banque BNP Paribas à Paris. À titre de présidente, elle a dirigé les opérations de Versus, une société en technologie de l'information qui a été reconnue parmi les sociétés à plus forte croissance au Canada.</p> <p>M^{me} Beaubien a siégé au conseil d'administration d'Héma-Québec de 2011 à 2018 et d'Oxfam-Québec jusqu'en octobre 2021. Elle a également été membre du conseil d'administration du Fonds de solidarité FTQ de 2013 à 2021.</p> <p>M^{me} Beaubien est titulaire d'un baccalauréat en informatique de gestion de l'Université de Sherbrooke, d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) et de la certification IAS. A de l'Institut des administrateurs de sociétés.</p>
Karen Laflamme, FCPA, FCA, ASC	<p>Mme Karen Laflamme est une administratrice de sociétés comptant une vaste expérience dans le secteur immobilier. M^{me} Laflamme a été vice-présidente exécutive et chef des finances, commerce de détail d'Ivanhoé Cambridge de 2016 à février 2020. M^{me} Laflamme est entrée au service d'Ivanhoé Cambridge en 2012 et y a occupé plusieurs postes au sein de l'équipe de direction. Auparavant, elle avait travaillé à la Caisse de dépôt et placement du Québec de 1993 à 2012, où elle a occupé une série de postes clés en immobilier. Elle est titulaire d'un baccalauréat en comptabilité de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) du titre de Fellow de l'Ordre des comptables professionnels agréés (FCPA) ainsi que celui d'administratrice de sociétés certifiée (ASC).</p> <p>M^{me} Laflamme est actuellement membre des conseils d'administration de Stella Jones, du Collège des administrateurs de sociétés (CAS), de l'Association d'entraide Le Chaînon et de la Fondation Le Chaînon. M^{me} Laflamme est activement engagée dans des causes liées à la gouvernance et aux services de soutien aux femmes dans le besoin. Elle a été administratrice d'Otéra Capital de 2009 à 2019 et administratrice d'Ivanhoé Cambridge de 2011 à 2014.</p>
René Tremblay	<p>M. René Tremblay a été président du conseil de Taubman Asia, branche asiatique de Taubman Centres, société américaine inscrite à la cote de la Bourse de New York, jusqu'en 2017. De 2010 à 2016, il a été président de Taubman Asia. Avant d'entrer en fonction chez Taubman, il a été vice-président exécutif du groupe immobilier de la Caisse de dépôt et placement du Québec de 2009 à 2010. M. Tremblay a été chef de la direction d'Ivanhoé Cambridge de 1995 à 2009.</p> <p>M. Tremblay a siégé à de nombreux conseils d'administration, comme ceux d'Ivanhoé Cambridge, d'Otéra Capital, d'Ankar Ivanhoé et de SITQ Immobilier. Il a également été membre du conseil de The Real Estate Roundtable.</p> <p>M. Tremblay est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université Laval.</p>

Chacun des membres du comité d'audit comprend les principes comptables que Cominar utilise pour établir ses états financiers et a la capacité d'évaluer, de manière générale, l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des produits à recevoir, des charges à payer et des réserves. M. Thérout, M. Bachand, M^{me} Beaubien, M^{me} Laflamme et M. Tremblay ont tous de l'expérience dans l'établissement, l'audit, l'analyse et l'évaluation d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité généralement comparables à ceux des questions dont on peut raisonnablement penser qu'elles seront soulevées par les états financiers de Cominar. Tous les membres du comité d'audit comprennent également les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

12.4.3 Honoraires des auditeurs indépendants

Le tableau qui suit présente les honoraires cumulés et versés aux auditeurs indépendants au cours des deux derniers exercices pour les divers services fournis à Cominar :

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Honoraires d'audit	474 808 \$	532 077 \$
Honoraires pour services liés à l'audit	96 700 \$	163 450 \$
Honoraires pour conformité fiscale et services fiscaux ^{1) 2)}	254 694 \$	218 341 \$
Total	826 202 \$	873 356 \$

1) Honoraires pour services fiscaux reliés à la conformité et à la préparation des déclarations fiscales : 134 750 \$.

2) Honoraires pour autres services fiscaux de planification fiscale ou autres : 119 944 \$

Honoraires d'audit

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels que les auditeurs indépendants ont fournis pour l'audit des états financiers ou aux services qui sont normalement fournis par les auditeurs externes à l'occasion de dépôts ou de missions prévus par la loi et la réglementation.

Honoraires pour services liés à l'audit

Ces honoraires se rapportent aux honoraires versés aux auditeurs indépendants pour les services professionnels rendus dans le cadre des obligations contractuelles visant à certifier les coûts d'exploitation des immeubles de placement.

Honoraires pour conformité fiscale et services fiscaux

Ces honoraires comprennent le total des honoraires versés aux auditeurs pour les services professionnels reliés à la conformité et à la préparation des déclarations fiscales ainsi que pour d'autres services fiscaux de planification fiscale ou autres.

12.4.4 Procédures d'attribution de contrats relatifs aux services d'audit et autres que d'audit

Le comité d'audit approuve l'ensemble des honoraires des services liés à l'audit et des services non liés à l'audit.

12.5 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

À la connaissance des fiduciaires et des dirigeants de Cominar, et selon les renseignements qui ont été fournis à Cominar, aucun des candidats à l'élection à la prochaine assemblée annuelle générale des fiduciaires de Cominar ni aucun membre de la haute direction n'est, à la date de la présente notice annuelle, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, fiduciaire, chef de la direction ou chef des finances ou, dans le cas du paragraphe (iii) ci-dessous, membre de la haute direction d'une société qui, pendant que le candidat y exerçait ces fonctions :

- (i) a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vu refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières pendant plus de 30 jours consécutifs;
- (ii) a, après la cessation des fonctions de la personne, fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vu refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières pendant plus de 30 jours consécutifs en raison d'un événement survenu pendant que la personne exerçait ces fonctions; ou
- (iii) a, dans l'année suivant la cessation des fonctions de la personne, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif.

En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à la connaissance des fiduciaires et des dirigeants de Cominar, et compte tenu des renseignements à sa disposition, Cominar n'a pas fait l'objet d'amendes ou de sanctions imposées par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par un organisme de réglementation, ni d'amendes ou de sanctions imposées par un tribunal ou un organisme de réglementation qu'un investisseur raisonnable jugerait importantes, ni n'a conclu de règlement amiable relativement à de telles amendes ou sanctions.

12.5.2 Faillites personnelles

À la connaissance des fiduciaires et des dirigeants de Cominar, et compte tenu des renseignements à la disposition de Cominar, aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction n'a, au cours des 10 dernières années, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif.

PARTIE 13 – Poursuites et application de la loi

Cominar est partie à divers litiges et à diverses réclamations dans le cours normal de ses activités. La direction est d'avis que le règlement de ces réclamations et de ces litiges (qui sont dans certains cas couverts par des polices d'assurance, sous réserve des franchises applicables) n'aura aucun effet défavorable important sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Cominar.

À la date des présentes, Cominar n'est partie à aucune poursuite en dommages-intérêts où le montant demandé, déduction faite des intérêts et des frais, représente plus de 10 % de son actif courant.

PARTIE 14 – Membres de la direction et autres personnes informées intéressées dans des opérations importantes

Aucun fiduciaire, dirigeant de Cominar, ni aucun porteur de parts qui détient en propriété véritable ou contrôle plus de 10 % des parts de Cominar ou exerce une emprise sur un tel pourcentage, ni aucune personne qui a des liens avec les personnes susmentionnées ou qui fait partie de leur groupe, n'a ou n'a eu d'intérêt important dans une opération au cours des trois derniers exercices qui a eu une incidence importante sur Cominar ou toute filiale de Cominar, ou dans toute opération projetée qui aurait un tel effet.

PARTIE 15 – Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de Cominar est la Société de fiducie Computershare du Canada, qui conserve les registres des transferts à ses bureaux de Montréal, au Québec.

PARTIE 16 – Contrats importants

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants, mis à part les contrats conclus dans le cours normal des activités, que Cominar a conclus et qui sont toujours en vigueur en date de la présente notice annuelle.

1. Contrat de fiducie conclu le 31 mars 1998, régi par les lois de la province de Québec, en vertu duquel Cominar a été créé, en sa version modifiée, complétée ou mise à jour le 8 mai 1998, le 13 mai 2003, le 11 mai 2004, le 15 mai 2007, le 14 mai 2008, le 18 mai 2010, le 16 mai 2012, le 16 mai 2018 et 13 mai 2020;
2. Convention relative au régime de droits des porteurs de parts adoptée le 27 mars 2020 et approuvée le 13 mai 2020;
3. Convention d'arrangement.

