# Notice annuelle 2018

**Fonds de placement immobilier Cominar**

Exercice clos le 31 décembre 2018
Le 29 mars 2019

Cominar

# 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 ..... 11
4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques ..... 12

**PARTIE 5 – Immeubles** ..... **14**

5.1 Survol du portefeuille ..... 14
5.2 Description des 10 principaux immeubles du FPI quant à la valeur au 31 décembre 2018 ..... 18

**PARTIE 6 – Contrat de fiducie** ..... **20**

**PARTIE 7 – Description des débentures** ..... **23**

**PARTIE 8 – Facteurs de risque** ..... **23**

8.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI ..... 24
8.2 Facteurs de risque liés à la propriété des parts ..... 28
8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang ..... 31

**PARTIE 9 – Événements postérieurs au 31 décembre 2018** ..... **32**

9.1 Activités de financement ..... 32
9.2 Aliénations ..... 32
9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires ..... 32

**PARTIE 10 – Distributions** ..... **33**

10.1 Généralités ..... 33
10.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution ..... 33
10.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net ..... 33
10.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2018 ..... 33
10.5 Distributions au cours des trois derniers exercices ..... 34

**PARTIE 11 – Structure du capital** ..... **34**

11.1 Description générale de la structure du capital ..... 34
11.2 Achat de parts ..... 34
11.3 Émission de parts ..... 35
11.4 Offre publique d'achat ..... 35
11.5 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts ..... 35
11.6 Notation de crédit ..... 35

**PARTIE 12 – Plan de réinvestissement des distributions** ..... **37**

**PARTIE 13 – Marché pour la négociation des titres du FPI** ..... **37**

13.1 Marché pour la négociation des parts ..... 37
13.2 Marché pour la négociation des débentures de premier rang ..... 37

**PARTIE 14 – Fiduciaires et dirigeants du FPI** ..... **38**

14.1 Renseignements sur les fiduciaires ..... 38
14.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires ..... 40
14.3 Indépendance ..... 40
14.4 Comité d'audit ..... 40
14.5 Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions ..... 43

**PARTIE 15 – Poursuites et application de la loi** ..... **44**
**PARTIE 16 – Intérêt des dirigeants et d'autres personnes informées dans des opérations importantes** ..... **44**
**PARTIE 17 – Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres** ..... **46**
**PARTIE 18 – Contrats importants** ..... **46**
**PARTIE 19 – Intérêts des experts** ..... **46**
**PARTIE 20 – Renseignements complémentaires** ..... **46**
**ANNEXE A – Description des immeubles productifs de revenu** ..... **47**
**ANNEXE B – Mandat du comité d'audit** ..... **68**

# 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 10 – Distributions – 10.2 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;

« débentures de premier rang » : collectivement, les débentures non garanties de premier rang à 4,23 % de série 2, à 4,00 % de série 3, à 4,941 % de série 4, à 3,62 % de série 7, à 4,25 % de série 8, à 4,164 % de série 9 et à 4,247 % de série 10 du FPI;

« direction » : la direction du FPI;

« EIPD » : une « entité intermédiaire de placement déterminée » qui est une fiducie, au sens de la Loi de l'impôt;

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

« famille Dallaire » : à moins de stipulation contraire, l'épouse de feu Jules Dallaire, ses enfants, à savoir Michel Dallaire, Alain Dallaire, Linda Dallaire et Sylvie Dallaire, leurs conjoints, ainsi que les fiducies connexes;

« 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;

« 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 1er 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), 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 14 novembre 2018 et a été renouvelée pour une année supplémentaire le 10 décembre 2018;

« Ouest canadien » : les provinces de l'Alberta et du Manitoba;

« 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 12 – 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 2018 » : le rapport de gestion de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2018;

« ratio de la dette sur le BAIIA » : le ratio de la dette sur le résultat 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 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 EIPD » : les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur le régime fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts;

« Slate » : Slate Acquisitions Inc.;

