

Notice annuelle 2019

**Fonds de placement
immobilier Cominar**

Exercice clos le 31 décembre 2019
Le 27 mars 2020



Table des matières

PARTIE 1 – Date de la notice annuelle	3
PARTIE 2 – Structure du FPI	3
PARTIE 3 – Développement général de l'activité	4
3.1 Aperçu du FPI.....	4
3.2 Objectifs et stratégie	4
3.3 Historique sur les trois derniers exercices.....	5
PARTIE 4 – Description de l'activité.....	7
4.1 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	7
4.2 Emprunts.....	10
4.3 Employés.....	11
4.4 Produits d'exploitation.....	11
4.5 Investissements dans des coentreprises	12
4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques.....	12
PARTIE 5 – Immeubles	15
5.1 Survol du portefeuille.....	15
5.2 Description des 10 principaux immeubles du FPI quant à la valeur au 31 décembre 2019.....	19
PARTIE 6 – Contrat de fiducie.....	21
PARTIE 7 – Facteurs de risque.....	24
7.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI.....	24
7.2 Facteurs de risque liés à la propriété des parts	28
7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang.....	31
PARTIE 8 – Distributions.....	32
8.1 Généralités.....	32
8.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution.....	33
8.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	33
8.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2019	33
8.5 Distributions au cours des trois derniers exercices.....	33
PARTIE 9 – Structure du capital.....	33
9.1 Description générale de la structure du capital	33
9.2 Émission de parts	34
9.3 Offre publique d'achat	34
9.4 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	34
9.5 Offre publique de rachat dans le cours normal des activités.....	35
9.6 Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.....	35
9.7 Notation de crédit.....	35
PARTIE 10 – Plan de réinvestissement des distributions.....	36
PARTIE 11 – Marché pour la négociation des titres du FPI	36
11.1 Marché pour la négociation des parts	36
11.2 Marché pour la négociation des débetures de premier rang.....	37
PARTIE 12 – Fiduciaires et dirigeants du FPI.....	37
12.1 Renseignements sur les fiduciaires	37
12.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires.....	39
12.3 Indépendance	39
12.4 Comité d'audit.....	39
12.5 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions	42
PARTIE 13 – Poursuites et application de la loi	42
PARTIE 14 – Membres de la direction et autres personnes informées intéressés dans des opérations importantes	43
PARTIE 15 – Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres	43
PARTIE 16 – Contrats importants	43
PARTIE 17 – Intérêts des experts	43
PARTIE 18 – Renseignements complémentaires	44
ANNEXE A – Description des immeubles productifs de revenu.....	45
ANNEXE B Comité d'audit	62

Glossaire

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

« 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 du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux IFRS ;

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

« bénéfice distribuable » : les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon indiquée à la rubrique « PARTIE 8 – Distributions – 8.2 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;

« Cominar » ou « FPI » : le Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés 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 le FPI 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 et 16 mai 2018;

« Dalcon » : Dalcon Inc. ;

« DBRS » : DBRS Limited;

« débetures de premier rang » : collectivement, les débetures non garanties de premier rang à 4,00 % de série 3, à 4,94 % de série 4, à 4,25 % de série 8, à 4,164 % de série 9, à 4,247 % de série 10 et à 4,50 % de série 11 du FPI;

« direction » : la direction du FPI;

« entente de renouvellement du conseil » : l'entente de renouvellement du conseil conclue en date du 4 décembre 2018 entre Cominar, FrontFour, Westdale et K2;

« fiduciaire indépendant » : un fiduciaire qui n'a pas de relation importante, directe ou indirecte, avec le FPI. 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 du FPI et « fiduciaire », l'un ou l'autre d'entre eux;

« FIPD » : une « fiducie intermédiaire de placement déterminée », au sens de la Loi de l'impôt;

« fonds provenant de l'exploitation » : les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de Realpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles.

« FrontFour » : FrontFour Capital Group LLC;

« 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, telles 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 revenu, 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 revenu » : les immeubles qui procurent un revenu pour le FPI;

« K2 » : K2 & Associates Investment Management Inc.;

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

« Loi de l'impôt » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), dans sa version modifiée, le cas échéant;

« OPR » : l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du FPI, qui a pris fin le 11 décembre 2019;

« part » : une unité de participation dans le FPI 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 du FPI 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 du FPI;

« plan de réinvestissement des distributions » ou « PRD » : le plan de réinvestissement des distributions du FPI 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 du FPI;

« porteur de parts » : un porteur de parts du FPI;

« province de l'Ontario », « région de l'Ontario » ou « Ontario » : la province de l'Ontario, ce qui inclut, pour les besoins 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;

« provinces de l'Atlantique » : les provinces du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de Terre-Neuve-et-Labrador;

« rapport de gestion de 2019 » : le rapport de gestion de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2019;

« ratio de la dette sur le BAIIA » ou « ratio dette/BAIIA » : le ratio de la dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement;

« 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'exception de la région de Montréal et de la région de Gatineau;

« région de Toronto » : la ville de Toronto et sa région métropolitaine;

« règles relatives aux FIPD » : les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur le régime fiscal des FIPD et de leurs porteurs de parts;

« SEDAR » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche;

« valeur comptable brute » : à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI, telle qu'elle figure dans son bilan le plus récent;

« Westdale » : Westdale Construction Co. Limited.

Énoncés prospectifs

La présente notice annuelle (la « notice annuelle ») peut contenir des énoncés prospectifs concernant le FPI ainsi que son exploitation, sa stratégie, sa performance financière et sa situation financière. Par leur nature, les énoncés prospectifs comportent des risques, des incertitudes et des hypothèses. Ces énoncés prospectifs tiennent compte des intentions, des plans, des attentes et des avis du FPI relativement à la croissance, aux résultats d'exploitation, au rendement et aux perspectives et occasions d'affaires futures du FPI. Les énoncés prospectifs se remarquent souvent par l'utilisation de mots comme « projette », « s'attend », « attendu », « budgétisé », « prévu », « estimé », « visé », « ciblé », « prévoit », « a l'intention de », « anticipe », « croit » ou par des énoncés selon lesquels certaines mesures « peuvent », « pourraient » ou « devraient » être prises ou « seront » prises, certains événements « pourraient » ou « devraient » avoir lieu ou « auront » lieu, certains résultats « pourraient », « sont susceptibles de » ou « devraient » être atteints ou « seront » atteints et autres variantes et expressions similaires, de même que leurs formes négatives et leurs conjugaisons, lorsqu'il est question du FPI.

Le FPI est assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs. 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 énoncés prospectifs comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès aux capitaux et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, y compris 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, le recrutement et le maintien en poste d'employés et de dirigeants, les modifications législatives et réglementaires, la conformité aux lois et aux règlements sur l'environnement, l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, les limites imposées aux activités du FPI, les pertes générales non assurées, les conflits d'intérêts potentiels, les menaces pour la sécurité et la dépendance envers la technologie ainsi que le risque lié à la cybersécurité y affèrent. Pour plus de précisions sur les facteurs de risque liés aux activités du FPI et à la propriété des parts et des débetures de premier rang, voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque ».

Les énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties du rendement futur et comportent des risques connus ou non, des incertitudes et d'autres éléments susceptibles de faire en sorte que les résultats réels ou le rendement réel du FPI diffèrent de façon importante des perspectives ou des résultats futurs ou du rendement futur sous-entendus dans ces énoncés. Les facteurs de risque importants qui pourraient avoir une incidence sur les énoncés prospectifs comprennent, notamment, les facteurs décrits à la rubrique « Facteurs de risque » ou ceux qui sont intégrés par renvoi à la présente notice annuelle. En conséquence, le lecteur est prié de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs.

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 énoncés prospectifs pour prendre des décisions ayant trait au FPI doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire, tous les énoncés prospectifs ne sont valables qu'en date de la présente notice annuelle. Le FPI n'assume aucune obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs, à moins que les lois applicables ne l'exigent.

PARTIE 1 – Date de la notice annuelle

La présente notice annuelle est datée du 27 mars 2020. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés en date du 31 décembre 2019.

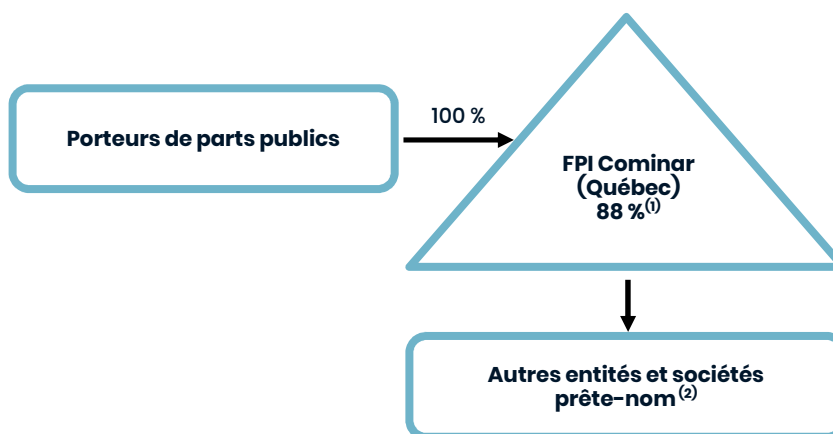
PARTIE 2 – Structure du FPI

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 du FPI ainsi que sur SEDAR, au www.sedar.com, sous le profil du FPI. Pour plus de précisions sur le contrat de fiducie, voir la rubrique « PARTIE 6 – Contrat de fiducie ». Le FPI 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 du FPI 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'indication contraire ou que le contexte ne commande une autre interprétation, la mention de « FPI » ou 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) Le FPI détient 88 % des actifs dans la structure de fonds de placement immobilier.

(2) Environ 12 % des actifs du FPI sont détenus dans des entités et des sociétés prête-noms, dont la plus importante représente 6,7 % des actifs du FPI. Certains de ces actifs sont détenus par l'intermédiaire d'une entente de copropriété. Voir la rubrique 4.5 intitulée « Investissements dans des coentreprises ».

PARTIE 3 – Développement général de l'activité

3.1 Aperçu du FPI

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 2019, le FPI était propriétaire de 317 immeubles, dont 198 étaient situés dans la région du Grand Montréal, 100 dans la grande région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa.

Le portefeuille du FPI compte environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, totalisant une superficie locative d'environ 35,9 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2019, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 95,1 %.

Cominar se concentre sur la croissance du bénéfice d'exploitation net et de la valeur de l'actif net ainsi que sur l'exploitation, lorsque cela est viable sur le plan financier, d'occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui procurent des rendements ajustés au risque attrayants. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par (i) des augmentations des loyers des nouveaux baux et des baux existants; (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention, ainsi que des stratégies de location proactives; (iii) la saine gestion des frais d'exploitation; et (iv) une répartition du capital précise et un contrôle rigoureux des dépenses en capital.

3.2 Objectifs et stratégie

En 2019, Cominar a effectué une analyse stratégique détaillée de ses activités et commencé à mettre en œuvre un plan clairement défini, qui a été présenté aux investisseurs en octobre 2019, en vue de consolider la situation financière de Cominar, de créer de la valeur pour les porteurs de parts et de positionner le FPI pour favoriser sa croissance.

Les initiatives de Cominar pour 2019 lui ont permis de réaliser des progrès importants vers l'atteinte de ces objectifs. Le FPI vise à ce que son plan de transformation lui permette de dégager des efficacités sur le plan de l'exploitation, d'accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net et de concrétiser la valeur inexploitée de son portefeuille, de façon à générer de la valeur pour ses porteurs de parts.