Le contrat de fiducie est disponible sur le site Web de Cominar, au www.cominar.com et sur SEDAR au www.sedar.com.

PARTIE 17 – Intérêts des experts

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs indépendants de Cominar qui ont publié le rapport de l'auditeur indépendant aux porteurs de parts daté du 28 février 2022 à l'égard des états financiers annuels consolidés de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. PricewaterhouseCoopers LLP/ s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont indépendants à l'égard de Cominar au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

PARTIE 18 – Renseignements complémentaires

On trouvera des renseignements complémentaires concernant de Cominar sur SEDAR, au www.sedar.com.

Des renseignements supplémentaires, dont la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, le nom du principal porteur de parts de Cominar et les parts autorisées aux fins d'émission dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le cas échéant, figurent dans la circulaire de sollicitation de procurations de Cominar pour la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts à laquelle il y a eu élection de fiduciaires, laquelle est disponible sur SEDAR, au www.sedar.com.

Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion de Cominar établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, qui sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com.

ANNEXE A – Description des immeubles productifs de revenus

Au 31 décembre 2021

Le tableau qui suit présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles productifs de revenu de Cominar ⁽¹⁾.

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
IMMEUBLES DE BUREAUX – RÉGION DE QUÉBEC				
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1979/1996	29 000	75,6	Cyber Cat inc.
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	30 000	77,4	Au Vieux Duluth (restaurant)
2014, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1979/1997	64 000	100,0	InnovMetric Logiciels
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/1982/ 1988/1993/ 2003/2004	718 000	96,5	Société québécoise des infrastructures (SQI), une banque à charte canadienne, Sépaq, Autorité des marchés financiers (AMF)
455, rue du Marais Québec (Québec)	1977/1997	63 000	91,6	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	102 000	94,9	Coveo Solutions
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/1996	68 000	90,0	WSP Arpenteurs-Géomètres
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	222 000	92,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1255-1267, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	98,4	Société québécoise des infrastructures (SQI)
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950/1999/2000	102 000	96,2	Ubisoft
6777, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2007	80 000	100,0	Desjardins Groupe d'assurances générales
888, rue Saint-Jean Québec (Québec)	1981/2003	76 000	99,7	Société Radio-Canada
Complexe Jules-Dallaire ⁽³⁾ 2820-2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010/2014	403 000	97,8	Groupe Dallaire, Gestion LKD, Les Services administratifs Cominar, Marchés mondiaux CIBC, Corporation BCF Québec, Services OR, une banque à charte canadienne, Société québécoise des infrastructures (SQI), RGN Québec III, RBC Dominion valeurs mobilières
Place Hauteville 654 et 700, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1976	270 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1020, rue Bouvier Québec (Québec) ⁽⁴⁾	2015	40 000 ⁽⁴⁾	100,0	Société en commandite RGN Québec IX (REGUS)
Sous-total		2 419 000		
IMMEUBLES DE BUREAUX - RÉGION DE MONTRÉAL				
3100, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1983	95 000	73,7	Aerrotek ULC
9800, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1989	102 000	98,3	Fedex Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Commission scolaire Kativik, Aerrotek ULC
Centropolis – Bâtiment T 3055, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2014	116 000	100,0	Société en commandite RGN Québec VII, Construction Kiewit Cie

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
Centropolis – Bâtiment D 2968-3000, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2006	64 000	100,0	TD Meloche Monnex
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	241 000	97,5	GBI Experts-Conseils, Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, Ville de Montréal, Gestion d'actifs fonds immobilier de solidarité FTQ SEC (F.T.Q.), Ville de Montréal, Société québécoise des infrastructures (SQI)
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	154 000	94,7	Sa Majesté la Reine (bail n° 529183)
201, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916/1989/2001	132 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI – 5903 03), Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau Mont-Royal), Concentrix Technologies Services (Canada) Limited
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/2000	307 000	66,0	Protecteur du citoyen, TEVA Canada innovation, G.P. – S.E.N.C., Société de transport de Montréal, Technologies Upgrade Canada inc.
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/1998/1999	184 000	60,0	SNC-Lavalin Inc.
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	83 000	64,9	Groupe Cantrex Nationwide Inc.
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	51 000	71,5	Famic Technologies Inc., Intertape Polymer Inc.
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	38,7	Uber Canada
1, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	109 000	19,9	Groupecho Canada Inc.
2, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	100 000	68,1	CBV Collection Services Ltd.
3, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	186 000	43,9	Sa Majesté la Reine, Société québécoise des infrastructures (SQI) (740510), Vancouver Career College (Burnaby) Inc.
4, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	138 000	90,9	Banque Nationale du Canada, Sa Majesté la Reine (523093) (Service correctionnel Canada), Société québécoise des infrastructures (SQI)
5, Place Laval Laval (Québec)	2014	321 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI) (740516)
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	87 000	100,0	Alepin Gauthier Immobilier Inc., Services financiers Co-operators limitée
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	72 000	95,7	La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	76 000	91,6	SNC-Lavalin, Banque Royale du Canada
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	109 000	84,3	WSP Canada Inc.
1111, boulevard Dr.-Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	102 000	90,7	Société Makivik, Société en commandite RGN Québec VIII (Regus)
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	98 000	86,8	Banque de Montréal, Gamma Entertainment Inc., Synnex Canada Limitée
2001, Avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	512 000	98,3	Synnex Canada Limitée, Fondation Lucie et André Chagnon, Banque HSBC Canada, Solutions d'informations et d'informatique SITA Canada Inc., Société québécoise des infrastructures (SQI - 894911), Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L., Corporation Interactive Eidos (Square Enix), Université McGill
9955, rue de Châteauneuf Brossard (Québec)	2004/2006	90 000	97,9	Voith Hydro Inc., Bombardier Produits Récréatifs Inc., GHD Consultants Ltée
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	373 000	97,6	Société de gestion du réseau informatique (GRICS), Société québécoise des infrastructures (SQI - 0741505), Centre de services scolaire de Montréal, Nordia Inc.

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	100,0	Infrastructurel Inc., ITR Acoustique Mtl Inc.
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/1961/ 1981/1999-2005	649 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, (n° 80630 Fournisseur Q. G.), Adacel Inc., Cologix Canada Inc., Via Rail Canada Inc.
3400, boulevard De Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971/1986/ 1987/1988	609 000	96,3	Fédération des médecins omnipraticiens du Québec, Goldwater Dubé Inc., Groupe financier AGA inc., Hapag Lloyd (Canada) Inc., IMK s.e.n.c.r.l./LLP, Solutions KSH Inc., Les Services administratifs Cominar Inc., Lussier Dale Parizeau Inc., Oceanwide Inc., Services Paysafe (Canada) Inc., Société de services financiers Fonds FMOQ Inc., Tecsys Inc. (Tecsys), Xerox Canada Ltd., Les Solutions Xmedius Inc.
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Bell Canada
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	93 000	88,5	Zone3 Inc., Pelmorex Weather Networks (Television) Inc., Météo Montréal Média
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	51 000	100,0	Ville de Laval
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	51 000	92,8	Agence de recouvrement TCR Ltée, Creaform Inc., Ville de Laval
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	50 000	90,3	Liminal Biosciences Inc.
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	49 000	100,0	Technologies 20-20 Inc.
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre Inc.
85, rue J.-A.-Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	100,0	SNC-Lavalin
9975-9995, rue de Châteauneuf Brossard (Québec)	2004	123 000	100,0	Optimont Inc., Rockwell Automation Canada Ltd. (ICS Triplex ISAGRAF), Sintra Inc., Produits de Sécurité Tyco Canada Ltée
2, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	47,2	Fiscacom Inc., Hélène Bousquet, Steven Beaudry, Louis Morin et Dr. Michel Samson inc.
5, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	20 000	100,0	DuFour, Charbonneau, Traffic Tech Inc.
8, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	53,5	Groupe Financier Horizons, Association sectorielle services automobiles (Auto Prévention)
1, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	44 000	81,9	Société québécoise des infrastructures (SQI)
11, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	78,8	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	61,2	Skratch Bar
7450, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	92,0	Caisse Desjardins de Mercier-Est-Anjou
7400, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1988	116 000	98,0	Avantage Concessionnaire Scotia Inc., La Banque de Nouvelle-Écosse (71621), TETRA TECH QI INC.
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	68,2	90245 CANADA INC.(Goldsmith Hersh), La Banque Toronto-Dominion, Janin Atlas Inc.
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	64,7	Services Financiers Groupe Investors Inc. (n° 600530), 9071-2803 QUÉBEC INC. (Berger Emrich Valencak)
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	87,7	CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de Montréal (Centres de la jeunesse et de la famille Batshaw), Société québécoise des infrastructures (SQI 763503)
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	0,0	-