« 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 met le lecteur en garde contre le fait que ses hypothèses pourraient ne pas s'avérer et que la conjoncture économique actuelle pourrait faire en sorte que ces hypothèses, bien que raisonnables au moment où elles ont été formulées, fassent l'objet d'un degré plus élevé d'incertitude. Parmi les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent de manière importante par rapport à ceux qui sont formulés, explicitement ou implicitement, dans les énoncés prospectifs, mentionnons l'accès aux capitaux et au financement par emprunt, les répercussions de la conjoncture économique et des marchés, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, y compris les changements climatiques, la concurrence au sein du secteur, l'inflation, la variation des taux de change et des taux d'intérêt, les risques associés aux programmes d'acquisition et de développement du FPI; le recrutement et le maintien en poste d'employés et de dirigeants; les nouvelles lois et les nouveaux règlements, le respect des lois et des 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 afférent. Pour plus de précisions sur les facteurs de risque liés aux activités du FPI et à la propriété des parts et des débentures de premier rang, voir la rubrique « PARTIE 8 – 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.

Les énoncés prospectifs sont fondés sur l'information disponible à la date où ils sont formulés. Le FPI ne peut être tenu de mettre à jour ou de réviser les énoncés prospectifs pour tenir compte d'événements futurs ou de changements de situations ou de prévisions, à moins que ne l'exigent les lois applicables sur les valeurs mobilières. Si le FPI décidait de mettre à jour un énoncé prospectif, il ne faudrait pas en conclure que le FPI fera d'autres mises à jour relatives à cet énoncé, à des questions connexes ou à tout autre énoncé prospectif.

## PARTIE 1 – Date de la notice annuelle

La présente notice annuelle est datée du 29 mars 2019. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés en date du 31 décembre 2018.

## 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.

# 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 2018, le FPI était propriétaire de 428 immeubles, dont 281 étaient situés dans la région du Grand Montréal, 126 dans la grande région de Québec, 20 dans la région d'Ottawa et 1 à Moncton, au Nouveau-Brunswick.

Le portefeuille du FPI compte environ 11,7 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,7 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,7 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, totalisant une superficie locative d'environ 38,1 millions de pieds carrés, et 426 appartements. En date du 31 décembre 2018, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 93,6 %.

La direction 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; et (iii) la saine gestion des frais d'exploitation.

## 3.2 Objectifs et stratégie

Le principal objectif de Cominar est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts au moyen de distributions de liquidités durables et efficientes sur le plan fiscal, et de maximiser la valeur des parts au moyen de la gestion proactive de son portefeuille d'immeubles. La direction se concentre principalement sur les objectifs suivants :

- Amélioration de la croissance interne du FPI : Les mesures prises pour faire croître les revenus comprennent l'accent mis sur des immeubles offrant les meilleures perspectives de croissance, la livraison plus rapide des nouveaux locaux aux locataires, la location des locaux vacants des portefeuilles d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux, l'accroissement du loyer du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents du FPI, et la recherche d'occasions de générer des revenus accessoires. De plus, le FPI analyse activement sa structure de coûts pour trouver les postes où il peut réduire ses dépenses, notamment au moyen de mesures d'optimisation des coûts internes, de rajustements d'effectifs, d'ententes d'impartition et de l'automatisation des processus.

- Renforcement du bilan du FPI, atténuation des risques connexes et gestion prudente de la structure du capital du FPI : Au 31 décembre 2018, le ratio d'endettement s'établissait à 55,3 %, en baisse par rapport à 57,4 % au 31 décembre 2017, surtout en raison de l'aliénation de 1,1 milliard de dollars d'immeubles en mars 2018. Le ratio de la dette sur le BAIIA s'est amélioré pour passer de 10,9 fois au 31 décembre 2017 à 10,3 fois au 31 décembre 2018. Le FPI prévoit que ses données de crédit continueront de s'améliorer tout au long de 2019 grâce aux aliénations prévues et à l'augmentation du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables. L'objectif du FPI est d'améliorer ses données de crédit afin d'accroître la flexibilité financière et de diminuer les coûts d'emprunt. Entre autres stratégies d'atténuation du risque d'endettement, le FPI s'applique à réduire l'endettement, à échelonner les échéances de ses dettes, et à tisser et à maintenir des relations de prêt diversifiées avec des emprunteurs. Cominar cherchera à transformer l'ensemble de ses dettes, actuellement composées de dettes garanties et de dettes non garanties, en dettes composées en plus grande partie de dettes entièrement garanties. Le remboursement des débentures de premier rang à l'échéance devrait être financé principalement par une combinaison de nouveaux emprunts hypothécaires et de ventes d'actifs.