Le plan comprend ce qui suit :

- Mise en place d'une série de mesures concrètes visant à dégager des sources de produits supplémentaires, à réduire les frais d'exploitation et à rationaliser les frais généraux et d'administration. Ces mesures comprennent notamment : l'entrée de nouvelles sources de produits, l'optimisation de la main-d'œuvre, la conclusion d'ententes d'impartition, la réduction des frais d'exploitation, l'automatisation des processus, l'exploitation de la technologie et l'audit des contrats de location. Ces actions visent à augmenter d'environ 15 millions de dollars les fonds provenant de l'exploitation; en 2019, 10 millions de dollars étaient réalisés sur une base annualisée.
- Création d'une plateforme consacrée à la gestion de l'actif afin de maximiser les rendements du portefeuille et d'améliorer le processus de prise de décision en matière d'investissement. L'équipe de gestion d'actifs est en place et a effectué un examen approfondi de la majorité du portefeuille.
- Priorité accordée à la consolidation et à la stabilisation du bilan, et un engagement envers la gestion prudente de la structure du capital. Cominar cible une réduction systématique de l'endettement, par la croissance du BAIIA, par la préservation des flux de trésorerie, par la croissance de la valeur du portefeuille et par des dispositions sélectionnées. Au 31 décembre 2019, le ratio de la dette par rapport à la valeur de l'actif s'établissait à 51,4 % (55,3 % au 31 décembre 2018) et le ratio de la dette par rapport au BAIIA était de 10,6 x (10,3 x au 31 décembre 2018).
- Refinancement stratégique et planification pluriannuelle, y compris le remboursement des hypothèques ayant un faible ratio prêt-valeur et un taux d'intérêt élevé, afin d'améliorer les paramètres de crédit et de dégager des fonds provenant de l'exploitation. Le ratio des actifs non grevés était de 1,82 : 1 au 31 décembre 2019, en hausse par rapport à 1,53 : 1 au 31 décembre 2018.
- Une approche responsable en matière de dépenses en immobilisations, axée sur la création de la valeur en visant une cible annualisée de 125 millions de dollars. Les dépenses en immobilisations ont atteint 134 millions de dollars en 2019, excluant le développement, ce qui représente une baisse comparativement à 221 millions de dollars en 2018, excluant le développement.
- Réalisation de dispositions ciblées, notamment en réduisant l'exposition de Cominar aux actifs non essentiels de moindre qualité, en cédant des actifs liquides bien cotés à des taux de capitalisation qui atteignent des planchers historiques permettant de déterminer le prix des actifs et de libérer leur valeur nette. En 2019, Cominar a cédé 46 immeubles non essentiels, réalisant un produit brut de 260,6 millions de dollars; de ces immeubles, 54 % étaient des immeubles commerciaux. La stratégie en matière d'actif comprend aussi l'exploration des possibilités de contreprise en vue de tirer profit de l'intérêt que suscite le solide marché québécois.

Le plan est en cours d'exécution. Cominar poursuit sur sa lancée et réalise rapidement des gains, et son équipe de leaders chevronnés est engagée sur la voie de la nouvelle direction stratégique.

3.3 Historique sur les trois derniers exercices

Acquisitions

Cominar a réalisé des acquisitions de 70,7 millions de dollars au cours des trois derniers exercices, exposées sommairement ci-dessous :

- Au cours du premier trimestre de 2017, Cominar a acquis une participation additionnelle de 25 % auprès de Groupe Dallaire dans son site de développement Îlot Mendel situé dans la ville de Québec, moyennant la somme de 10,0 millions de dollars, faisant passer sa participation de 75 % à 100 %.
- Au cours du deuxième trimestre de 2017, Cominar a acquis auprès de Groupe Dallaire une participation additionnelle de 25 % dans Société en commandite Complexe Jules-Dallaire moyennant la somme de 21,2 millions de dollars, ce qui a augmenté sa participation dans le Complexe Jules-Dallaire dans la ville de Québec pour la porter à 75 %.
- Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a acquis un immeuble de l'ancien Sears d'environ 144 000 pieds carrés à Trois-Rivières, qui est relié à son centre commercial Les Rivières, situé à Trois-Rivières, au Québec, moyennant la somme de 3,5 millions de dollars.
- Au cours du troisième trimestre de 2018, Cominar a acquis le terrain et les droits de superficie (l'équivalent des droits aériens aux termes de la législation du Québec) reliés à un immeuble dont Cominar louait les droits de superficie associés à son immeuble de bureaux, moyennant la somme de 36,0 millions de dollars.
- Cominar n'a pas fait d'acquisitions en 2019.

Aliénations

Au cours des trois derniers exercices, le FPI a aliéné environ 1,5 milliard de dollars d'immeubles de placement. Les aliénations effectuées au cours des trois derniers exercices sont exposées sommairement ci-dessous :

- En 2017, Cominar a vendu au total 17 immeubles situés dans les provinces de Québec et de l'Ontario et dans les provinces de l'Atlantique pour un produit brut total d'environ 105,5 millions de dollars.
- Le 27 mars 2018, Cominar a vendu 95 immeubles non essentiels, qui étaient situés dans les provinces de l'Alberta, du Manitoba et de l'Ontario et dans les provinces de l'Atlantique, pour un produit brut total de 1,14 milliard de dollars.
- Le 31 août 2018, Cominar a vendu un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec, pour un produit brut total de 2,9 millions de dollars.
- Le 13 décembre 2018, Cominar a vendu un immeuble de bureaux situé dans la région de Montréal, pour un produit brut total de 8,2 millions de dollars.
- En 2019, Cominar a vendu 46 immeubles, pour un produit brut total de 260,6 millions de dollars.
- Après la clôture de l'exercice, Cominar a réalisé la vente de trois immeubles de placement pour un produit brut total de 2,7 millions de dollars.

Développement

Au cours des trois derniers exercices, l'investissement de Cominar dans des immeubles en développement a diminué, passant de 45,8 millions de dollars au 31 décembre 2016 à 41,5 millions de dollars (excluant les montants investis dans l'Espace Bouvier, une coentreprise avec Groupe Dallaire). Au cours de cette période, une somme de 57,8 millions de dollars a été investie dans des propriétés en développement et une somme de 62,1 millions de dollars a été transférée d'immeubles en développement à des immeubles productifs de revenu. Les projets clés achevés ou en cours au cours des trois derniers exercices incluent : le Palladium (Ford), l'Îlot Mendel et l'Espace Bouvier, un projet de bureaux et commercial situé dans la ville de Québec.

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 raison de 96 %, par Ford Canada, qui utilisera les bureaux pour son centre de recherche et de développement pour une ville branchée. Les travaux devraient être achevés à la fin de l'automne 2020.

Cominar continue de revoir ses alternatives visant le développement de l'Îlot Mendel, un 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, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés, en incluant les aires de stationnement. En septembre 2019, un magasin d'articles de sport Decathlon, d'une superficie de 57 000 pieds carrés, a ouvert ses portes au public. Le magasin Decathlon a coûté 12,6 millions de dollars en frais de construction. Selon l'annonce des autorités compétentes, le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (tramway) avec une station sur le site. Un exercice de densification est en cours pour évaluer la possibilité d'ajouter d'autres usages au site, incluant du résidentiel. Les autres aménagements de ce site dépendront des conditions du marché, de la demande de locataire, ainsi que des changements de zonage, s'il y a lieu. Des discussions sont en cours avec la ville de Québec à ce sujet. De plus, Cominar possède des terrains situés au sud du projet commercial qu'il destine, entre autres, à un usage industriel, où un potentiel de 250 000 pieds carrés pourrait être développé, pour lequel un changement de zonage est nécessaire. Voir la rubrique « Immeubles en construction et projets de développement » dans le rapport de gestion de 2019, disponible sur SEDAR au www.sedar.com.

Financement, notation et activités d'investissement

Le 3 août 2017, le FPI a annoncé la suspension temporaire du plan de réinvestissement des distributions. Le PRD demeure suspendu à ce jour. Pour plus de précisions concernant le plan de réinvestissement des distributions, voir la rubrique « PARTIE 10 – Plan de réinvestissement des distributions ».

Le 7 mars 2018, Cominar a annoncé une diminution de la distribution mensuelle, qui est passée de 0,095 \$ à 0,06 \$ par part à compter de la distribution de mars 2018 versée en avril 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a racheté et annulé 2 709 500 parts, pour une contrepartie totale de 39,5 millions de dollars en espèces aux termes de son OPR, selon un prix moyen pondéré de 14,58 \$ par part. Aux termes de l'OPR, le FPI a racheté au total 3 440 400 parts selon un prix moyen de 14,50 \$, pour une contrepartie totale de 49,9 millions de dollars en espèces. L'OPR a pris fin le 11 décembre 2019. Aucun achat de parts n'a été effectué aux termes de l'OPR en 2019.

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 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 remboursé le capital de 300 millions de dollars de ses débentures de série 2 à 4,23 % échéant en décembre 2019.

Le 29 novembre 2019, DBRS Limited (DBRS Morningstar) a confirmé la note de crédit de BB (élevé) avec une tendance stable qu'elle a accordée aux débentures non garanties 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 – 9.7 Notation de crédit ».

En 2019, 8 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 %.

Après la clôture de l'exercice, 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 % par un nouvel emprunt hypothécaire de 20 millions de dollars échéant en mars 2027 à un taux de 3,48 %.

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 le FPI peut effectuer. L'actif du FPI ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-dessous :

- (i) le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition directes et indirectes sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations du FPI, 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) malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement et ne prendre aucune mesure qui aurait ce qui suit comme conséquence ni omettre de prendre une mesure dont l'omission aurait ce qui suit comme conséquence : a) les parts ne constitueraient plus des parts de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « 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 bénéficiaires; c) le FPI serait tenu de payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt; ou d) le FPI serait tenu de payer de l'impôt aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites de placement;
- (iii) le FPI 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 en ce qui concerne les restrictions à la libre cession, les liquidités du FPI, les obligations à l'égard des dettes de tiers et la gestion de la participation, selon le cas;

- (iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, en 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, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'annexe I 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 créances 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 du FPI énoncés dans les présentes, le FPI ne peut détenir les 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 le FPI a la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou à toute autre fin relative aux activités du FPI; cependant, malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI peut acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier ou sociétés immobilières en exploitation;
- (v) sauf dans la mesure interdite par le contrat de fiducie, le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans des participations (y compris des immeubles détenus en propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu situés au Canada et aux États-Unis qui sont des immobilisations du FPI;
- (vi) le FPI 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 du FPI;
- (vii) le FPI ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation à moins que l'investissement ne résulte d'une opération ou de la poursuite d'un objectif a) suivant laquelle ou lequel les produits proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier ou b) qui, directement ou indirectement, implique principalement la propriété, l'entretien, le développement, la location, la gestion ou l'exploitation d'un bien immobilier (dans chaque cas, à l'appréciation des fiduciaires);
- (viii) le FPI 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 du FPI; ou b) du développement de nouvelles installations qui seront des immeubles productifs de revenu constituant des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur globale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés n'excède pas 5 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- (ix) le FPI 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 revenu qui, par ailleurs, répond aux critères généraux d'investissement du FPI 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 du FPI dans de tels prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- (x) le FPI 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 revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté; et
- (xi) sous réserve de l'alinéa (ii), le FPI 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 le FPI et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI dans des investissements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas (iv), (v), (ix) et (x) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement » ou à l'alinéa (iii) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation ».

Pour les besoins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés ceux du FPI 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. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche le FPI de détenir ou de céder une partie ou la totalité des créances exigibles aux termes de toute convention relative à des reçus de versement.

Sous réserve de toute disposition expresse contraire ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par le FPI.

4.1.2 Principes d'exploitation

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

- (i) le FPI 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 le FPI 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 du FPI, 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 du FPI ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, le FPI 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) le FPI 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 du FPI;
- (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, du FPI ou d'une société ou d'une autre entité appartenant, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à d'autres personnes, y compris en copropriété avec d'autres personnes;
- (vi) le FPI 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 du FPI serait supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (65 % si des débentures convertibles du FPI 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 du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale des débentures convertibles) est dépassé, le FPI 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) le FPI 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 le FPI détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou à l'égard d'une entité dans laquelle le FPI détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, au FPI et à des tiers, ou à l'égard d'un bien immobilier détenu en copropriété, directement ou indirectement, par le FPI et par des tiers, dans le cas où cette dette, si elle était consentie directement par le FPI,

ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation »;

- (viii) le FPI doit obtenir ou étudier une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- (ix) le FPI 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 du FPI, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent comme appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- (x) le FPI 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, le FPI doit obtenir ou étudier un tel rapport, établi dans chaque cas par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté.

Pour les besoins 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 au FPI sont réputés être ceux du FPI 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'opération, notamment l'investissement, effectuée par le FPI.

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 (v), (vi), (vii), (viii), (ix) et (x) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » ne peuvent être modifiés que si ces modifications sont approuvées aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI 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 2019, le ratio d'endettement du FPI s'établissait à 51,4 %. Les dettes du FPI se composent d'emprunts hypothécaires, de débentures de premier rang et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 58,5 % du total de la dette, les débentures de premier rang représentaient environ 36,5 % du total de la dette et les emprunts bancaires représentaient environ 5,0 % du total de la dette. Au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,84 %, et la durée moyenne pondérée restante jusqu'à l'échéance de ces emprunts était de 4,8 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures de premier rang était d'environ 4,41 %.

4.2.1 Emprunts bancaires

Le FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400 millions de dollars venant à échéance en juillet 2021, laquelle demeurait intouchée au 31 décembre 2019. En 2019, le FPI a conclu une entente de quatre ans pour une nouvelle facilité de crédit garantie venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2019, 180 millions de dollars avaient été prélevés sur la facilité de crédit garantie. Des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur de 298,8 millions de dollars garantissent cette facilité de crédit garantie.