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
Sous-total		6 464 000		
IMMEUBLES DE BUREAUX - RÉGION DE L'ONTARIO				
550, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	321 000	100,0	Sa Majesté la Reine
480, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	44 399	67,0	WSP Canada INC., Sa Majesté la Reine
400, rue Cooper Ottawa (Ontario)	1974/1998	175 000	93,7	Centre de santé communautaire du Centre-ville, Croix-Rouge canadienne, Sa Majesté la Reine
975, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1145, chemin Hunt Club Ottawa (Ontario)	1990	90 000	99,1	SNC-Lavalin, Hôpital d'Ottawa, Paramed
222-230, rue Queen Ottawa (Ontario)	1972/1991/2002	205 000	82,3	Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne
171, rue Slater Ottawa (Ontario)	1970/2011	153 000	73,3	Sa Majesté la Reine
2465, boulevard Saint-Laurent Ottawa (Ontario)	1987/2001	58 000	0,0	Vacant
1000 Innovation Drive Kanata (Ontario)	2000	141 000	79,9	TCC, TSMC, DELL, Juniper
21 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1986/1996	39 000	100,0	Sa Majesté la Reine
25 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1998	114 000	93,9	Sa Majesté la Reine
35 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	2001	64 000	85,7	Sa Majesté la Reine
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	97,9	Synopsys Canada ULC, N. Harris Computer
700, promenade Palladium Ottawa (Ontario)	2001	62 000	100,0	Ford Motor Company
750, promenade Palladium Ottawa (Ontario)	2001	81 000	83,2	Skywave Mobile Communications
770, promenade Palladium Ottawa (Ontario)	2001	79 000	52,6	Calian Ltd.
800, promenade Palladium Ottawa (Ontario)	2020	99 000	100,0	Ford Canada
Sous-total		2 003 000		
TOTAL DES IMMEUBLES DE BUREAUX		10 886 000		
IMMEUBLES COMMERCIAUX - RÉGION DE QUÉBEC				
3345, rue du Carrefour Québec (Québec)	2005	25 000	93,3	La Vue
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996/2018	31 000	100,0	Tesla Motors
5600, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2005	10 000	100,0	Société des alcools du Québec
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994/2018	45 000	0,0	Développement
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984/ 1997/2003	20 000	100,0	Tesla Motors

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec (Québec)	1978/1984/1994	103 000	88,5	Dollarama, Rossy, Énergie Cardio
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	308 000	89,9	Urban Planet, La Cité Médicale
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/1995/ 1996/2004	318 000	85,3	Méto Québec Immobilier, Rossy, La Cité Médicale, Le Groupe Jean Coutu (PJC), Dollarama
3323, rue du Carrefour Québec (Québec)	2006	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
550, rue du Marais Québec (Québec)	1995	17 000	100,0	Écho Sports, Bières & Frites
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/2004/ 2008/2009	547 000	93,9	Winners, Sports Experts/Atmosphère, Meubles Léon, Magasins Hart, L'Aubainerie concept mode, Énergie Cardio
1295, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1982/2007	28 000	100,0	Meubles RD
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	220 000	79,5	Maxi, Sa Majesté la Reine, Société québécoise des infrastructures (SQI)
3319, rue du Carrefour Québec (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
1269-1283, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	63 000	73,6	Dollarama, D'Loft
950, boulevard Jutras Est Victoriaville (Québec)	2012	4 000	100,0	Coco Frutti
Galleries Shawinigan 3353-3493, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1988/2006	24 000	86,4	Bouclair
La Plaza de la Mauricie 3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000/ 2002/2006	222 000	93,8	Méto Richelieu, Bureau en gros, Pharmaprix, Hart, L'Aubainerie, Sports Experts/Atmosphère
3321, rue du Carrefour Québec (Québec)	2013	5 000	100,0	Ben & Florentine
3315-3317, rue du Carrefour Québec (Québec)	1989	17 000	83,4	Bouclair
Carrefour Frontenac 805, boulevard Frontenac Est Thetford Mines (Québec)	1959	180 000	89,0	Rona, Maxi
Carrefour Saint-Georges 8585, boulevard Lacroix Saint-Georges (Québec)	1974/1978/ 1992/2002	303 000	94,0	Bureau en gros, Super C, Meubles RD, Winners, Sports Experts/Atmosphère
Centre commercial Rivière-du-Loup 298, boulevard Armand-Thériault Rivière-du-Loup (Québec)	1973/2005	311 000	93,7	Super C, Tigre Géant, Meubles RD, Pharmaprix, Sports Experts/Atmosphère
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville Rivière-du-Loup (Québec)	1997	7 000	100,0	Mondou
95, rue des Cerisiers Rivière-du-Loup (Québec)	2008	6 000	100,0	Restaurant Bon Voyage RDL
Carrefour Rimouski 419, boulevard Jessop Rimouski (Québec)	1978	340 000	96,2	Canadian Tire, Maxi, Pharmaprix, Sports Experts/Atmosphère, Dollarama
Les Rivières 4125-4575, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	1971/1981/2001	485 000	93,2	IGA Extra, Toys "R" Us, Sports Experts/Atmosphère, H&M, Hart, Urban Planet
3925, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2000	38 000	100,0	IGA Extra

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
1000, rue des Basses-Terres Québec (Québec) ⁽⁴⁾	2015	33 000	0,0	Vacant
1033, rue des Rocailles Québec (Québec) ⁽⁴⁾	2016	13 000	100,0	Avril
4825, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec) ⁽⁴⁾	2016	17 000	100,0	Party Expert, Eugène Allard
1016, rue Bouvier Québec (Québec) ⁽⁴⁾	2016	5 000	100,0	Rôtisserie St-Hubert
3390, avenue Blaise-Pascal Québec (Québec)	2020	56 000	100,0	Décathlon
4675, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2016	7 000	100,0	Société des alcools du Québec
Sous-total		3 842 173		

IMMEUBLES COMMERCIAUX - RÉGION DE MONTRÉAL

Carrefour Lachenaie 400, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	6 000	100,0	Tim Hortons
330-334, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2004	6 000	100,0	La Belle Province
310-322, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	19 000	100,0	Dormez-vous, une banque à charte canadienne
250-302, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2005	77 000	92,9	Brick, Dollarama, Société des alcools du Québec
216-220, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2008	13 000	100,0	Clément
Mail Champlain 2151-2153, boulevard Lapinière Brossard (Québec)	1975/1977/1988/ 1990/1994/2009	701 000	93,0	Décathlon, La Baie, Mayrand, Sports Experts/Atmosphère, Archambault, Dollarama
Centre Rockland 2305, chemin Rockland Ville Mont-Royal (Québec)	1959/1983/2005	623 000	94,0	La Baie, IGA Extra, Sports Experts/Atmosphère, Zara, H&M, Pharmaprix, Linen Chest, Société des alcools du Québec
Galerias Rive-Nord 100, boulevard Brien Repentigny (Québec)	1974/1982/1984/ 1990/1999	555 000	93,3	Walmart, Sports Experts/Atmosphère, Toys "R" Us, H&M, GBI Expert-Conseils, Le Groupe Jean Coutu (PJC), Dollarama
Centropolis – Bâtiment A 2888, avenue du Cosmodôme Laval (Québec)	2000	73 000	100,0	Fruiterie 440
Centropolis – Bâtiment C 1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et 2777, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2000	69 000	100,0	La Cordée plein air, Houston
Centropolis – Bâtiment Ea 2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et 101, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	22 000	100,0	Les 3 Brasseurs
Centropolis – Bâtiment Eb 105-165, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	19 000	100,0	Putting Edge, Sterlings
Centropolis – Bâtiment Fa 1820-1880, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2001	18 000	85,0	Jack Astor's
Centropolis – Bâtiment Fb 100-140, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	100,0	Allô mon Coco, Vin & Passion

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
Centropolis – Bâtiment G 1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2001	60 000	89,2	Éconofitness, Miss Wong
Centropolis – Bâtiment H 175-245, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	40 000	90,6	Restaurant Zibo, Balthazar, Invesa Assurances
Centropolis – Bâtiment I 485-575, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	46 000	100,0	RBC Valeurs mobilières, Monza, Juliette et Chocolat
Centropolis – Bâtiment Ja 150-190, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	17 000	100,0	Espace Ricardo, Souvlaki Bar
Centropolis – Bâtiment Jb 200-250, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	19 000	100,0	Société des alcools du Québec
Centropolis – Bâtiment K 450-510, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	19 000	100,0	Boston Pizza, La Belle et La Boeuf
Centropolis – Bâtiment Pa 580-590, promenade du Centropolis et 1825-1955, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	34 000	97,9	Clément, Henri Vézina
Centropolis – Bâtiment Pb 520-572, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2006	13 000	100,0	Pizzéria Napolitaine, Centre dentaire Smile
Centropolis – Bâtiment R 595-655, promenade du Centropolis et 2005-2105, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	56 000	78,6	Une banque à charte canadienne
Centropolis – Colossus 2800, avenue du Cosmodôme Laval (Québec)	2009	100 000	100,0	Famous Players
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	100,0	Dollarama, Structube, Roche Bobois
690, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	43 000	100,0	Nordia
720, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	9 000	100,0	Une banque à charte canadienne
760-800, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	82,3	Urbania, Montoni, Mouvement Physio
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Panda Peng, Lasik MD
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo, Golf Town, Jysk
1020-1050, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Allstate, Salon Sugar
1090-1130, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Kanda Sushi bar, Subway
1310, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	31 000	100,0	Winners
1340-1350, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	8 000	100,0	Centre Hi-Fi, Tim Hortons
1160-1170, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2011	12 000	100,0	Une banque à charte canadienne
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
155, 25 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	53,3	Boulangerie pâtisserie fine douceur
Place Longueuil 825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981/1986	408 000	94,0	IGA, Société québécoise des infrastructures (SQI), Sports Experts/Atmosphère, Winners, Urban Planet, Uniprix
2054, boulevard Curé-Labelle Saint-Jérôme (Québec)	1990/2007	4 000	100,0	Pizza Hut
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967/1998/ 2003/2005	696 000	90,9	Best Buy, Brick, La Baie, Bureau en gros, Décathlon, Avril, Marshalls/Homen Sense
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	43 000	55,3	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
8, boulevard Bromont Bromont (Québec)	1989/1993	4 000	0,0	Vacant
378-380, boulevard Harwood Vaudreuil-Dorion (Québec)	1996	14 000	24,4	Une banque à charte canadienne
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	40 000	59,7	Dollarama, McDonald, clinique dentaire
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/1961/ 1981/1999-2005	87 000	74,9	McDonald, une banque à charte canadienne, Société des alcools du Québec, Première Moisson
Complexe Alexis-Nihon 1500, avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971/1986/ 1987/1988	406 000	96,1	Canadian Tire, Winners, Marshalls, Sports Experts/Atmosphère, IGA, Pharmaprix
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1999-2002	169 000	71,9	Cinéma Guzzo, Caisse Populaire de St-Laurent, Éconofitness
3330, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	McDonald
3310, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	5 000	100,0	Souvlaki Bar
3450, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	La Cage Sportive
3550, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	2003	6 000	100,0	Dormez-vous
1165, chemin Du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	3 000	100,0	Harvey's
1175, chemin Du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	5 000	100,0	Barbies
2401, boulevard Roland-Therrien Longueuil (Québec)	1989/2003	22 000	100,0	Caisse Desjardins Pierre-Boucher
2140, rue King Est Sherbrooke (Québec)	2000	30 000	38,5	Iris, Paré Tanguay Notaires
2110, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1999-2002	1 000	100,0	Subway
Mail Montenach 600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Belœil (Québec)	1975/1989/ 2012	360 000	88,9	Canadian Tire, Super C, Sports Experts/Atmosphère, Buropro Citation, Winners, Dollarama, Pharmaprix
560, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Belœil (Québec)	2005	8 000	100,0	Société des alcools du Québec
546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Belœil (Québec)	2005	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
Sous-total		5 218 000		

IMMEUBLES COMMERCIAUX - RÉGION DE L'ONTARIO

120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	66 000	81,5	Cinéma 9, Nickels
---	------	--------	------	-------------------

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
Galeries de Hull 320, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1972	267 000	84,6	Pharmaprix, Dollarama, Le marché Wakim, L'Aubainerie, Arden
350, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	2008	8 000	100,0	Bâton Rouge
Sous-total		349 000		
TOTAL DES IMMEUBLES COMMERCIAUX		9 409 173		

IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS - RÉGION DE QUÉBEC

2381-2393, avenue Watt Québec (Québec)	1973/1981	66 000	100,0	Boulangerie Pâtisserie Dumas
2345-2349, avenue Dalton Québec (Québec)	1973/1981	54 000	100,0	VAST Auto distribution, Clé du découpage
830, avenue Godin Québec (Québec)	1978/1994	49 000	100,0	Iron Mountain Canada
1165, rue Lomer-Gouin Québec (Québec)	1941/1978/1993	72 000	100,0	Produits Capital, L'Usine Création
1990, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1976/1977/ 1995/1996	91 000	88,2	Vigneault Chocolatier, Mission-HGE
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	NAPA Pièces d'auto
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	100,0	Consulair, Pâtes Partout
2025, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978/1983/1990	37 000	100,0	Cristal Contrôles
2015, rue Lavoisier Québec (Québec)	1974	2 000	100,0	Eurotek Mécanique Spécialisée
5130, rue Rideau Québec (Québec)	1988	24 000	100,0	Industries Toromont
2955, avenue Kepler Québec (Québec)	1978	15 000	100,0	Groupe conseil en croissance urbaine
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1995	106 000	88,4	Meubles Zip International, Mega Fitness Gym
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1989	62 000	100,0	Fixatech, Carquest Canada
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1978/1991	33 000	100,0	Location Brossard
2020, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1968	41 000	100,0	Quillorama Duplessis
2100, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1962/1975/1995	32 000	100,0	Les Aliments Weston (Canada)
2150, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1970/1985/1994	22 000	100,0	Innovation Nutaq
310, rue Métivier Québec (Québec)	1972/1991	19 000	100,0	Centre Hydraulique GMB
454-456, avenue Marconi Québec (Québec)	1984	16 000	100,0	Information communication services (ICS)
1730-1790, avenue Newton Québec (Québec)	1987	62 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Veritiv Canada
5000, rue Rideau Québec (Québec)	1995	2 000	100,0	Sa Majesté la Reine
5125, rue Rideau Québec (Québec)	1987/1997	12 000	100,0	United Parcel Service Canada

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
4975, rue Rideau Québec (Québec)	1990	33 000	100,0	9301-6921 Québec Inc. (Transipro)
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	23 000	100,0	Spicers Canada
120, rue de New-York Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	2006	34 000	100,0	Équipement SMS
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec)	1967/1975/1977	189 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI), Imprimerie Solisco
625, avenue Godin Québec (Québec)	1989/1990	61 000	100,0	Messageries Dynamiques, une division de Communications Quebecor, Controlab Manufacture
579, avenue Godin Québec (Québec)	1981/1999/2007	22 000	100,0	Linde Canada
2700, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1987/1998	129 000	93,8	Société canadienne des postes
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	72 000	88,9	CNESST, Optelvision
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1986/2003	92 000	94,8	Gentec Électro-Optique
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	100,0	Fiso Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	97,4	Acousti-Plus
1670, rue Simple Québec (Québec)	1972/2000	90 000	99,2	Impecca image et impression, Distribution Vieux-Port
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	92,8	Proludik
2600, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	2001	49 000	100,0	Laboratoires Choisy
765, avenue Godin Québec (Québec)	1976/1989	15 000	100,0	Tyco
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	115 000	100,0	Boulangerie Canada Bread, Suppléments K.D.
989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1974/1994	38 000	87,5	Impression Pro-design
955, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1995	43 000	100,0	PMT Roy assurances et services financiers
1080, rue des Rocailles Québec (Québec)	1995	48 000	100,0	Wolseley Canada
235, rue Fortin Québec (Québec)	1996	26 000	100,0	Frito-Lay/Pepsico
275, rue Métivier Québec (Québec)	2003	39 000	94,8	Descair
300, rue Métivier Québec (Québec)	2004	29 000	100,0	Metro to Home Logistics
1255, rue des Artisans Québec (Québec)	2007	44 000	100,0	Contreplaqué & Placage Canada
275, avenue Saint-Sacrement Québec (Québec)	1949/2006	61 000	100,0	Ville de Québec
1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	2004	22 000	100,0	Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	35 000	100,0	Telops
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	103 000	96,1	Groupe immobilier Desjardins
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
1990, 5 ^e Rue Lévis (Québec)	2008	51 000	99,8	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1986, 5 ^e Rue Lévis (Québec)	2015	33 000	100,0	Groupe immobilier Desjardins
1984, 5 ^e Rue Lévis (Québec)	2014	74 000	100,0	Maibec, Le Groupe Master
795, rue J.-Ambroise-Craig Lévis (Québec)	1997/1999	23 000	100,0	Mitten
820, rue Alphonse-Desrochers Lévis (Québec)	2004	212 000	100,0	Groupe Colabor
1010, avenue Godin Québec (Québec)	1985	56 000	100,0	Corporation ID Biomédical du Québec
125, rue Fortin Québec (Québec)	2013	49 000	100,0	SGS Canada
155, rue Fortin Québec (Québec)	2016	46 000	100,0	Goodman Manufacturing, Siemens
185, rue Fortin Québec, Québec	2015	6 000	100,0	Isaute Québec, Shred-it
30-56 rue Jacques-Nau Lévis (Québec)	1990/1994	79 000	100,0	Distribution de Pièces D'Auto Rive-Sud
750, chemin Olivier Lévis (Québec)	1992-1994	25 000	94,2	Manac
5205, rue Rideau Québec (Québec)	1994	24 000	100,0	Federal Express Canada
336, montée Industrielle Rimouski (Québec)	1996	4 000	100,0	Air Liquide Canada
505, boulevard du Parc-Technologique Québec (Québec)	2002	102 000	88,8	Englobe, Ciena Canada
Sous-total		3 441 000		

IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS - RÉGION DE MONTRÉAL

2125, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1974	199 000	100,0	Aviva, Licoplast Industries Emballages Inc.
2177, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1977	221 000	100,0	Pival
5205, rue Fairway Montréal (Québec)	1959	288 000	100,0	Remco, GTI Storage & Handling
8288, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1989	120 000	100,0	Belron Canada
1415, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1989/1993	72 000	100,0	Chaîne d'approvisionnement Metro (MTH) Inc.
1455, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	2001	33 000	100,0	Groupe Graham International Inc.
1475, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1988	92 000	100,0	Groupe Pneutech-Rousseau, Acier & Tube Salit Inc.
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps Montréal (Québec)	1989	19 000	100,0	J. Can Express
9100, rue du Parcours Montréal (Québec)	1998/2000	199 000	100,0	Solutions d'air Nortek Québec
10550, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1964/1972	116 000	100,0	Bestseller Ventes en gros Canada

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
2103-2167, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	277 000	100,0	Articles ménagers Dura, Groupe Minimedia inc., Yourtruckshop Inc., East Penn Canada, Les Aliments Deli-Chef, Sécurité Dsi Inc.
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	La Compagnie 2 Amériks Inc., Messer Canada Inc.
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	100,0	KOP Turbines, Mégalab
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	100,0	Franklin Empire, Onys
3401-3421, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	56 000	100,0	Rexel Canada, ATMPRQ
1405-1453, rue Bergar Laval (Québec)	1988	33 000	100,0	Ultra Canadien Inc.
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec
40, chemin Du Tremblay Boucherville (Québec)	1991/2006	143 000	100,0	Groupe BMR inc.
620-650, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	53 000	94,7	Lumen
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	70,7	Centre de Collision Longueuil Inc. (Fix Auto), Trane Canada
784-818, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1988	82 000	91,4	Les Technologies Clemex, Groupe Conseil Génicom
9101-9175, boulevard des Sciences Montréal (Québec)	1999/2000	71 000	100,0	Hibbert International, Lallemand, Alimentation Gusta Inc.
1675, boulevard De Montarville Boucherville (Québec)	1989/2003	142 000	100,0	Groupe Master
5250, rue Armand-Frappier Longueuil (Québec)	1992	59 000	100,0	Hydro-Québec
1405-1495, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	2001	66 000	100,0	Peinture Internationale, division d'Akzo Nobel Peintures, Château Manis Électroniques
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2004	47 000	100,0	Les Services EXP
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006	108 000	100,0	Caterpillar du Canada, Mitek Canada, SynerGX Technologies
3025, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006/2007	78 000	100,0	Camfil Canada, Star Pipe Canada
4451-4479, autoroute Laval-Ouest Laval (Québec)	2004	115 000	83,6	Centre sportif extrême évolution
330, avenue Avro Pointe-Claire (Québec)	1991/1998	89 000	100,0	Transformer Table Inc.
940, rue Bergar Laval (Québec)	1987	15 000	100,0	Distributions Flora Corporation Inc.
11000-11020, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1965	217 000	100,0	Cryopak Industries (2007), Meubles Concordia Ltée
20, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1986	61 000	100,0	Diversifié Ulbrich du Canada
2156-2168, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	40 000	77,9	Robotech Automatisation Inc. Vs Plastics Inc.
2170, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	23 000	100,0	Exprolink
715, rue Delage Longueuil (Québec)	1990	42 000	96,3	Équipement d'essai aérospatial
6445, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1980/1999	50 000	100,0	Les Fournitures industrielles Servcorp

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	30,6	Pools "R" US et Rénovation Ubora Inc.
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	89,9	Bell Flavors & Fragrances (Canada) Co., Nasuco Canada
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	85,1	152310 Canada Ltée (As Systèmes d'accrochage), Les Technologies Polycontrôles
115, rue De Vaudreuil Boucherville (Québec)	1987	16 000	27,4	Planète Courrier
4140-4150, boulevard de Portland Sherbrooke (Québec)	2000	67 000	100,0	Bombardier Produits récréatifs, Norda Stelo Inc.
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	100,0	GE Lighting Solutions, 9205-7330 Québec Inc. (Airpro Transport), Ainsworth Inc., Aftral Canada Inc.
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	100,0	John L. Schultz, Transport Midland, Plastiques Innovants Sabic Canada Inc., 7298957 Canada Inc. (Option 2)
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	100,0	Henry Schein Ash Arcona
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	Logistique Bulletproof Inc.
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Emballages Richards, Vicostone Canada Inc.
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	100,0	Rogers Communications, Machines à papier Andritz, Ceva Freight Canada
2102-2150, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	100,0	Grimco
2024-2080, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	68 000	88,1	Freeman Audio Visual
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955/1981/1990	58 000	97,9	Groupe immobilier Desjardins
2025, rue de la Métropole Longueuil (Québec)	1977/1993	201 000	100,0	Les métaux Tremblay, Solution extrême
1925-1975, boulevard Hymus Dorval (Québec)	1988	104 000	93,6	Apple Express Courrier, Les Entreprises PNH
80-140, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1986	44 000	100,0	Centre de conformité ICC
8411-8453, chemin Dalton Ville Mont-Royal (Québec)	1975	30 000	100,0	Sigvaris Corporation
8459-8497, chemin Dalton Ville Mont-Royal (Québec)	1975	41 000	100,0	CBM N.A.
8545-8579, chemin Dalton Ville Mont-Royal (Québec)	1987	38 000	100,0	Schindler Ascenseur Corporation
8605-8639, chemin Dalton Ville Mont-Royal (Québec)	1986	36 000	100,0	Les Industries Enviroair, 3645118 Canada Inc. (UTV International)
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	111 000	98,4	9263-3437 Québec Inc. (Hockey Balle Montréal)
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	83,2	9432-3052 Quebec Inc. (Uni Express Inc.)
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	89,5	Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	218 000	82,5	Les Modes Do-Gree Ltée, Solaria Management, Courrier Purolator, Acceo Solutions Inc.
1225, rue Volta Boucherville (Québec)	1988/1991	226 000	100,0	Sysco

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
2000, rue Halpern Montréal (Québec)	1977	527 000	100,0	Corporation de développement logistique LDC
1111, 46 ^e Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Corporation Transport Vitesse
1200, 55 ^e Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	Les équipements et ventes Diversitech
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	83,0	TI-Titanium
243, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1969	40 000	100,0	Pharmaceutiques Peloton
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval (Québec)	1979	36 000	85,5	Sabot Universel
703-729, avenue Meloche Dorval (Québec)	1980	32 000	93,0	Fabraply Inc.
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	100,0	9220-6820 Québec Inc. (Systèmes Promenaid)
1730-1850, 55 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	78 000	100,0	Ventes Créatives Graham, Planète Courrier
1520-1660, 55 ^e Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	100,0	Equipements Tonic Performance Inc.
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	100,0	Vêtements Opportun International, Fidelity Pac Metals Ltd.
72, chemin Du Tremblay Boucherville (Québec)	2008	29 000	100,0	Société en commandite Strongco
3855, boulevard Matte Brossard (Québec)	2009	31 000	100,0	Brandt Tractor Ltd.
2705, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1975	40 000	88,4	Les Industries Mecanorack
2745, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1999/2002	31 000	100,0	GLS Logistics Systems Canada Ltd. (Dicom)
4141-4149, autoroute 440 Laval (Québec)	1977/1986	195 000	85,1	Staples Canada, Les Solutions Facc
4200, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2016	130 000	100,0	Wolseley
730, boulevard Industriel Blainville (Québec)	2000	43 000	100,0	Xebec Adsorption
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/1961/ 1981/1999/2005	995 000	100,0	Inframtl
5200, rue J.-A.-Bombardier Longueuil (Québec)	2006	46 000	100,0	Les produits de papier Lapaco
2789-2855, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1981	59 000	100,0	S.D. Variations
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Ampak Inc., NSE Services techniques & logistiques Inc.
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	70 000	96,1	Le Groupe Master
982-1002, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1988	29 000	100,0	Location Luber
938-952, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	90,2	Macpek, Lavage Industriel Alimentaire