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	Remboursement de capital (\$)	Soldes à l'échéance (\$)	Total (\$)	Taux contractuel moyen pondéré
2020	51 680 000	80 974 000	132 654 000	4,34 %
2021	46 186 000	307 862 000	354 048 000	4,16 %
2022	44 607 000	184 248 000	228 855 000	3,35 %
2023	42 611 000	104 292 000	146 903 000	3,91 %
2024	41 111 000	255 750 000	296 861 000	3,47 %
2025	31 466 000	127 490 000	158 956 000	3,47 %
2026	18 716 000	288 510 000	307 226 000	3,52 %
2027	17 319 000	50 968 000	68 287 000	3,85 %
2028	14 470 000	30 836 000	45 306 000	4,48 %
2029	11 857 000	122 134 000	133 991 000	3,56 %
2030 et par la suite	7 928 000	240 762 000	248 690 000	4,01 %
Total	327 951 000	1 793 826 000	2 121 777 000	3,84 %

4.2.3 Débentures

Le tableau qui suit présente les débentures de premier rang :

DÉBENTURES DE PREMIER RANG EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2019
Série 3	Mai 2013	4,00 %	4,24 %	Novembre 2020	100 000 000
Série 4	Juillet 2013 ⁽¹⁾	4,94 %	4,81 %	Juillet 2020	300 000 000
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	Décembre 2021	200 000 000
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
		4,41 %	4,49 %		1 325 000 000

(1) Réouverture en janvier 2014 (100 000 \$) et en mars 2014 (100 000 \$).

Pour plus de précisions au sujet des débentures de premier rang, voir la rubrique 7.1.2 – « Facteurs de risque – Financement par emprunt ».

4.3 Employés

Au 31 décembre 2019, le FPI comptait 756 employés (547 à temps plein, 68 à temps partiel, 36 temporaires et 105 ouvriers de construction), dont la majorité était en poste dans les régions de Québec et de Montréal. Les 105 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 2019, le FPI affichait des produits d'exploitation de 704 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 358,3 millions de dollars, comparativement à 734,7 millions de dollars et à 372,5 millions de dollars, respectivement, pour l'exercice précédent. Cette diminution des produits d'exploitation et du bénéfice d'exploitation net est directement attribuable à la vente de 46 immeubles en 2019 pour un montant total de 260,6 millions de dollars. Au 31 décembre 2019, l'actif total du FPI s'établissait à 6,9 milliards de dollars.

4.5 Investissements dans des coentreprises

Dans le passé, le FPI a investi conjointement avec Groupe Dallaire dans trois coentreprises, dont l'objectif commercial est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. Les trois coentreprises 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. Le FPI est propriétaire d'une participation de 75 % dans Société en commandite CJD, tandis que Groupe Dallaire est propriétaire de la participation restante de 25 %.

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 totalisant environ 191 500 pieds carrés. Le FPI et Groupe Dallaire sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans Société en commandite Bouvier-Bertrand.

4.5.3 Société en commandite Marais

Le FPI et Groupe Dallaire sont également des commanditaires de Société en commandite Marais, dans laquelle le FPI 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.

Pour de plus amples détails sur les droits et obligations de chacun des commanditaires à l'égard de ces coentreprises, voir la rubrique « PARTIE 14 – Membres de la direction et autres personnes informées intéressés dans des opérations importantes ».

4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques

Dans le monde actuel en constante évolution, 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.

Le FPI 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 de structurer et de déployer 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

Bénévolat et participation

L'engagement social a toujours été une priorité de Cominar. Le FPI encourage ses employés à s'impliquer dans leur communauté et il a à cœur de contribuer aux causes qui leur sont chères.

Ainsi, le programme de bénévolat de Cominar pour les employés *Bénévole un jour, bénévole toujours* leur permet d'utiliser une partie de leurs journées de congé personnelles rémunérées pour faire du bénévolat. Ils peuvent également demander un appui financier pouvant aller jusqu'à 500 \$ pour soutenir une cause dans laquelle ils sont activement impliqués. Cominar continue à égaler le montant total des contributions des employés à chaque campagne Centraide, qui soutient de nombreux organismes communautaires venant en aide aux plus défavorisés.

Les causes liées à la santé et aux enfants tiennent particulièrement à cœur au FPI. Cominar poursuit ainsi un partenariat avec Opération Enfant Soleil, dans le cadre duquel il met à contribution ses clients et les consommateurs dans l'ensemble de ses centres commerciaux. Cominar est aussi activement impliqué dans le Grand défi Pierre Lavoie : le FPI a une équipe pour le 1 000 KM, incluant son PDG, Sylvain Cossette, et plusieurs de ses employés participent à La Boucle. Certains s'impliquent également dans les visites d'écoles pour conscientiser les enfants à l'importance de l'activité physique. Cette activité gratifiante leur permet de donner tout son sens aux nombreux kilomètres parcourus.

Les jardins sur nos toits, débutés en 2018 par les équipes de maintenance de Cominar, ont pris de l'ampleur en 2019 avec une participation active de l'équipe de direction, le tout se traduisant en approximativement 60 kilogrammes de récoltes remises à des organismes communautaires.

Enfin, en 2019, une quarantaine des employés du FPI ont parcouru un total de près de 65 000 mètres sur le Mont-Sainte-Anne, près de Québec, dans le cadre du Défibrose, un défi au profit de Fibrose kystique Canada. En plus des fonds amassés pour cette cause importante, ce rassemblement a permis aux employés du FPI de combiner le plaisir de l'activité physique et la complicité d'équipe à une cause qui leur tient à cœur, ce qui traduit parfaitement la philosophie en matière d'engagement social de Cominar.

4.6.2 Gestion environnementale

Le programme de gestion environnementale du FPI vise à protéger ses actifs et ses locataires, ainsi qu'à assurer la conformité de ses 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. Le FPI mandate des firmes d'experts externes pour la réalisation des évaluations environnementales requises.

Dans cette foulée, au cours de 2019, Cominar a réalisé quelque 125 évaluations environnementales de sites et de sols, mis en place un processus réglementaire de suivi de l'eau souterraine et procédé à la réhabilitation environnementale de certaines propriétés. De plus, il a élaboré un registre environnemental de nos immeubles, qui lui permet d'identifier rapidement et simplement les enjeux environnementaux au sein du portefeuille. Grâce à ce registre, le FPI est en mesure de déceler de façon proactive les propriétés qui seraient à risque en raison de l'usage permis ou lorsque des locataires exercent des activités qui sont considérées comme présentant un risque élevé selon la loi, ainsi que celles qui nécessitent des mesures de suivi en matière d'eau et de biogaz, celles où des interventions préventives sont requises ainsi que tout autre passif environnemental.

La mise en place de bonnes pratiques de gestion environnementale dans ses propriétés et auprès de ses locataires permet à Cominar d'être proactif et de gérer les situations avant qu'un incident ne survienne. De cette façon, le FPI peut aussi exercer un suivi rigoureux de ses actifs et proposer des solutions environnementales efficaces et novatrices pour l'ensemble de ses propriétés.

Gestion écoresponsable des propriétés

La direction implante constamment de nouvelles pratiques écoresponsables pour réduire l'empreinte écologique du FPI, réaliser des économies d'énergie, réduire les frais d'exploitation et améliorer le confort des locataires. Toutes ces initiatives génèrent de multiples bénéfices à long terme. L'amélioration de l'efficacité énergétique des propriétés, par exemple, a aussi une incidence positive sur leur durabilité et leur valeur. La modernisation et l'optimisation des systèmes électromécaniques, en plus d'améliorer le confort des locataires, permettent d'accroître l'attrait locatif des immeubles et la durée de vie des équipements, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.

Pratiques vertes

Plusieurs initiatives mises en place au cours des dernières années contribuent à rendre les immeubles de Cominar écoresponsables au quotidien. Par exemple, afin de réduire son empreinte environnementale, le centre Rockland a mis en place un programme exhaustif qui couvre six aspects, soit l'énergie, l'eau, la réduction des déchets, les émissions atmosphériques et effluents, l'environnement intérieur et le système de gestion environnementale. Le centre Rockland réussit notamment à détourner des sites d'enfouissement 91 % de ses déchets, dont 200 tonnes de déchets organiques transformés annuellement en compost, utilisé pour enrichir les sols de plantations locales. De plus, nous ne retrouvons pas de poubelles conventionnelles au centre Rockland, mais plutôt un centre de tri où des préposés se chargent de séparer les différents produits et de maximiser le compostage des restes alimentaires dans la nouvelle aire de restauration, La Cuisine Rockland. Les efforts au centre Rockland se poursuivent année après année afin que la gestion du centre commercial montréalais demeure respectueuse de l'environnement.

À Laval, Centropolis est également devenu un modèle en matière de développement durable. Sa stratégie repose sur des engagements fermes, dont celui de faire figure de pionnier local dans l'aménagement du territoire selon des principes d'urbanisme durable. Pour réduire son empreinte carbone, par exemple, un potager ornemental verdit la Place Centrale du site depuis 2009. Celui-ci requiert une quantité minime d'eau et génère des récoltes qui sont remises au Centre de bénévolat et moisson Laval. De deux à trois récoltes totalisant quelque 100 kg de légumes sont ainsi réalisées chaque année. Un bassin de rétention naturelle à ciel ouvert, comparable en tout point à un étang, a également été aménagé pour retenir d'importants volumes d'eau pluviale. Grâce à ce concept novateur, une partie de l'eau qui y transite est absorbée et filtrée par des plantes herbacées vivaces, tandis qu'un certain volume est relâché dans l'atmosphère par évapotranspiration. Les eaux qui sont ensuite envoyées dans les canalisations de la ville sont épurées et filtrées. Véritable espace vert, ce bassin de rétention contribue à la biodiversité en offrant un milieu de vie aux oiseaux et à d'autres espèces fauniques. En outre, le site compte plus de 1 500 arbres qui agrémentent les espaces piétonniers et diminuent les îlots de chaleur. De plus, le 3055 Saint-Martin Ouest, l'un des immeubles du complexe, est certifié LEED-NE Or, confirmant la bonne utilisation de l'énergie, des matériaux et de l'eau.

Du côté de Québec, des pratiques d'irrigation novatrices des aménagements paysagers ont été implantées au Complexe Jules-Dallaire, afin de limiter, voire éliminer les besoins en la matière. Ce complexe immobilier, maintenant certifié LEED Or, possède ainsi un puits qui emmagasine l'eau des toits et des surfaces non irriguées. Celui-ci alimente en eau les espaces verts de la propriété, à hauteur de 10 % à 40 %, et complète l'arrosage naturel fourni par les pluies.

Du côté de la Rive-Sud de Montréal, deux ruches sont installées sur le toit de Place Longueuil depuis 2018. Les 50 000 à 80 000 abeilles qu'elles abritent contribuent à polliniser les arbres et les fleurs dans un rayon de 5 km autour de la propriété. En 2019, le miel récolté au cours de l'été a permis de fabriquer 200 pots de miel, 100 chandelles, 100 savons et 100 tubes de baume à lèvres dont la vente a permis de générer des fonds remis à la Fondation du Centre jeunesse de la Montérégie.

Équipements et produits écologiques

Parmi les nombreuses mesures prises dans les propriétés du FPI en 2019 pour favoriser une gestion écoresponsable, certaines initiatives se démarquent particulièrement. Par exemple, Cominar a installé un refroidisseur permettant de récupérer la chaleur à Place de la Cité, à Québec, où les séquences de contrôle des systèmes électromécaniques ont également été optimisées. Ces deux actions à elles seules ont généré des économies d'énergie de plus de 20 %. À Montréal, le remplacement d'un refroidisseur au 2001 McGill College par un modèle plus performant a permis de réduire la facture énergétique et d'entretien, tout en diminuant l'empreinte carbone de Cominar. Dans la région d'Ottawa, le contrôle des systèmes électromécaniques et d'éclairage au 1 Antares Road, à Nepean, a été modernisé, ce qui a permis d'engendrer des économies d'énergie annuelles de 8 %. Par ailleurs, les 59 bornes de recharge pour voitures électriques installées dans les propriétés du FPI ont enregistré 34 609 séances de recharge au cours de l'année. En outre, grâce aux Electrobacs installés dans les propriétés de Cominar, les matériaux issus du recyclage, comme les métaux et les plastiques, sont réutilisés dans la production de nouveaux produits. Les appareils électroniques pouvant être réutilisés passent par un processus de destruction des données et des tests de fonctionnalités multiples. Ils sont ensuite remis à neuf pour une nouvelle vie. Au total, 41 039 appareils ont été récupérés en 2019 et ainsi déviés des sites d'enfouissement. Les produits récupérés représentent une sauvegarde de 3 113 arbres matures, 51 700 litres de pétrole et 116 607 bouteilles de plastique.