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
908-926, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	100,0	Gestion d'achats RAM
874-896, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1994	29 000	86,2	6921086 Canada Inc (Edikom), SP International
601-623, rue Le Breton Longueuil (Québec)	1975	49 000	100,0	Serdy Média
2115-2147, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	48 000	100,0	Go Le Grand Défi
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	100,0	Exide Technologies Canada Corporation
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Société dentaire Sinclair
25, rue De Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	91,4	Graymont (QC), Uni Select Canada Inc.
35, rue De Lauzon Boucherville (Québec)	1990	29 000	100,0	Denson Automation, AquaFab Distribution
90, boulevard Marie-Victorin Boucherville (Québec)	1998	25 000	100,0	Investissement Blusand Inc.
1550, rue De Coulomb Boucherville (Québec)	1994/1998	10 000	100,0	Abcorp Ca Ltd.
10, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	2001	18 000	100,0	Postes Canada
7, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1977	32 000	100,0	Marché C&T
9, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	51 000	88,3	Technolynk, Invention Maison, XTrade
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	100,0	Davflo Management
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	43 000	0,0	Vacant
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	100,0	Essilor Canada, Métaux Satellite, Corporation Heinemann Canada
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	96,4	Graphiques Cosmex, Distributeur H. Miron, Distribution Végifruits Inc.
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	100,0	Solutions de reconnaissance Rideau, Circuits Labo Inc., Textiles D. Zinman Ltée
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	66 000	100,0	La Fabrique Allwood Inc., Armen industries
295-341, rue Benjamin-Hudon et 255, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	53 000	100,0	Jirstrek Fruits, Robert Charbonneau Fruits & Légumes
600-610, rue Bériault Longueuil (Québec)	1974/2008	56 000	100,0	Ivex Canada Inc., Concepts Steel Space Inc.
2044, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	50 000	100,0	Kosma-Kare Canada
2060-2068, rue de la Province Longueuil (Québec)	1984	45 000	100,0	Multotec Canada
2089-2111, rue de la Province Longueuil (Québec)	1974	51 000	100,0	Moderco Inc., Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie Est
789-799, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1982/1987	125 000	94,0	Germain Larivière, SOJAG
839-859, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1985	90 000	94,0	Sail Plein Air Inc.
877, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1986/1989	106 000	97,9	Nuera Transport Inc. (Pièces de remorques TexTrail), Jimexs

Immeubles productifs de revenus	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ⁽²⁾
2099-21 09, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	100,0	G. Doyon Cuisine Inc., Groupe Hélios
2177, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2000/2008	74 000	100,0	Aliments Ultima
2199, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2002	209 000	100,0	Yves Rocher Amérique du Nord, Logistique SCI
2525, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1991/1992	72 000	100,0	Commission scolaire Marie-Victorin
730, rue Delage Longueuil (Québec)	2004/2011	62 000	100,0	Contreplaqué & Placage Canada
830, rue Delage Longueuil (Québec)	2000	50 000	100,0	Solution Extrême
770, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1975/2009	117 000	100,0	Les Promotions Atlantiques
2625, boulevard Jacques-Cartier Longueuil (Québec)	2012	63 000	95,1	Les Industries Lennox (Canada), Métaux solutions, Gestion Jomats Inc.
1280, rue Nobel Boucherville (Québec)	1972/1991/1994	52 000	89,9	V. Boutin Express
1201-1203, rue Marie-Victorin Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1991	144 000	98,3	Immeubles RB Ltée, AV&R Vision & Robotiques
3300, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1975/1980/ 1983/1998	221 000	100,0	Ivex Canada Inc.
3000, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1960	199 000	100,0	Chrysler Canada
Sous-total		11 811 000		
Total des immeubles industriels et polyvalents		15 252 000		
Total du portefeuille		35 547 173		

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2021 et sont calculés par pied carré de superficie occupée (et, dans le cas de la superficie commerciale, en unités de commerce de détail (UCD)) à cette date.
- 2) Locataire occupant une superficie de plus de 15 000 pieds carrés ou locataire principal de l'immeuble.
- 3) Correspond à la participation de Cominar (75 %) dans la Société en commandite CJD.
- 4) Correspond à la participation de Cominar (50 %) dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand

ANNEXE B - Comité d'audit

CONSTITUTION

Le Conseil des fiduciaires (le « **Conseil** ») a constitué par résolution un comité d'audit (le « **Comité** ») formé d'au moins quatre fiduciaires indépendants (tel que ce terme est défini par les Normes applicables pour les comités d'audit) ayant des compétences financières.

Le Conseil nomme les membres et désigne le président. Le Comité peut inviter de temps à autre toute personne qu'il jugera à propos pour assister à ses réunions et pour participer à la considération et à la discussion des diverses affaires dont traitera le Comité. Les personnes invitées à assister aux réunions du Comité et qui ne sont pas membres du Comité n'ont pas le droit de vote sur les décisions qui y sont prises.

RESPONSABILITÉS DU PRÉSIDENT

Le président du Comité est responsable de :

- (i) planifier le calendrier des réunions du Comité;
- (ii) préparer (en consultation avec le vice-président exécutif et chef des opérations financières et le secrétaire du comité) l'ordre du jour des réunions du Comité et s'assurer de la disponibilité de la documentation utile en temps opportun;
- (iii) présider les réunions du Comité;
- (iv) s'assurer que le Comité remplit les responsabilités qui lui sont dévolues aux termes de sa charte et respecte les termes de celle-ci; et
- (v) faire rapport au Conseil des fiduciaires sur les sujets traités par le Comité.

QUORUM

Le quorum est à la majorité des membres du Comité. Lors d'une réunion, toute question est décidée à la majorité des membres. Toutefois, si un des membres est absent, toute question doit être décidée à l'unanimité.

DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

Les membres du Comité demeurent en fonction jusqu'à la première réunion du Conseil qui a lieu après l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts où ils ont élus membres du Conseil ou jusqu'à leur démission ou remplacement. Tout membre qui cesse d'être fiduciaire cesse de faire partie du Comité et, de plus, peut être démis de ses fonctions en tout temps par le Conseil.

PROCÉDURE

Le Comité suit pour la convocation et la tenue de ses réunions la même politique que celle du Conseil en ces matières. Le secrétaire du Conseil est le secrétaire du Comité.

RÉUNIONS

Le Comité se réunit aussi souvent que les circonstances l'exigent, mais il doit tenir au moins quatre réunions régulières par année. Après chacune de ces réunions, les membres rencontrent séparément l'auditeur externe et la direction et tiennent une rencontre en l'absence de la direction.

PRÉSENCE DE L'AUDITEUR EXTERNE

L'auditeur externe assiste à toutes les réunions du Comité. Sur demande de l'auditeur externe, le président du Comité devra convoquer une réunion du Comité.

POUVOIRS

Le Comité a tous les pouvoirs et devoirs que lui confère la convention de fiducie régissant Cominar et les lois et règlements qui le régissent.

Dans l'exercice de ses fonctions, le Comité ou son représentant a l'autorité pour accéder aux livres, registres et comptes de Cominar et de ses filiales et de discuter de toute question concernant la situation financière et les résultats financiers de Cominar et de ses filiales avec les dirigeants et les auditeurs interne et externe de Cominar et de ses filiales.

Le Comité a aussi l'autorité d'effectuer ou de faire effectuer des enquêtes sur toute question relevant de sa compétence. Il est autorisé à :

- recourir aux services de conseillers externes, comptables ou autres experts pour aviser le Comité ou l'assister dans la conduite de toute enquête. Toutefois, si les sommes engagées venaient à excéder 100 000 \$ au cours d'un même exercice financier, le comité doit obtenir l'autorisation du conseil des fiduciaires au moyen d'une résolution adoptée à cette fin;
- demander au personnel tout renseignement dont il pourrait avoir besoin;
- rencontrer, aussi souvent que les circonstances l'exigent, les dirigeants, l'auditeur externe et interne ou les conseillers externes.

BUT

Le Comité aide le Conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance relativement à la gestion financière de Cominar, au processus de présentation de l'information financière, au système de contrôle interne, au processus d'audit interne et externe, à l'identification et à la gestion des risques financiers et opérationnels et aux processus implantés pour s'assurer que sont respectés le code d'éthique et de déontologie ainsi que les lois et les règlements auxquels Cominar est assujéti. Dans l'exécution de ses fonctions, le Comité entretiendra de bonnes relations avec le Conseil, la direction et l'auditeur externe, et interne, s'il en est.