Enfin, Cominar utilise des produits nettoyants 100 % écologiques et biodégradables dans la majorité de ses propriétés. Plusieurs des aires de restauration de ses centres commerciaux sont désormais munies de bacs à compost, lesquels sont utilisés par la clientèle et les restaurateurs. Le FPI récupère également les graisses des restaurateurs dans plusieurs de ses propriétés. Les services d'entreprises spécialisées dans le traitement des huiles usagées sont retenus pour qu'elles les récupèrent afin qu'elles soient recyclées adéquatement. Certaines propriétés commerciales sont maintenant munies de toilettes et d'urinoirs à faible débit d'eau, ainsi que de lavabos à commande automatique, afin de réduire la quantité d'eau potable utilisée.

Efficacité énergétique

Le FPI exerce un suivi continu de la consommation d'énergie de tous ses immeubles, afin de réduire les coûts énergétiques et d'entretien tout en maintenant le confort des occupants. Suivre les tendances de consommation énergétique est aussi un bon moyen de détecter rapidement les inefficacités, pour ensuite mettre en place les mesures d'économie d'énergie requises. Les initiatives à faibles coûts d'investissement constituent le fondement de la stratégie du FPI en la matière. En outre, sa participation aux programmes d'efficacité énergétique des fournisseurs d'énergie lui a permis d'optimiser le rendement du capital investi de ses projets.

- Modernisation de l'éclairage au DEL dans certaines propriétés, de manière à réduire la facture d'électricité de 11 %.
- Installation d'un système d'entraînement à fréquence variable sur les ventilateurs au 2 Place Laval, générant une économie annuelle d'énergie de plus de 5 %.
- Préparation d'une étude sur le potentiel d'économie d'énergie au 979, avenue de Bourgogne, à Québec.

- Participation au programme de la gestion de la demande de puissance d'Hydro-Québec, qui consiste à réduire l'appel de puissance après avoir reçu un avis préalable à cet effet pendant les périodes de pointe hivernales.

Au total, 92 % de l'énergie consommée dans le parc immobilier provient de source renouvelable, tandis que 8 % est issue d'énergie non renouvelable (gaz naturel). Cominar est en mesure d'analyser et de suivre la consommation d'électricité pour la quasi-totalité de ses propriétés. Cela permet au FPI de quantifier l'efficacité de ses initiatives et de proposer des solutions pour en optimiser les résultats. En 2019, l'implantation de mesures d'efficacité énergétique a permis de générer des économies d'énergie de plus de 30 % par rapport à l'année de référence de 2017.

Milieu de travail

Le FPI s'applique à offrir un milieu de travail exempt de toute forme de discrimination, d'intimidation, de diffamation ou de harcèlement (y compris le harcèlement sexuel). Chaque personne a le droit au même traitement et aux mêmes possibilités, sans égard à son âge, son genre, son orientation sexuelle, son origine ethnique, ses croyances, sa religion, sa nationalité, son statut civil, une incapacité ou un handicap. Pour soutenir son engagement, une politique pour un milieu de travail exempt de harcèlement et une politique pour un milieu de travail exempt de violence ont été adoptées.

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

La politique RSE présente les valeurs du FPI en matière de responsabilité sociale et de durabilité de l'environnement et définit comment le FPI intègre ces valeurs dans le cadre de ses investissements et de ses activités. Pour maximiser la contribution du FPI 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, le FPI 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.

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 du FPI par type d'immeuble au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)	Taux d'occupation commis (en %)
Bureaux	80	11 056 000	92,9
Commercial	46	9 488 000	94,1
Industriel et polyvalent	191	15 351 000	97,1
Total	317	35 895 000	95,1

Répartition de la superficie locative des immeubles de placement par secteur d'activité pour 2019



Bureau
30,8%

Commercial
26,4%

Industriel
et polyvalent
42,8%

Répartition du BEN des immeubles de placement par secteur d'activité pour 2019



Bureau
38,2%

Commercial
35,7%

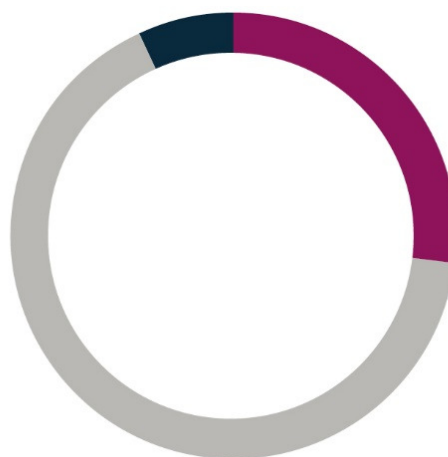
Industriel
et polyvalent
26,1%

5.1.2 Sommaire par marché géographique

Les tableaux et les graphiques suivants présentent un sommaire du portefeuille du FPI par marché géographique au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)
Région de Montréal	198	23 690 000
Région de Québec	100	9 763 000
Région d'Ottawa	19	2 442 000
Total pour l'ensemble des marchés	317	35 895 000

Répartition de la superficie
locative des immeubles de placement
par marché géographique pour 2019



Montréal
66,0%

Québec
27,2%

Ottawa
6,8%

Répartition du BEN
des immeubles de placement
par marché géographique pour 2019



Montréal
64,4%

Québec
28,6%

Ottawa
6,9%

Provinces
atlantiques
0,1%

5.1.3 Dix principaux clients

Le tableau qui suit présente les 10 principaux clients du FPI en pourcentage des produits d'exploitation et en pourcentage de la superficie locative totale au 31 décembre 2019 :

Client	Superficie louée (en pi ²)	% de la superficie locative totale du FPI	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	1 761 523	5,4	5,8
Travaux publics Canada	1 258 393	3,8	4,1
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	571 615	1,7	3,4
Infra MTL Inc. ⁽¹⁾	995 283	3,0	2,2
Groupe immobilier Desjardins	240 015	0,7	0,8
Winners	231 157	0,7	0,7
Boutiques Marie-Claire ⁽²⁾	104 154	0,3	0,7
Dollarama	187 782	0,6	0,7
Société des alcools du Québec	99 443	0,3	0,7
Shoppers Drug Mart	91 282	0,3	0,7
Total	5 540 647	16,8	19,8

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

(2) Environ 40 baux.

5.1.4 Activités de location

Le tableau qui suit présente un sommaire des activités de location du FPI en 2019 :

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux échus en 2019				
Nombre de clients	193	525	195	913
Superficie locative (pi ²)	1 368 000	1 571 000	1 915 000	4 854 000
Baux reconduits en 2019				
Nombre de clients	130	303	133	566
Superficie locative (pi ²)	1 016 000	1 221 000	1 514 000	3 751 000
Nouveaux baux en 2019				
Nombre de clients	71	70	78	219
Superficie locative (pi ²)	606 307	471 011	891 884	1 969 202
Départs imprévus				
Nombre de clients	18	39	27	84
Superficie locative (pi ²)	113 377	88 749	232 352	434 478

5.1.5 Baux venant à échéance

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

Pour les exercices se terminant le 31 décembre	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux					
Superficie locative (pi ²)	1 420 000	1 414 000	891 000	1 108 000	1 259 000
Loyer minimal moyen (\$/pi ²)	17,37	18,55	17,25	19,90	18,40
% du portefeuille en termes de pi ² – Bureaux	12,8 %	12,8 %	8,1 %	10,0 %	11,4 %
Commercial					
Superficie locative (pi ²)	1 536 000	1 044 000	812 000	866 000	913 000
Loyer minimal moyen (\$/pi ²)	20,80	21,37	23,36	16,94	19,79
% du portefeuille en termes de pi ² – Commercial	16,2 %	11,0 %	8,6 %	9,1 %	9,6 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pi ²)	3 184 000	1 887 000	2 263 000	1 906 000	1 507 000
Loyer minimal moyen (\$/pi ²)	6,66	6,77	6,52	7,73	8,08
% du portefeuille en termes de pi ² – Industriel et polyvalent	20,7 %	12,3 %	14,7 %	12,4 %	9,8 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pi ²)	6 140 000	4 345 000	3 966 000	3 880 000	3 679 000
Loyer minimal moyen (\$/pi ²)	12,67	14,11	12,38	13,26	14,52
% du portefeuille en termes de pi ²	17,1 %	12,1 %	11,0 %	10,8 %	10,2 %

5.2 Description des 10 principaux immeubles du FPI quant à la valeur au 31 décembre 2019

Complexe Alexis Nihon

3400, boulevard De Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)

et 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 610 000 pieds carrés, et le centre commercial a une superficie totalisant 411 000 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 quatre locataires principaux, soit Winners, FGL Sports, Canadian Tire et Sobeys Québec, et 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 95,2 % au 31 décembre 2019.

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 principalement occupée par le siège social de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN), qui occupe environ 572 000 pieds carrés. Les locataires importants comprennent le CN, Infra MTL inc., Via Rail, Exo, 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 99,9 % au 31 décembre 2019. De plus, il est projeté que l'immeuble abrite une station du REM.

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 polyvalent entièrement intégré 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 307 000 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 97,1 % au 31 décembre 2019.

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

Ce centre commercial régional de 646 000 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 Ville Mont-Royal, le centre Rockland bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente visibilité. L'immeuble était loué à 97,3 % au 31 décembre 2019. Les locataires principaux comprenaient YM, FGL Sports, Zara Canada, Linen Chest, Nautilus Plus inc., La Compagnie de la Baie d'Hudson, la SAQ, Propriétés Shoppers et Hennes & Mauritz.

2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)

Cet immeuble de bureaux de 24 étages d'une superficie totalisant environ 512 000 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 2019, le taux d'occupation était de 98,5 %. 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 construit 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 2019, le taux d'occupation était de 98,6 %. Les locataires principaux comprennent Famous Players Co. (Colossus), Fruiterie 440, Meloche Monnex inc., Kiewit Construction Cie. et J.M. Clément Ltée.

Galleries Rive-Nord**100, boulevard Brien, Repentigny (Québec)**

Ce centre commercial régional de 575 000 pieds carrés est situé dans la ville de Repentigny sur la Rive-Nord de Montréal. Construit en 1974, Galleries 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. Galleries 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 98,5 % au 31 décembre 2019. Les locataires principaux comprennent Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz et Groupe Jean Coutu (PJC) inc.

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

Ce centre commercial régional de 520 000 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 2019, l'immeuble était loué à 94,6 % et ses locataires principaux étaient Sobeyes Québec, Toys "R" Us, FGL Sports, Linen Chest, Dollorama et Société des alcools du Québec.

Centre Laval

1600, boulevard Le Corbusier, Laval (Québec)

Ce centre commercial d'une superficie de 698 000 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 130 commerces de détail, grandes surfaces et services, ainsi qu'un vaste stationnement. Situé aux abords de l'autoroute 15 et à moins de 10 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 2019, l'immeuble était loué à 92,3 %, et ses locataires importants étaient Best Buy Canada, The Brick Warehouse, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Sportium, Marshalls et Avril.

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 situé 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 souterrain réparties sur cinq (5) niveaux. Les locataires importants comprennent Groupe Dallaire, Gestion LKD, Les services administratifs Cominar, Marchés mondiaux CIBC, Corporation BCF Québec, Services OR, une banque à charte canadienne, la Société québécoise des infrastructures (SQI), RGN Québec III et RBC Dominion valeurs mobilières. Au 31 décembre 2019, l'immeuble était loué à 99,5 %.

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 du FPI, 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 du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens du FPI. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires et pour la nomination des auditeurs du FPI.

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

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la 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 des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Celles-ci comprennent :

- (i) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts du FPI en circulation, à réduire le montant payable à leur égard au moment de la dissolution du FPI ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (afin de le porter à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (afin de le ramener à moins de 9 fiduciaires) ou toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans le contrat de fiducie;
- (iv) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;
- (v) toute vente ou tout transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les fiduciaires);
- (vi) toute approbation relative à la distribution aux porteurs de parts de la totalité des biens du FPI;
- (vii) 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) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des fiduciaires ou du FPI, de son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou du placement des 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 en raison de la modification de la législation fiscale;
- (v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables par suite de la modification de normes comptables;
- (vi) 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
- (vii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

6.1.4 Vente d'actifs

La vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI 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 du FPI

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

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 au FPI, 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 le FPI et tous les porteurs de parts (et, lorsque le porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéfices ou un fonds ou un régime de pension agréé, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition 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 le FPI 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 du FPI en modifiant le contrat de fiducie; ordonnant l'émission ou l'échange de titres; ordonnant le remplacement de fiduciaires; obligeant le FPI à acheter les titres d'un porteur de parts; modifiant ou annulant une opération ou un contrat à laquelle ou auquel le FPI est partie et indemnisant en conséquence le FPI ou une autre partie à l'opération ou au contrat; exigeant la production d'informations financières; ordonnant la liquidation du FPI 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 du FPI;
- (ii) une opération de fermeture ou d'éviction à l'égard du FPI; 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 du FPI; 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 au FPI, 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 le FPI 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. Le FPI 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. Le FPI doit verser la somme requise au porteur de parts dissident dans les 10 jours suivant l'acceptation de l'offre. L'offre faite par le FPI devient caduque si celui-ci ne reçoit pas l'acceptation dans les 30 jours suivant l'offre. Si le FPI 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, le FPI 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.

MALADIES ET ÉPIDÉMIES

Les maladies et les épidémies pourraient avoir une incidence négative sur le FPI ainsi que sur son rendement et sa situation financière. En effet, l'infection à la COVID-19 (coronavirus), que l'Organisation mondiale de la santé a qualifiée de pandémie le 11 mars 2020, pourrait entraîner une chute généralisée de l'activité économique dans les régions où le FPI détient des actifs. Des problèmes opérationnels résultant de la propagation rapide de ce virus contagieux pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, les résultats d'exploitation ou la réputation du FPI. La mise en quarantaine ou la contamination d'un ou de plusieurs de ses actifs pourrait avoir des répercussions négatives. De la même façon, la fermeture des centres commerciaux, bureaux ou d'autres entreprises, la restriction des déplacements, le télétravail, la réduction ou la cessation des déplacements et d'autres restrictions requises compte tenu de la situation ou imposées par les autorités gouvernementales en vue d'atténuer les répercussions négatives du coronavirus pourraient avoir des incidences négatives. On peut également s'attendre à ce que la situation exacerbe les défis commerciaux et opérationnels auxquels sont confrontés certains clients du FPI, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur les revenus et les activités de location. La mesure dans laquelle la COVID-19 (ou toute autre maladie ou épidémie) touchera les activités commerciales ou les résultats financiers dépendra de l'évolution de la situation. Il est également à prévoir que la COVID-19 pourrait négativement impacter d'autres facteurs de risque énoncés dans cette Partie 7.

7.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI

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

Le secteur immobilier est capitalistique. Le FPI a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles ainsi que pour financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI 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, le FPI pourrait être incapable d'emprunter des fonds aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie ou d'autres sources en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes prévues dans le contrat de fiducie ou dans les conditions de ses instruments d'emprunt. L'accès du FPI au marché des débentures non garanties et le coût des emprunts du FPI aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie sont également tributaires de sa note de crédit. Une modification défavorable apportée à sa note de crédit aurait une incidence défavorable importante sur le FPI. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 7.3.1 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 du FPI 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 du FPI, y compris sur son programme de développement.

7.1.2 Financement par emprunt

Le FPI a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et d'emprunts contractés aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie et de sa facilité de crédit garantie. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris

ses développements et ses acquisitions, au moyen de vente d'actifs, de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie provenant de 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 du FPI sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Le FPI 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 du FPI prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire le FPI 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 du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie provenant de 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.

La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 400 millions de dollars est remboursable en juillet 2021. Au 31 décembre 2019, aucune somme n'avait été prélevée sur celle-ci. En 2019, Le FPI a conclu une entente de quatre ans visant une nouvelle facilité de crédit garantie venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2019, une somme de 180 millions de dollars était prélevée sur la facilité de crédit garantie.

Entre juillet 2020 et mai 2024, des débentures de premier rang de 1,325 milliard de dollars arriveront à échéance, dont des débentures de premier rang de série 4 d'un capital global de 300 millions de dollars venant à échéance en juillet 2020 et des débentures de premier rang de série 3 d'un capital global de 100 millions de dollars venant à échéance en novembre 2020. Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles, la facilité de crédit renouvelable non garantie, la facilité de crédit garantie, ou les débentures de premier rang ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

Un abaissement de la note de crédit que DBRS a attribué au FPI et aux débentures non garanties pourrait avoir des effets défavorables importants sur le FPI. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 7.3.1 Notation de crédit ».

7.1.3 Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements dans des biens 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. D'autres détaillants pourraient faire de même. 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 du FPI pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable du FPI. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du FPI à titre de locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles du FPI, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles similaires pour attirer des locataires. L'incapacité de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur la valeur de ses immeubles.

Le FPI doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les coûts d'exploitation et d'entretien, les réparations 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 maintenir l'attractivité de la superficie locative et de générer un revenu adéquat à long terme, le FPI doit préserver ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque bien immobilier pour répondre à la demande du marché. Le maintien d'un bien immobilier locatif selon les normes du marché peut entraîner des coûts importants, que le FPI pourrait être incapable de récupérer auprès de ses locataires. Il peut aussi arriver que la révision de la valeur d'un bien immobilier occasionne de nouvelles cotisations d'impôt foncier, que le FPI pourrait être incapable de récupérer auprès de ses locataires. Le FPI pourrait ainsi devoir supporter le coût financier de ces coûts d'exploitation et/ou de ces impôts, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation, et venir réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, y compris l'âge du bien immobilier en cause, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations actuellement inconnues du code du bâtiment, pourraient

occasionner d'importants frais de remise en état ou de modernisation non prévus au budget. Le montant des dépenses d'investissement et le moment de leur engagement pourraient avoir une incidence indirecte sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De plus, si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte si le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements dans des biens 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 du FPI à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si le FPI était dans l'obligation de liquider ses investissements dans des biens 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 du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses de loyer. L'incapacité du FPI à reconduire les baux ou à obtenir des hausses de loyer pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation du FPI.

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, le FPI pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable de frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des frais de remédiation. 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 du FPI à vendre un immeuble ou à contracter un emprunt garanti par un tel immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Le FPI 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, le FPI obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « PARTIE 4 – Description de l'activité – 4.1 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – 4.1.2 Principes d'exploitation ».

7.1.5 Changement climatique

Le changement climatique continue d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public puisqu'il représente une menace importante compte tenu de l'émission des gaz à effet de serre et des autres activités qui continuent d'avoir des répercussions négatives sur la planète. À titre de propriétaire et gestionnaire immobilier, le FPI pourrait être visé par des initiatives gouvernementales de lutte contre le changement climatique, notamment de réduction des émissions de gaz à effet de serre, lesquelles pourraient restreindre la souplesse opérationnelle du FPI. Si, en raison de telles initiatives, le FPI était tenu de veiller à la conformité de ses locataires ou de restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, ou les deux, la capacité du FPI à mener à bien sa stratégie de location pourrait en souffrir. En outre, les immeubles du FPI pourraient être exposés aux répercussions d'événements découlant du changement climatique, notamment des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et dévastatrices. De tels événements pourraient interrompre les activités du FPI, endommager ses immeubles, réduire l'achalandage et obliger le FPI à engager d'importantes dépenses additionnelles. La concrétisation de l'un quelconque des risques mentionnés aux présentes relativement au changement climatique aurait un effet défavorable sur la situation financière du FPI et ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité à conclure et à maintenir des baux.

7.1.6 Risque d'ordre juridique

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

7.1.7 Concurrence

Pour ce qui est des investissements dans des biens immobiliers appropriés, le FPI 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 dans des biens immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables au FPI ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles le FPI est assujetti. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements dans des biens immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements dans des biens 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 au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du FPI pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité du FPI à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité à honorer ses obligations relatives à la dette.

7.1.8 Programme de développement d'immeubles

L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, aux taux de capitalisation et aux rendements prévus du FPI 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 : 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 du FPI, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés du FPI, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au 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 du FPI.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification du FPI pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le Réseau express métropolitain, le prolongement du métro de Montréal, 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 des frais de développements, les modifications au zonage nécessaires et la disponibilité de travailleurs qualifiés. Rien ne garantit que de telles modifications au zonage pourront être obtenues. Le FPI pourrait être assujetti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciaux 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 du FPI d'attirer et de 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

Le FPI et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le FPI et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI – 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, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types d'investissement qu'il a le droit de faire. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens. Le contrat de fiducie est disponible sur SEDAR, au www.sedar.com.

7.1.12 Sinistres généraux non assurés

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers, ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Le FPI 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, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser tout emprunt hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et le FPI 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 du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

7.1.13 Cybersécurité

Le FPI est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des menaces à la cybersécurité 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 du FPI à exercer ses activités. Les activités du FPI 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 le FPI à cet égard ne peuvent garantir la sécurité absolue, et l'infrastructure de technologie de l'information du FPI 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 du FPI, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés par le FPI au sujet de ses activités. De telles situations pourraient exposer le FPI 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 du FPI.

Le FPI a élaboré un programme de gestion des risques de sécurité informatique basé sur le cadre du NIST (National Institute of Standards and Technology) et met l'accent 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 effectuée par des tiers spécialisés et diverses activités de surveillance. Le plan de sécurité stratégique global vise à identifier le profil de risque du FPI 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 parts

7.2.1 Cours

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts du FPI se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale de ses immeubles ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris, sans limitation, les résultats financiers du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou

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

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio de distribution du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts, et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution des conditions générales du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de capitaux propres, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI.

7.2.2 Subordination structurelle des titres

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs créances par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de titres. Les titres seront dans les faits subordonnés à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

7.2.3 Liquidités disponibles

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre. La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 400 millions de dollars est remboursable en juillet 2021. Au 31 décembre 2019, aucune somme n'avait été prélevée sur celle-ci. En 2019, le FPI a conclu une entente de quatre ans visant une nouvelle facilité de crédit garantie venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2019, une somme de 180 millions de dollars était prélevée sur la facilité de crédit garantie. Voir la rubrique « PARTIE 7 – Facteurs de risque – 7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang – 7.3.1 Notation de crédit ».

Le FPI pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une autre comportant des modalités moins avantageuses ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir un effet défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes du FPI incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière du FPI, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si le FPI n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

7.2.4 Responsabilité des porteurs de parts

Le contrat de fiducie stipule que, dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « rentier »), aucun porteur de parts ou rentier ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements dans des biens immobiliers assujettis à des obligations contractuelles existantes, y compris des obligations aux termes d'hypothèques et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement

responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations contractuelles ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les fiduciaires ou les porteurs de parts.

Des réclamations extracontractuelles peuvent être faites à l'encontre du FPI, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec. En outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* RLRQ, c. CCQ-1991 prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon l'avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI.

7.2.5 Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du PRD (lequel est actuellement suspendu), du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif du FPI. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

7.2.6 Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts

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

7.2.7 Distribution de liquidités non garanties

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris les résultats financiers et les résultats d'exploitation, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Le cours des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs. Pour des précisions au sujet de la réduction de la distribution mensuelle survenue au cours de l'exercice 2017 et au sujet de la réduction de la distribution mensuelle survenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2018, voir la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – 3.3 Historique sur les trois derniers exercices – Financement, notation et activités d'investissement ».

7.2.8 Régime fiscal

Le FPI est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par le FPI aux porteurs de parts et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt. Dans le contexte de la vente d'une partie importante de ses immeubles de placement, le FPI pourrait se retrouver avec un bénéfice imposable important qui nécessiterait de sa part de devoir faire une distribution spéciale supplémentaire importante afin de ne pas avoir à payer elle-même des impôts.

Certaines des filiales du FPI sont assujetties à l'impôt sur leur revenu imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la *Loi sur les impôts* (Québec) RLRQ, c. I-3.

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont considérées comme des FIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des FIPD. Aux termes des règles relatives aux FIPD, une FIPD est assujettie à l'impôt d'une manière analogue à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial analogue à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux FIPD n'assujettissent pas (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas en l'occurrence) les fiducies qui ont la qualité de « fiducie de placement immobilier » au cours de l'année (l'« exception relative aux fiducies de placement immobilier »). S'il n'est pas admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujetti au régime fiscal créé par les règles relatives aux FIPD.

La direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur en date des présentes, et que, par conséquent, les règles relatives aux FIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter en tout temps ces conditions. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2020 et les exercices suivants.

7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang

7.3.1 Notation de crédit

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débetures de premier rang par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. 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.

Depuis août 2017, la note du FPI est demeurée à BB (élevé) avec une tendance stable, comme l'indique le rapport sur la notation de DBRS daté du 11 décembre 2019. Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures de premier rang pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

7.3.2 Marché pour la négociation des débetures de premier rang

À l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures 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 prix de ces titres. Le fait que ces titres se négocient ou non à des prix 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.