La direction de Cominar est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers tout autant que du fonctionnement efficace du système de contrôle interne pour la divulgation de l'information financière. La direction et le service de l'audit interne, s'il en existe un, ont la responsabilité d'implanter et d'utiliser des principes et politiques comptables et financiers appropriés pour la divulgation de l'information financière ainsi que des contrôles internes et des procédures conformes aux normes et pratiques comptables ainsi qu'à la législation et à la réglementation applicables.

L'auditeur externe est responsable de la planification et de l'exécution de l'examen des états financiers trimestriels et de l'audit des états financiers annuels de Cominar conformément aux normes d'audit généralement reconnues au Canada, lesquelles sont destinées notamment à établir avec une assurance raisonnable que les informations financières contenues dans ces états financiers sont exemptes d'inexactitude importantes en vertu des principes comptables généralement reconnus. Il doit, de plus, faire part au Comité de toute faiblesse qu'il aurait pu constater lors de son audit annuel dans le système de contrôle interne et dans son fonctionnement concernant notamment la divulgation de l'information financière.

À moins qu'il en soit autrement et que les membres du Comité soient au courant – s'ils le sont, ils se doivent d'en informer promptement le Conseil et ces derniers sont justifiés de se fier à l'intégrité des personnes ou des organismes qui leur fournissent de l'information provenant tant de l'interne que de l'externe, à l'exactitude des informations financières et autres que les membres du Comité reçoivent de ces personnes ou de ces organismes et aux déclarations de la direction et de l'auditeur externe quant aux services non liés à l'audit fournis par l'auditeur externe.

MANDAT

1. Recommander au Conseil le choix de l'auditeur externe et lorsqu'il est nommé, rappeler à ce dernier que ce sont les porteurs de parts qui sont le client et non la direction;
2. Recommander au Conseil la rémunération à verser à l'auditeur externe ainsi que les termes et conditions afférents au mandat qui lui est confié;
3. Déterminer et confirmer l'indépendance de l'auditeur externe;
4. Passer en revue avec l'auditeur externe l'approche et l'étendue de son plan de mission, surveiller ses travaux et faire rapport au Conseil de toute réserve importante que pourrait avoir le Comité ou que l'auditeur externe aurait exprimée en ce qui a trait à ses travaux;
5. Approuver au préalable tous les services non liés à l'audit que l'on désire confier à l'auditeur externe dans la mesure où les honoraires versés pour ces services ne constituent pas plus de 5 % du montant total des honoraires versés par Cominar et ses filiales à l'auditeur externe au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus et dans la mesure où le comité d'audit en est informé à chacune de ses réunions.
6. De plus, le Comité peut adopter à certaines conditions des politiques et des procédures précises de délégation d'approbation préalable. Il peut aussi déléguer cette approbation à la direction pourvu que cette dernière en informe le Comité à sa première réunion régulière après l'approbation;
7. Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe;
8. Effectuer une révision trimestrielle du budget d'exploitation;

9. Passer en revue les états financiers trimestriels consolidés non audités, les notes qui les accompagnent, le rapport de gestion de la direction, le rapport d'examen de l'auditeur externe, examiner le communiqué de presse, message aux porteurs de parts et autres communications écrites afférentes au mandat du Comité destinés à divers publics, aux autorités réglementaires, etc. et en recommander l'approbation au Conseil;
10. Examiner les états financiers annuels consolidés audités et recommander leur approbation au Conseil ainsi que tous les autres états et rapports financiers pouvant nécessiter un examen par le comité en vertu des lois applicables et des règlements ou dont le Conseil demande l'examen ainsi que toute information financière afférente, i.e. information financière contenue dans le rapport annuel, rapport de gestion, notice annuelle, information financière contenue dans un prospectus, etc.;
11. En ce faisant, le Comité ne devra pas oublier de discuter avec l'auditeur externe, entre autres de l'acceptabilité et de la qualité des principes et des pratiques comptables appliqués, des estimations sous-jacentes et des jugements importants touchant les états financiers de Cominar, tout en s'assurant qu'il n'existe pas de désaccord entre l'auditeur externe et la direction concernant les états financiers et, s'il en est, voir à leur résolution;
12. Recevoir à chaque réunion régulière l'attestation signée par le président et chef de la direction et le chef des opérations financières à l'effet que les états financiers trimestriels et annuels consolidés, ainsi que le rapport de gestion qui s'y rapporte, ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils donnent une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie pour la période en cause;
13. Recevoir et étudier le rapport trimestriel de l'auditeur interne s'il en est, et de l'auditeur externe, ainsi que ceux que ce dernier peut produire à la suite de son examen trimestriel et à son audit de fin d'exercice ou à toute autre fin de même que la lettre qu'il adresse par la suite à la direction avec les commentaires de cette dernière sur chacun des points qui y sont soulevés;
14. Suite à la revue avec l'auditeur externe des commentaires et suggestions qu'il a formulés à la suite de son audit, faire rapport au Conseil sur les points qui suivent :
 - la pertinence des registres comptables et leur tenue;
 - la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la mesure dans laquelle ils sont appliqués adéquatement et uniformément;
 - la compétence et l'efficacité du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne et si le nombre de personnes que l'on retrouve dans ces fonctions est adéquat.
15. Évaluer le rendement de l'auditeur externe;
16. Demander à la direction, après consultation de l'auditeur externe et interne, s'il en est, d'indiquer au Comité les principaux risques auxquels Cominar est exposé, les mesures prises pour les minimiser et faire rapport au Comité à ce sujet à chacune de ses réunions régulières, ce dernier, après examen et au besoin devra y apporter les modifications jugées nécessaires;
17. Suite à l'évaluation périodique de la compétence, du rendement et de l'indépendance de l'auditeur externe, recommander au Conseil le renouvellement de son mandat ou s'il est jugé approprié, sa révocation soit en recommandant que son mandat ne soit pas renouvelé ou en recommandant qu'une assemblée des porteurs de parts soit convoquée en vue de considérer sa révocation;
18. Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Dès lors qu'une telle fonction existe ou est créée :
 - déterminer comment le travail qu'elle comporte s'effectuera;
 - examiner l'approche et l'étendue de ce programme, le plan de mission et le budget;
 - revoir trimestriellement les rapports émis avec les commentaires de la direction;
 - se tenir bien au fait des projets et des activités de cette fonction;
 - évaluer son rendement;
 - s'assurer que la direction donne suite aux recommandations qu'elle et le Comité ont acceptées;
 - s'assurer qu'il existe la meilleure adéquation possible entre les plans de mission de l'auditeur externe et de l'auditeur interne.

19. Obtenir de la direction à chaque réunion trimestrielle un certificat faisant état que Cominar s'est conformé à toutes les lois et aux réglementations auxquelles il est assujéti, aux règles de gouvernance qu'il n'existe aucune transaction hors bilan, qu'il n'est pas en défaut sur aucun des emprunts et ententes qu'il a contractés et qu'il a respecté, s'il en est, la politique relative à la couverture des changes étrangers;
20. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que Cominar se conforme aux lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti et passer en revue les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité comptable et financière;
21. Revoir à chaque réunion régulière, le rapport des causes pendantes et litiges en cours tout en indiquant au Comité, s'il en est, toute cause ou litige majeur qui aurait pu survenir depuis la date du rapport;
22. Revoir annuellement les politiques et les procédures en cours pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants;
23. Se pencher périodiquement sur les questions importantes touchant la comptabilité et la façon de présenter les rapports et les états y compris les énoncés professionnels et réglementaires les plus récents;
24. S'assurer que le portefeuille d'assurances générales de Cominar et de ses filiales est adéquat et formuler les recommandations appropriées au Conseil tout en s'assurant que le plan de recouvrement en cas de sinistre est adéquat;
25. Examiner et faire rapport au Conseil sur les dettes et engagements éventuels de Cominar et de ses filiales ainsi que sur les transactions hors bilan;
26. Régler tout différend intervenant entre la direction et l'auditeur externe concernant la divulgation de l'information financière, les états financiers, le contrôle interne ou toute question d'ordre comptable ou financier;
27. S'assurer qu'on a implanté des procédures adéquates pour l'examen des procédures afférentes à la divulgation de l'information financière et évaluer périodiquement si ces procédures sont adéquates;
28. Être informé et discuter avec la direction de toute question légale, réglementaire ou de respect des lois et de la réglementation qui pourrait avoir un effet important sur la situation financière ou sur les affaires de Cominar;
29. Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par Cominar;
30. Obtenir et recevoir trimestriellement le certificat produit par la direction sur le contrôle interne, l'information de gestion, l'audit interne, les renseignements et documents importants, les faits significatifs, les poursuites et les risques;
31. S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes;
32. Mise à jour et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes en matière comptable, financière, de contrôle interne ou d'audit;
33. Examiner et mettre à jour, lorsque nécessaire, les politiques de Cominar concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur;
34. Établir la liste de questions à poser par écrit en fin d'exercice à l'auditeur externe et à la direction générale et en examiner les réponses lors de l'examen des états financiers consolidés audités de fin d'exercice;
35. S'assurer que la Charte du Comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la circulaire de sollicitation de procurations et dans la notice annuelle;
36. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;
37. Évaluer la direction sur la manière dont elle s'acquitte de ses responsabilités en matière de sécurité des systèmes et applications informatiques et quels sont les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes;
38. Examiner et suivre de près toutes propositions émanant ou pouvant émaner des Ministres des Finances du Canada et du Québec ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes et faire rapport au Conseil, le cas échéant;

-
39. Rencontrer séparément après chaque réunion l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et la direction générale ainsi que toutes les fois où les circonstances l'exigent. En outre, à chaque réunion, les membres du comité se rencontreront en l'absence de la direction;
 40. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;
 41. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;
 42. Confirmer annuellement au Conseil que le Comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;
 43. Effectuer tous les autres travaux apparentés à sa Charte que le conseil peut lui demander.

PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL

Le programme annuel de travail est annexé.

PROCÈS-VERBAUX

Un procès-verbal est préparé à la suite de chacune des réunions du Comité.

RAPPORT AU CONSEIL

Le Comité doit faire rapport au Conseil à la réunion qui suit celle où il s'est réuni.

RÉMUNÉRATION

Les membres du Comité reçoivent pour leurs services à ce titre, la rémunération fixée par le Conseil.

Révisé en août 2018

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**(«Cominar»)****Comité d'audit (le « Comité »)****Programme annuel de travail**

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Recommander le choix de l'auditeur externe, les termes et conditions de son mandat, sa rémunération, son renouvellement ou sa révocation, le cas échéant.	✓			
Déterminer et confirmer l'indépendance de l'auditeur externe.	✓			
Revoir le plan de mission : approche, étendue, temps requis, équipe d'audit, honoraires.				✓
Approuver au préalable tous les services non liés à l'audit confiés à l'auditeur externe dans la mesure où (i) les honoraires versés n'excèdent pas 5 % du montant total des honoraires versés par Cominar et ses filiales au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus dans la mesure où le comité d'audit est informé à chacune des réunions; adopter au besoin des procédures précises de délégation d'approbation préalable.	✓	✓	✓	✓
Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe.	✓	✓	✓	✓
Effectuer une révision trimestrielle du budget d'exploitation.	✓	✓	✓	✓
Examiner les états financiers trimestriels consolidés et les notes afférentes et le rapport de gestion.	✓	✓	✓	✓
Examiner l'information financière publiée à l'intention des porteurs de parts, du monde financier et autres dont : le communiqué de presse, le message aux porteurs de parts et autres communications écrites afférentes au mandat du Comité, aux autorités réglementaires, et en recommander l'approbation au Conseil.	✓	✓	✓	✓
Examiner les états financiers annuels consolidés audités (en recommander l'approbation au Conseil) ainsi que toute l'information financière afférente contenue au rapport annuel et au rapport de gestion.	✓			
Revoir avec l'auditeur externe, l'acceptabilité et la qualité des principes et pratiques comptables appliqués, les estimations sous-jacentes et les jugements importants touchant les états financiers de Cominar, et s'assurer qu'il n'existe pas de désaccord entre l'auditeur externe et la direction à propos des états financiers.	✓	✓	✓	✓
Revoir les rapports financiers annuels soumis aux Autorités des marchés financiers et autres autorités réglementaires, dont la notice annuelle etc.	✓			
Recevoir les attestations signées par le président et chef de la direction et le chef des opérations financières concernant les états financiers consolidés trimestriels et annuels afin de s'assurer qu'ils ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils reflètent une image fidèle de la situation financière.	✓	✓	✓	✓
Examiner les rapports trimestriels de l'auditeur externe et interne et ceux de l'audit de fin d'exercice avec les commentaires de la direction, le cas échéant, sur chacun des points soulevés qui la concerne.	✓	✓	✓	✓
Faire rapport au Conseil après la revue des commentaires et suggestions de l'auditeur externe sur la pertinence des registres comptables et leurs termes, la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité de contrôle interne et d'information et la qualité de leur application, et la compétence du personnel affecté à la comptabilité aux finances et au contrôle interne et si leur nombre est adéquat.	✓	✓	✓	✓
Évaluer le rendement de l'auditeur externe.	✓			
Revoir les risques importants auxquels Cominar est exposé et les mesures prises pour les minimiser tout en s'assurant que le système mis en place pour les gérer est adéquat.	✓	✓	✓	✓
Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Si oui, décider de l'envergure, comment le travail se fera, par qui, etc.	✓			
Revoir l'approche, l'étendue et le plan de l'audit interne.	✓			

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Recevoir le certificat de responsabilités statutaires relativement à la conformité aux lois et aux règlements, y compris la gouvernance d'entreprise, aux transactions hors bilan et aux défauts sur emprunts, et revoir les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité.	✓	✓	✓	✓
Recevoir le certificat produit par la direction sur le contrôle interne, l'information de gestion, l'audit interne, les renseignements et documents importants, les faits significatifs, les poursuites et les risques.	✓	✓	✓	✓
Recevoir le rapport sur les causes pendantes et les litiges en cours et indiquer, s'il en est, toute cause ou litige majeur qui aurait pu survenir depuis la date du rapport.	✓	✓	✓	✓
Revoir les politiques et les procédures mises en place pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants.			✓	
Examiner les nouvelles normes et pratiques comptables ainsi que les changements envisagés à celles qui existent présentement.	✓	✓	✓	✓
Revoir annuellement chacun des éléments du portefeuille d'assurances générales tant au niveau de la couverture, de la prime et de la qualité de l'assureur.	✓			
Revoir les dettes et engagements éventuels et les transactions hors bilan.	✓	✓	✓	✓
Régler tout différend entre la direction générale et l'auditeur externe.	✓	✓	✓	✓
Vérifier l'implantation et le caractère adéquat des procédures d'examen des divulgations publiques d'informations financières extraites ou découlant des états financiers.		✓		✓
Être informé et discuter avec la direction de toute question légale ou réglementaire concernant le respect des lois, et de la réglementation qui pourrait avoir un impact important sur la situation financière ou les activités de Cominar.	✓	✓	✓	✓
Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou d'informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par Cominar.	✓	✓	✓	✓
S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes.	✓			
Établissement, mise à jour, au besoin, et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes en matière comptable, financière ou de contrôle interne ou d'audit.	✓	✓	✓	✓
Examiner et mettre à jour lorsque nécessaire les politiques de Cominar concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur, s'assurer de leur conformité aux règles et lignes directrices de gouvernance d'entreprise et de leur implantation et être informé de tels embauches.	✓	✓	✓	✓
Établir les questions à transmettre à l'auditeur externe et à la direction et examiner les réponses reçues.	✓			✓
Revoir annuellement la charte du Comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour le cas échéant, et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis.			✓	
Examiner les conclusions de tout examen mené par tout organisme de réglementation.	✓	✓	✓	✓
Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques.	✓			✓
Se tenir informé de toute modification ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et faire rapport au Conseil, le cas échéant.	✓	✓	✓	✓
Rencontrer séparément l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et par la suite, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières.	✓	✓	✓	✓
Tenir des réunions des membres du Comité en l'absence des membres de la direction.	✓	✓	✓	✓
Évaluer le rendement du Comité et de ses membres et confirmer annuellement que le Comité s'est acquitté de ses responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte.	✓			
Recevoir le rapport du vice-président exécutif et chef des opérations financières sur les provisions et redressements effectués, les acquisitions et les dispositions d'actifs, les éléments de risques qui pourraient influencer sur les résultats financiers ou la structure financière de Cominar, le rachat de parts, etc.	✓	✓	✓	✓
Recevoir le rapport sur la trésorerie et les investissements.	✓	✓	✓	✓
Examiner annuellement la liste des travaux confiés à d'autres firmes comptables.	✓			

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Examiner les problèmes à incidences importantes qui pourraient se poser en fin d'année en matière de radiations, provisions générales et spéciales, régularisation, achalandage, etc.				✓
Examiner les changements que l'on envisage apporter à la présentation des états financiers audités, aux notes afférentes ainsi qu'au rapport de gestion.				✓
Revoir annuellement les effectifs des services comptables et financiers tant au plan qualitatif que quantitatif.		✓		
Examiner toute proposition importante de financement et son impact sur les résultats financiers, la situation financière et les activités de Cominar.	✓	✓	✓	✓

Révisé – août 2018