7.3.3 Fluctuation du prix ou de la valeur du marché

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débetures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le prix ou la valeur du marché des débetures de premier rang, dont la liquidité des débetures 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 du FPI. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le prix ou la valeur du marché des débetures 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 du FPI peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du FPI. 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 prix des débetures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du FPI ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du FPI et le prix des débetures de premier rang pourraient s'en ressentir.

7.3.4 Risque lié au droit de rembourser les débetures de premier rang par anticipation

Le FPI peut, à tout moment ou de temps à autre, décider de rembourser les débetures 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 débetures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débetures 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 débetures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

7.3.5 Incapacité du FPI à racheter des débetures de premier rang en cas de changement de contrôle

Le FPI pourrait être tenu de racheter la totalité des débetures de premier rang en circulation à la survenance d'un changement de contrôle. Toutefois, à la suite d'un changement de contrôle, le FPI pourrait ne pas disposer de fonds suffisants pour procéder au rachat exigé des débetures de premier rang en circulation ou devoir limiter ces rachats en raison de restrictions aux termes d'autres dettes.

PARTIE 8 – Distributions

Le texte ci-dessous présente les grandes lignes de la politique de distribution du FPI 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

Le FPI 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 terminé à cette date, que les fiduciaires déterminent à leur appréciation. Le FPI peut également faire aux porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés par le FPI et de revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et (ii) de tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt, pour l'exercice se terminant 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 fixé 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 du FPI 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 du FPI, 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 du FPI est calculé sur la base du bénéfice du FPI 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 du FPI au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme (i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et (ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le bénéfice du FPI 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 le FPI, sur les pertes finales subies par le FPI au cours de l'année.

8.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2019

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2019 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 10,65 % étant donné que le FPI 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 le FPI pour chacun des trois derniers exercices clos le 31 décembre.

Exercice	Distribution par part (\$)
2019	0,7200
2018	0,7900
2017	1,3325

PARTIE 9 – Structure du capital

9.1 Description générale de la structure du capital

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. En date du 31 décembre 2019, il y avait 182 111 365 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 du FPI 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 du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, 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 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 du FPI qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

9.2 Émission de parts

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre, à l'appréciation exclusive des fiduciaires pour ce qui est du mode d'émission, 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, le FPI 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 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 qui n'ont pas accepté l'offre soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités de l'offre de l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec la procédure prévue dans le contrat de fiducie.

9.4 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 « Facteurs de risque liés à la propriété des parts – Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts ».

9.5 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 ») du FPI a été renouvelé pour une année additionnelle, ce qui a permis au FPI 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. Aucun achat de parts n'a été effectué aux termes de l'OPR.

9.6 Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Aux termes du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le FPI a octroyé des options d'achat de parts, des parts attribuées en fonction de la performance, des parts différées et des parts incessibles 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	5 922 093
Nombre maximal de parts réservées aux fins d'émission	16 819 525 parts	16 395 538 parts (9,0 % des parts émises et en circulation)
Nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes de PP, de PI et de PD	1 500 000 parts	1 143 313 parts (0,8 % des parts émises et en circulation)
Attribution annuelle maximale à un membre du conseil qui n'est pas un employé	100 000 \$	n/a
Nombre maximal de titres pouvant être émis à tous les membres du conseil qui ne sont pas des employés	1 % des parts émises et en circulation	n/a

Le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres se trouve sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

9.7 Notation de crédit

Le 11 décembre 2019, DBRS a attribué une note de crédit BB (élevé) avec une tendance stable pour les débetures de premier rang du FPI. La note de crédit est demeurée 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 stable que DBRS a attribuée au FPI 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. Une tendance stable signifie qu'aucun changement n'est imminent dans les notations émises, ce qui signifie que DBRS a noté des signes de stabilisation dans le profil financier du FPI.

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures de premier rang par DBRS ne constitue pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. 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 – 7.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débetures de premier rang – 7.3.1 Notation de crédit ».

Le FPI a versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle lui a attribuées et qu'elle a attribuées 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 du FPI qui pourraient être offerts en vente de temps à autre dans l'avenir. Le FPI 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, le FPI a annoncé la suspension du PRD jusqu'à nouvel ordre. Si le FPI choisit de rétablir le PRD dans 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, le FPI a un PRD aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI 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 le FPI a pris en charge tous les frais d'administration de ce plan. Le FPI 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 du FPI

11.1 Marché pour la négociation des parts

Les parts du FPI 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.

CUF. UN	TSX		
	Exercice clos le 31 décembre 2019	Haut (\$)	Bas (\$)
Janvier	12,45 \$	11,10 \$	9 237 451
Février	12,10 \$	11,42 \$	10 519 324
Mars	12,20 \$	11,21 \$	15 228 869
Avril	12,12 \$	11,20 \$	7 733 760
Mai	12,37 \$	11,24 \$	8 782 690
Juin	12,61 \$	12,17 \$	5 883 786
Juillet	12,72 \$	12,43 \$	4 510 564
Août	12,60 \$	12,15 \$	7 121 013
Septembre	13,34 \$	12,38 \$	6 969 962
Octobre	13,90 \$	12,91 \$	8 864 930
Novembre	14,44 \$	13,20 \$	6 745 467
Décembre	14,72 \$	13,82 \$	5 731 657

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 le FPI 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 du FPI

12.1 Renseignements sur les fiduciaires

Le FPI 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 des genres est déterminant pour assurer le succès du FPI. 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 la 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 la diversité énonce l'approche du FPI 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 la 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 sont non seulement 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 la 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 la gouvernance et le président et chef de la direction revoient la politique sur la 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 27 mars 2020, deux des neuf membres du conseil des fiduciaires (22 %) étaient des femmes, et le FPI entend poursuivre ses efforts afin de trouver des candidates répondant à ses divers critères de sélection. Le FPI souhaite que le conseil soit constitué au moins à 30 % de femmes d'ici le 31 décembre 2021.

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 assument, occupent ou fonctions qu'ils exercent au sein du FPI, 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 du FPI et le nombre approximatif de parts sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, ou une emprise en date du 27 mars 2020 :

Nom, lieu de résidence et poste	Occupation principale	Durée du mandat de fiduciaire	Nombre de parts dont le fiduciaire est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise ⁽¹⁾
René Tremblay ^{3) 4) 7)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés Président de Taubman Asia : 2010-2016	Depuis 2018	21 500 parts
Luc Bachand, IAS.A ^{2) 3)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés Vice-président et chef de BMO Marchés des capitaux au Québec : 2006-2016	Depuis 2016	20 936 parts
Christine Beaubien ^{2) 4)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés Présidente, Groupe BSC : 2013 à ce jour	Depuis 2019	5 757 PD
Paul D. Campbell ^{3) 4)} Toronto (Ontario) Fiduciaire indépendant	Chef de la direction, VersaCold Logistics : 2019 à ce jour Chef du projet Royal York Hotel chez KingSett Capital : 2014 à ce jour	Depuis 2018	21 600 parts
Mitchell Cohen ^{3) 5)} 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 5 962 PD
Sylvain Cossette Montréal (Québec) Fiduciaire non indépendant, président et chef de la direction du FPI	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 : 2012-2016	Depuis 2018	45 418 parts 188 088 PD 181 029 PP
Zachary R. George ^{3) 5)} New Canaan, Connecticut, États-Unis Fiduciaire indépendant	Cofondateur et gestionnaire de portefeuille, FrontFour Capital Group : 2006 à ce jour Chef de la direction, Sundial Growers inc. : 2020 à ce jour	Depuis 2019	14 577 843 parts 8 441 PD
Johanne Lépine, FPAA, IAS.A ^{4) 5)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés Présidente et chef de la direction, Aon Parizeau inc. : 2002-2019 Vice-présidente exécutive et présidente du conseil d'Aon Reed Stenhouse : 2015-2019	Depuis 2013	28 240 parts
Michel Théroux, FCPA, FCA ^{2) 5) 6)} 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 la gouvernance.
- 6) Depuis sa nomination au poste de fiduciaire du FPI le 12 mai 2015, M. Théroux ne détient pas, directement ou indirectement, de participation dans le FPI 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.
- 7) M. Tremblay participe au comité d'audit et au comité des candidatures et de la gouvernance ponctuellement.

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 27 mars 2020	Poste au sein du FPI	Province et pays de résidence
Marie-Andrée Boutin	Vice-présidente exécutive, commerce de détail et chef du développement	Québec, Canada
Heather C. Kirk	Vice-présidente exécutive et chef de la direction financière	Ontario, Canada
Bernard Poliquin	Vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières	Québec, Canada
Wally Commisso	Vice-président exécutif, opérations et gestion immobilière	Québec, Canada
Jean Laramée	Vice-président exécutif, développement	Québec, Canada
Michael Racine	Vice-président exécutif, location – bureau et industriel	Québec, Canada
Brigitte Dufour	Vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative	Québec, Canada
Carl Pepin	Vice-président, finances et comptabilité	Québec, Canada

Chacun des dirigeants non fiduciaires du FPI a occupé son poste principal ou ses fonctions actuels au sein du FPI au cours des cinq (5) dernières années, à l'exception des personnes suivantes : (i) M^{me} Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, commerce de détail et chef du développement, qui a travaillé auparavant au sein de Groupe Aldo, à titre de vice-présidente – Immobilier, de 2001 à 2018, et était également vice-présidente – Immobilier au sein de Sweetpark Holdings, société de portefeuille immobilier de la famille Bensadoun, de 2009 à 2018; (ii) M^{me} Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière, qui a été auparavant la directrice générale de la recherche sur les titres de capitaux propres de fonds immobiliers canadiens chez BMO Marchés des capitaux de 2013 à 2018 et a travaillé en recherche sur les titres de capitaux propres de fonds de placement immobilier et en services bancaires d'investissement immobilier à la Financière Banque Nationale de 2002 à 2013; (iii) M. Bernard Poliquin, vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières, qui était auparavant chez Ivanhoé Cambridge à titre de vice-président principal, bureau – région de Québec, de 2015 à 2019, chez Mouvement Desjardins à titre de vice-président, services immobiliers, de 2010 à 2015 et chez Avison Young à titre de président – région de Québec, de 2009 à 2010; (iv) M. Wally Commisso, vice-président exécutif, opérations et gestion immobilière, qui était auparavant vice-président, opérations et gestion immobilière de Cominar de 2006 à décembre 2017; et (v) M^{me} Brigitte Dufour, vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative, qui a été en 2019 directrice de l'administration et des affaires corporatives de la Corporation des pilotes du Saint-Laurent Central inc. et vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative, Le Groupe Jean Coutu (PJC) inc. de 2012 à 2018.

En date du 27 mars 2020, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI, directement ou indirectement, étaient propriétaires véritables de 14 988 688 parts, au total, soit 8,2 % des parts émises et en circulation, ou exerçaient une emprise sur un tel nombre de parts.

12.3 Indépendance

Le FPI 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 du FPI 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 le FPI 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. Les règles du comité d'audit sont reproduites à l'annexe B des présentes.

12.4.2 Formation et expérience des membres du comité d'audit

Le FPI a un comité d'audit qui, en date du 27 mars 2020, se compose de MM. Michel Théroix (président) et Luc Bachand et de M^{me} Christine Beaubien; M. René Tremblay assiste ponctuellement 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 le FPI pour établir ses états financiers annuels et intermédiaires.

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Michel Théroix, FCPA, FCA (président)	<p>M. Michel Théroix 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. Théroix 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. Théroix est membre et trésorier de la Fondation Yvon Deschamps Centre-Sud.</p> <p>M. Théroix 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 du conseil 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.</p> <p>M. Bachand siège actuellement aux conseils d'administration de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC), de la Fondation Jeunes en Tête, de l'Institut des administrateurs de sociétés du Canada, de la Fondation J. Armand Bombardier et de Morneau Sheppel Ltd., dont il est également membre du comité d'audit et du comité RH. Il a également été administrateur de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières, de la Bourse de Montréal, de la section du Québec de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières et de la Fédération des chambres de commerce du Québec.</p>

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Christine Beaubien, IAS. A	<p>M^{me} Christine Beaubien est administratrice de sociétés et conseillère stratégique auprès de dirigeants d'entreprises. 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 de cette dernière, 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 siège actuellement au conseil d'administration d'Oxfam-Québec. Elle est également membre du conseil d'administration du Fonds de solidarité FTQ depuis 2013.</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>
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 le FPI 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. Thérioux, M. Bachand, M^{me} Beaubien 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 du FPI. 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 externes

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

	Exercice clos le 31 décembre 2019 (\$)	Exercice clos le 31 décembre 2018 (\$)
Honoraires d'audit	533 760	529 163
Honoraires pour services liés à l'audit	102 500	160 425
Honoraires pour conformité fiscale et services fiscaux	209 963	249 592
Autres honoraires	27 133	–
Total :	873 356	939 180

Honoraires d'audit

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels que les auditeurs externes ont fournis à l'occasion de 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 externes pour les services professionnels rendus dans le cadre des obligations contractuelles visant à certifier les coûts d'exploitation des immeubles de placement.

Honoraires pour services fiscaux

Ces honoraires comprennent le total des honoraires versés aux auditeurs pour les services professionnels rendus en matière de conformité fiscale, de conseils fiscaux et de planification fiscale.

Autres honoraires

Ces honoraires se rapportent aux honoraires versés aux auditeurs externes pour les services professionnels rendus en matière de conseils immobiliers.

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 du FPI, et selon les renseignements qui ont été fournis au FPI, aucun des candidats à l'élection à la prochaine assemblée annuelle générale des fiduciaires du FPI 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;
- (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 2019, à la connaissance des fiduciaires et des dirigeants du FPI, et compte tenu des renseignements à sa disposition, le FPI 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.

12.5.1 Faillites personnelles

À la connaissance des fiduciaires et des dirigeants du FPI, et compte tenu des renseignements à la disposition du FPI, 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

Le FPI 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 du FPI.

À la date des présentes, le FPI 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 intéressés dans des opérations importantes

En 2016, 2017 et 2018, le FPI a conclu des opérations importantes avec Groupe Dallaire et Dalcon dans le cours normal des activités. Au cours de l'exercice 2018, et avant les changements qui se sont produits au cours du premier trimestre de 2018, MM. Michel Dallaire et Alain Dallaire étaient fiduciaires et membres de la direction, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités de Groupe Dallaire et de Dalcon (les « sociétés liées »). Le 1^{er} janvier 2018, M. Michel Dallaire a cessé d'être président et chef de la direction du FPI et a cessé d'être fiduciaire. M. Alain Dallaire a cessé d'être chef de l'exploitation du FPI le 8 novembre 2019. Bien que M. Alain Dallaire ait eu un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'était ni un employé ni un administrateur de Groupe Dallaire. Par conséquent, en date du 12 février 2018, Groupe Dallaire et Dalcon n'étaient plus considérées comme des sociétés liées.

En 2019, le FPI a mis en œuvre un nouveau modèle d'affaires visant à diversifier sa banque de fournisseurs de services de construction et à créer de nouveaux partenariats avec des chefs de file du domaine et, par conséquent, il a été mis fin de manière ordonnée aux relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon concernant des services de construction et des travaux d'améliorations locatives, de réparation et de maintenance.

Au 31 décembre 2019, Groupe Dallaire et les sociétés du même groupe occupaient des bureaux d'une superficie de 60 639 pieds carrés dans le Complexe Jules-Dallaire, à Québec.

À l'exception des anciennes relations avec Groupe Dallaire et Dalcon, des avoirs en coentreprise qui sont décrits à la rubrique « Description de l'activité – Investissements dans des coentreprises » et des détentions de parts décrites à la rubrique « Fiduciaires et dirigeants du FPI – Renseignements sur les fiduciaires », aucun fiduciaire, dirigeant du FPI, ni aucun porteur de part qui détient en propriété véritable ou contrôle plus de 10 % des parts du FPI 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 le FPI ou toute filiale du FPI, 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 du FPI 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 le FPI a conclus et qui sont toujours en vigueur en date de la présente notice annuelle.

1. Entente de renouvellement du conseil datée du 4 décembre 2018, conclue par Cominar, FrontFour, Westdale et K2;
2. Contrat de fiducie conclu le 31 mars 1998, régi par les lois de la province de Québec, en vertu duquel le FPI 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 et le 16 mai 2018.

Le contrat de fiducie et l'entente de renouvellement du conseil sont disponibles 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 externes du FPI qui ont publié le rapport de l'auditeur indépendant aux porteurs de parts daté du 3 mars 2020 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont indépendants à l'égard du FPI 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 le FPI sur SEDAR, au www.sedar.com.

Des renseignements supplémentaires, dont la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, le nom du principal porteur de parts du FPI 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 du FPI 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 du FPI établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, qui sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com.

ANNEXE A

Description des immeubles productifs de revenu

Au 31 décembre 2019

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

Immeubles productifs de revenu	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	90,2	Cyber Cat inc.
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	30 000	82,5	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	98,9	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	91,5	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	102 000	97,3	Coveo Solutions
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/1996	68 000	96,5	WSP Arpenteurs-Géomètres
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	222 000	98,1	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1255-1267, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	98,9	Société québécoise des infrastructures (SQI)
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950/1999/2000	102 000	100,0	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	99,9	Société Radio-Canada
Complexe Jules-Dallaire ³⁾ 2820-2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010/2014	403 000	99,5	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⁾	98,4	Société en commandite RGN Québec IX (REGUS)
Sous-total		2 409 000		
Région de Montréal				
3100, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1983	95 000	92,6	Aerotek ULC
9800, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1989	102 000	98,8	Fedex Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Commission scolaire Kativik

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
Centropolis – Bâtiment T 3055, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2014	116 000	100,0	Société en commandite RGN Québec VII
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	99,1	Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, GESTION D'ACTIFS FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ SEC (F.T.Q.), Ville de Montréal
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	154 000	96,5	Sa Majesté la Reine
201, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916/1989/2001	132 000	100,0	Ville de Montréal, Société québécoise des infrastructures (SQI), Concentrix
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/2000	307 000	99,6	Stantec, TEVA Canada innovation, AC Nielsen, Société de transport de Montréal
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/1998/1999	184 000	66,6	Presagis Canada
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	83 000	87,4	Cantrex Nationwide
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	51 000	79,8	Famic Technologies, Intertape Polymer Inc.
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	26,8	Les aliments High Liner
1, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	109 000	49,6	Groupecho Canada
2, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	100 000	71,8	Utopia
3, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	186 000	45,5	Ville de Laval, Société québécoise des infrastructures (SQI), Sa Majesté la Reine
4, Place Laval Laval (Québec)	1965/1989	138 000	93,2	Société québécoise des infrastructures (SQI)
5, Place Laval Laval (Québec)	2014	321 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	87 000	89,4	Co-operators Financial Services Limited
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	72 000	92,8	London Life, Compagnie d'Assurance-Vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	76 000	84,9	Une banque à charte canadienne, Groupe Investors
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	109 000	83,2	WSP Canada
1111, boulevard Dr.-Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	102 000	95,9	Société Makivik
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	98 000	86,8	Gamma Entertainment
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	512 000	98,5	SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), Université McGill, une banque à charte canadienne, Joli-Cœur Lacasse, Fondation Lucie et André Chagnon, State Street Trust Company Canada, Corporation Interactive Eidos, BFL Canada risques et assurances
9955, rue de Châteauneuf Brossard (Québec)	2004/2006	90 000	91,1	Voith Hydro, Bombardier

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	373 000	100,0	Société de gestion du réseau informatique, Tetra Tech, Nordia
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	100,0	ITR Acoustique
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, Les systèmes médicaux Intelerad incorporée, Adacel, Les Services Financiers Gemco
3400, boulevard De Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/1988	609 000	93,1	Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris Mackenzie, KSH Solutions, Groupe financier AGA, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Bell Média
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	93 000	89,9	Productions J
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux (Québec)	1981	24 000	79,0	Moksha Yoga de l'Ouest
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	51 000	100,0	Ville de Laval
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	51 000	100,0	Ville de Laval, Agence de recouvrement TCR
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	50 000	94,0	ProMetic Sciences de la Vie
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	49 000	85,9	Technologies 20-20
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre
85, rue J.-A.-Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	38,9	PLB International Inc.
9975-9995, rue de Châteaufort Brossard (Québec)	2004	123 000	95,9	Produits de Sécurité Tyco Canada
2, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	49,7	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, Brunet & ass.
8, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	50,3	Groupe Financier Horizons
1, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	44 000	74,3	Société québécoise des infrastructures (SQI)
11, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	79,2	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	67,4	Skratch Bar
7450, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	93,0	Caisse Desjardins d'Anjou-Tétreaultville
7400, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1988	116 000	99,0	Une banque à charte canadienne, TETRA TECH QI INC.
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	57,6	Gestion financière MD INC.
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	81,1	Berger Emrich Valencak

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
1-243, Place Frontenac Pointe-Claire (Québec)	1977	66 000	59,8	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	73,7	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	100,0	Tata Communications
Sous-total		6 554 000		
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	45 000	65,0	WSP Canada INC.
400, rue Cooper Ottawa (Ontario)	1974/1998	185 000	94,3	Centre de santé communautaire du Centre-ville, Croix- Rouge canadienne
975, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	90 000	97,3	SNC-Lavalin, Hôpital d'Ottawa
110, rue O'Connor Ottawa (Ontario)	1970/1999/ 2010	189 000	2,2	Développement
222-230, rue Queen Ottawa (Ontario)	1972/1991/ 2002	205 000	84,4	Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne
171, rue Slater Ottawa (Ontario)	1970/2011	153 000	73,4	Sa Majesté la Reine
2465, boulevard Saint-Laurent Ottawa (Ontario)	1987/2001	58 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1000 Innovation Drive Kanata (Ontario)	2000	141 000	100,0	Entrust Limited
21 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1986/1996	39 000	100,0	Sa Majesté la Reine
25 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1998	114 000	94,4	Sa Majesté la Reine
35 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	2001	64 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	99,8	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	100,0	Skywave Mobile Communications
770, promenade Palladium Ottawa (Ontario)	2001	79 000	96,1	Calian Ltd.
Sous-total		2 093 000		
TOTAL DES IMMEUBLES DE BUREAUX		11 056 000		

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Région de Québec				
3345, rue du Carrefour Québec (Québec)	2005	25 000	76,1	Caisse Desjardins du Vieux-Moulin
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996/2018	31 000	0,0	Développement
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	35,6	Continental
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984/ 1997/2003	20 000	100,0	Tesla Motors
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec (Québec)	1978/1984/1994	103 000	85,1	Dollarama, Michael Rossy
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	305 000	92,9	Caisse Desjardins de Sainte-Foy, YM, La Cité Médicale
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/1995/ 1996/2004	319 000	84,9	Métro Québec Immobilier, Michael Rossy
355, rue du Marais Québec (Québec)	1990	38 000	100,0	Maximus
325, rue du Marais Québec (Québec)	1991	80 000	96,0	Restaurant Tomas Tam
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	91,5	Écho Sport
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/2004/ 2008/2009	547 000	95,5	Winners, Sports Experts/Atmosphère, Meubles Léon, Magasins Hart, Quilles Univers Beauport, L'Aubainerie concept mode, Énergie Cardio
1295, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1982/2007	28 000	100,0	Continental Investissements Capital
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	216 000	80,6	Provigo Distribution
3319, rue du Carrefour Québec (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
1269-1283, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	63 000	48,7	Dollarama
950, boulevard Jutras Est Victoriaville (Québec)	2012	4 000	100,0	Coco Frutti
230, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1986	8 000	86,8	Burger King
Galleries Shawinigan 3353-3493, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1988/2006	24 000	66,4	Bouclair
La Plaza de la Mauricie 3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000/ 2002/2006	222 000	93,7	Métro Richelieu, Bureau en Gros, Pharmaprix, Magasins Hart, L'Aubainerie, Intersport
3321, rue du Carrefour Québec (Québec)	2013	5 000	100,0	Développements Ben & Florentine

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
3315-3317, rue du Carrefour Québec (Québec)	1989	17 000	100,0	Bouclair
Carrefour Frontenac 805, boulevard Frontenac Est Thetford Mines (Québec)	1959	180 000	96,3	Rona, Provigo Distribution
Carrefour Saint-Georges 8585, boulevard Lacroix Saint-Georges (Québec)	1974/1978/ 1992/2002	303 000	97,5	Bureau en Gros, Métro, Surplus R.D.
Centre commercial Rivière-du-Loup 298, boulevard Armand-Thériault Rivière-du-Loup (Québec)	1973/2005	303 000	94,3	Métro Québec Immobilier
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville Rivière-du-Loup (Québec)	1997	7 000	100,0	Magasins Hart
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	341 000	98,7	Canadian Tire, Provigo Distribution
Les Rivières 4125-4575, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	1971/1981/2001	487 000	94,6	Toys "R" Us, FGL Sports, Rona
3925, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2000	38 000	100,0	Sobeys Québec
1000, rue des Basses-Terres ⁴⁾ Québec (Québec)	2015	33 000	100,0	Sportium
1033, rue des Rocailles Québec (Québec)	2016	13 000	100,0	Avril
1016, rue Bouvier ⁴⁾ Québec (Québec)	2016	5 000	100,0	Claude et Marcel Martin Inc.
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		3 913 000		
Région de Montréal				
Carrefour Lachenaie 400, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	6 000	100,0	Groupe TDL
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	85,2	Dormez-vous
250-302, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2005	77 000	100,0	The Brick Warehouse
216-220, montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2008	13 000	100,0	J.M. Clément
Mail Champlain 2151-2153, boulevard Lapinière Brossard (Québec)	1975/1977/1988/ 1990/1994/2009	704 000	96,4	Décathlon Canada, La Compagnie de la Baie d'Hudson, FGL Sports, Hennes & Mauritz, G.L.A.M., Archambault
Centre Rockland 2305, chemin Rockland Ville Mont-Royal (Québec)	1959/1983/2005	619 000	97,3	FGL Sports, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Hennes & Mauritz, Société des alcools du Québec, Propriétés Shoppers, Zara Canada, Linen Chest

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
Galeries Rive-Nord 100, boulevard Brien Repentigny (Québec)	1974/1982/1984/ 1990/1999	555 000	98,5	Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz
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
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
Centropolis – Bâtiment Fa 1820-1880, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2001	18 000	100,0	Immobilier Jack Astor's (Laval)
Centropolis – Bâtiment Fb 100-140, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	100,0	Développement Allô mon Coco
Centropolis – Bâtiment G 1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2001	60 000	99,6	Énergie Cardio
Centropolis – Bâtiment H 175-245, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	40 000	100,0	Restaurant Zibo, Balthazar
Centropolis – Bâtiment I 485-575, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	46 000	97,5	Neptune Technologies & Bioressources
Centropolis – Bâtiment Ja 150-190, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	17 000	100,0	Espace Ricardo
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
Centropolis – Bâtiment Pa 580-590, promenade du Centropolis et 1825-1955, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	34 000	100,0	J.M. Clément
Centropolis – Bâtiment Pb 520-572, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2006	13 000	100,0	Les Entreprises Zouki's
Centropolis – Bâtiment R 595-655, promenade du Centropolis et 2005-2105, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	56 000	82,6	Une banque à charte canadienne
Centropolis – Colossus 2800, avenue du Cosmodôme Laval (Québec)	2009	100 000	100,0	Famous Players

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	100,0	Dollarama
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	100,0	Urbania
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Panda d'Or
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo livres et musique, Golf Town, Jysk Linen'n furniture
1020-1050, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Allstate compagnie d'assurance
1090-1130, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Kanda Sushi bar
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
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
155, 25 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	81,2	Boulangerie pâtisserie fine douceur RGC
Place Longueuil 825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981/1986	408 000	93,3	Sobeys Québec, Société québécoise des infrastructures (SQI), FGL Sports, Winners
2054, boulevard Curé-Labelle Saint-Jérôme (Québec)	1990/2007	4 000	100,0	Pizza Hut
670, rue Principale Sainte-Agathe-des-Monts (Québec)	1990/2009	4 000	0	Vacant
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967/1998/ 2003/2005	695 000	92,3	Best Buy Canada, The Brick Warehouse, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en Gros, Sportium, Winners
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	43 000	54,2	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
8, boulevard Bromont Bromont (Québec)	1989/1993	4 000	100,0	9341-0108 Québec (La petite grenouille)
378-380, boulevard Harwood Vaudreuil-Dorion (Québec)	1996	14 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	40 000	87,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC), Dollarama
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/1961/ 1981/1999-2005	87 000	98,0	Bureau en Gros
Complexe Alexis Nihon 1500, avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971/1986/ 1987/1988	403 000	98,6	Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec
736, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1986/1988	4 000	0,0	Vacant
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	Restaurant McDonald

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
3330, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	5 000	100,0	Souvlaki Bar
3310, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Groupe Sportscène
3450, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Dormez-vous
3550, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	2003	3 000	100,0	Harvey's
1165, chemin Du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	5 000	100,0	Barbies
1175, chemin Du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	22 000	100,0	Caisse Desjardins Pierre-Boucher
2401, boulevard Roland-Therrien Longueuil (Québec)	1989/2003	30 000	74,2	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2140, rue King Est Sherbrooke (Québec)	2000	1 000	100,0	Subway
2110, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	Restaurant McDonald
Mail Montenach 600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Belœil(Québec)	1975/1989/2012	360 000	95,4	Canadian Tire, Métro Richelieu 2000, Librairie papeterie Citation, Olympia Sports, Winners
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		5 226 000		
Région de l'Ontario				
120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	66 000	89,1	Cinéma 9
Galleries de Hull 320, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1972	275 000	91,1	Propriétés Shoppers, Original Baked Quality Pita
350, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	2008	8 000	100,0	Bâton Rouge (restaurant)
Sous-total		349 000		
TOTAL DES IMMEUBLES COMMERCIAUX		9 488 000		
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	90,0	Vigneault Chocolatier, Mission-HGE

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	NAPA Auto Parts
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	99,1	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	95,8	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	94,5	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
4975, rue Rideau Québec (Québec)	1990	33 000	91,8	Café G.A.R., Feldan Bio
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	95,3	Société canadienne des postes
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	72 000	98,2	CNESST, Optelvision
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1986/2003	92 000	100,0	Gentec Électro-Optique

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	95,8	Fiso Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	90,7	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	94,4	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	87,4	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	100,0	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	88,4	Telops
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	103 000	98,0	Groupe immobilier Desjardins
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1990, 5 ^e Rue Lévis (Québec)	2008	51 000	100,0	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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
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	93,7	Distribution de Pièces D'Auto Rive-Sud
750, chemin Olivier Lévis (Québec)	1992-1994	25 000	68,4	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		
Région de Montréal				
2125, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1974	199 000	100,0	Domtar
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	C.A.C. 3000
1455, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	2001	33 000	100,0	GGI International
1475, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1988	92 000	100,0	Groupe Pneutech-Rousseau, Acier Aéroport
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
2103-2167, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	277 000	100,0	Articles ménagers Dura, Groupe Opex
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	Linde Canada, Composants Industriels Wajax
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	100,0	KOP Turbines, Mégalab
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	92,5	Franklin Empire
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	Liftow
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
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	Sonepar Canada
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	83,7	Carrosserie R.D.M., Trane Canada ULC
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, Collection Tuff Avenue
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	94,1	Centre sportif extrême évolution
330, avenue Avro Pointe-Claire (Québec)	1991/1998	89 000	100,0	Motion Industries (Canada)
940, rue Bergar Laval (Québec)	1987	15 000	100,0	Compagnie d'entretien Brite-Lite
11000-11020, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1965	217 000	100,0	Cryopak Industries (2007), Réfrigération Métropolitaine
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	100,0	Kanzy Medipharma, Équipement d'essai aérospatial
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 Servicorp
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	75,0	G Production
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	81,4	La boutique Le Tambourin, Nasuco Canada
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	91,3	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	74,7	Bombardier Produits récréatifs
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	80,5	GE Lighting Solutions, Elero, Import Export

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	100,0	John L. Schultz, Transport Midland, Transkid
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	94,7	Henry Schein Ash Arcona
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	La Compagnie Pretium Canada
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Emballages Richards
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, NSK Canada
2024-2080, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	68 000	100,0	Freeman Audio Visual
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955/1981/1990	58 000	81,4	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	94,0	Apple Express Courrier, Les Entreprises PNH, Canaflex
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	72,0	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
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	111 000	98,4	M. Ralph Di Orio, M. François Perrier, M. Mathieu Riel, M. Marc Beaulieu
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	64,7	Memtronik Innovations
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	96,5	Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	218 000	85,3	Solaria Management, Courrier Purolator
1225, rue Volta Boucherville (Québec)	1988/1991	226 000	100,0	Sysco
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
2555, boulevard Pitfield Montréal (Québec)	2003	99 000	100,0	Les Placements Arden

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval (Québec)	1979	36 000	69,0	Sabot Universel
703-729, avenue Meloche Dorval (Québec)	1980	32 000	100,0	Aliments du monde vrai du Canada
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	61,0	Les produits d'ingénierie North Star
1730-1850, 55 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	77 000	86,7	Ventes Créatives Graham, Planète Courrier
1520-1660, 55 ^e Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	100,0	Extal installation et réaménagement de bureau
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	100,0	Autoindex, Vêtements Opportun International, Graphiques Der et Classement Personnalisé
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	Nortrax Canada
2705, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1975	35 000	100,0	Les Industries Mecanorack
2745, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1999/2002	31 000	100,0	Ovation Logistique Canada
4141-4149, autoroute 440 Laval (Québec)	1977/1986	195 000	89,8	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	Comark, Pelican International
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	70 000	86,2	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	79,9	Macpek, Lavage Industriel Alimentaire
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	56,6	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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	93,8	La Maison D.F.
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Société dentaire Sinclair
25, rue De Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	100,0	Graymont (QC)
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	Vacant
1550, rue De Coulomb Boucherville (Québec)	1994/1998	10 000	100,0	Keystone Manufacturing (Plastics)
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	88,1	Invention Maison, XTrade
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	100,0	Prosol Distribution, Davflo Management
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	44 000	100,0	Cominar Construction
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	100,0	Essilor Canada, Métaux Satellite
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	96,4	Graphiques Cosmex, Distributeur H. Miron
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	100,0	Solutions de reconnaissance Rideau
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	66 000	100,0	Armen industries, Luxia innovation
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	93,8	Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c.
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	Coalision Inc., Moderco Inc.
789-799, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1982/1987	125 000	98,4	Germain Larivière, SOSAG
839-859, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1985	90 000	83,1	Promotion Lépine
877, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1986/1989	106 000	97,9	Atelier de la flèche de fer, Jimexs
2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	100,0	Exide Technologies Canada, 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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation (%)	Clients principaux ²⁾
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	85,6	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
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	140 000	100,0	AV&R Vision & Robotiques
3300, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1975/1980/ 1983/1998	221 000	100,0	Groupe Emballage Spécialisé
3000, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1960	199 000	100,0	Chrysler Canada
Sous-total		11 910 000		
Total des immeubles industriels et polyvalents		15 351 000		
Total du portefeuille		35 895 000		

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2019 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) Locataires occupant une superficie de plus de 15 000 pieds carrés ou locataire principal de l'immeuble.
- 3) Correspond à la participation du FPI (75 %) dans Société en commandite CJD.
- 4) Correspond à la participation du FPI (50 %) dans 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 le FPI 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 du FPI et de ses filiales et de discuter de toute question concernant la situation financière et les résultats financiers du FPI et de ses filiales avec les dirigeants et les auditeurs interne et externe du FPI 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 du FPI, 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 le FPI 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 du FPI 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 du FPI 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 le FPI 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.

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;

6. Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe;
7. Effectuer une révision trimestrielle du budget d'exploitation;

8. 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;
9. 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.;

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 du FPI, 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;

10. 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;
11. 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;
12. 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.
13. Évaluer le rendement de l'auditeur externe;
14. Demander à la direction, après consultation de l'auditeur externe et interne, s'il en est, d'indiquer au Comité les principaux risques auxquels le FPI 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;
15. 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;
16. 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.
17. Obtenir de la direction à chaque réunion trimestrielle un certificat faisant état que le FPI 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 respectés, s'il en est, la politique relative à la couverture des changes étrangers;
18. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que le FPI 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;

19. 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;
20. Revoir annuellement les politiques et les procédures en cours pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants;
21. 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;
22. S'assurer que le portefeuille d'assurances générales du FPI 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;
23. Examiner et faire rapport au Conseil sur les dettes et engagements éventuels du FPI et de ses filiales ainsi que sur les transactions hors bilan;
24. 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;
25. 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;
26. 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 du FPI;
27. Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI;
28. 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;
29. S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes;
30. 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;
31. Examiner et mettre à jour, lorsque nécessaire, les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur;
32. 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;
33. S'assurer que la Charte du Comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la circulaire de sollicitation de procurations et dans la notice annuelle;
34. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;
35. 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;
36. 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;
37. 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;
38. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;
39. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;
40. Confirmer annuellement au Conseil que le Comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;
41. 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

(le « FPI »)

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 le FPI 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 du FPI, 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.	√			

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Revoir les risques importants auxquels le FPI 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.	√			
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 du FPI.	√	√	√	√
Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou d'informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI.	√	√	√	√
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 du FPI 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.	√	√	√	√

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
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 du FPI, 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.	√			
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 du FPI.	√	√	√	√

Révisé – août 2018