- Optimisation du portefeuille : Cominar continue de cibler l'aliénation d'immeubles afin de rehausser la qualité de son portefeuille, de dégager de la valeur, de diminuer l'exposition du FPI aux immeubles commerciaux, de diminuer l'exposition à certaines régions, de rationaliser le portefeuille en ce qui concerne les petits immeubles dont la gestion est plus coûteuse, et de concentrer ses efforts sur les immeubles présentant le plus grand potentiel de croissance. En 2018, Cominar a vendu au total 1,2 milliard de dollars d'immeubles et avait 188,7 millions

de dollars d'immeubles disponibles à la vente au 31 décembre 2018. Le FPI vise actuellement des aliénations de 300,0 millions de dollars en 2019.

– Création de valeur grâce à des occasions d'intensification et de développement : Le FPI procède actuellement à un examen d'occasions d'intensification et de développement potentielles, principalement à l'égard de son portefeuille d'immeubles commerciaux. À l'heure actuelle, les estimations de la juste valeur inscrites au bilan n'attribuent aucune valeur à la densité potentielle. Cominar est propriétaire de nombreux immeubles, dont des immeubles situés le long de la ligne de métro léger proposée du Réseau express métropolitain (REM) de Montréal, ce qui pourrait représenter selon elle des occasions d'intensification. La direction du FPI cherchera à dégager la valeur que recèlent ces sites au moyen de modifications au zonage, au besoin, d'aliénations et de partenariats.

Avec l'arrivée de plusieurs nouveaux membres dans l'équipe de haute direction au quatrième trimestre, Cominar a amorcé un processus global de planification stratégique pour tracer la voie de l'amélioration continue de la performance et de la création de valeur au cours des trois prochaines années. Le FPI revoit tous les aspects de son entreprise, y compris son portefeuille, la structure de son capital, son capital humain, sa technologie, ses processus et ses coûts et dépenses, afin de mettre en œuvre une stratégie visant à améliorer sa performance et les rendements pour ses porteurs de parts.

## 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 auprès de Groupe Dallaire une participation additionnelle de 25 % 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 l'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.

**Aliénations**

Au cours des trois derniers exercices, le FPI a aliéné environ 1,4 milliard de dollars d'immeubles de placement dans le cadre de 17 opérations. Cominar procède actuellement à l'examen de son portefeuille et à l'identification d'opportunités de vendre des immeubles supplémentaires pour rembourser ses dettes, améliorer sa flexibilité financière et concentrer davantage ses activités sur les immeubles plus aptes à générer de la croissance et de la valeur de superficie. Les aliénations effectuées au cours des trois derniers exercices sont exposées sommairement ci-dessous.

- En 2016, Cominar a vendu au total 31 immeubles situés dans les provinces de Québec et de l'Ontario pour un produit brut total d'environ 117,2 millions de dollars.

- 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 à Slate 95 immeubles hors de ses marchés principaux, 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.

**Développement**

Au cours des trois derniers exercices, l'investissement de Cominar dans des immeubles en développement a diminué, passant de 49,1 millions de dollars au 31 décembre 2015 à 34,3 millions de dollars. Au cours de cette période, une somme de 103,1 millions de dollars a été investie dans des propriétés en développement et une somme de 70,4 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 : l'Espace Bouvier, projet de bureaux et commercial situé dans la ville de Québec, et l'Îlot Mendel, projet de développement commercial situé dans la ville de Québec. Voir la rubrique « Immeubles en construction et projets de développement » dans le rapport de gestion de 2018.

**Financement, notation et activités d'investissement**

Le 23 septembre 2016, le FPI a réalisé la clôture d'un appel public à l'épargne de 12 780 000 parts au prix de 15,65 $ par part. Le produit net a totalisé 191,7 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais du placement.

Le 3 août 2017, le FPI a annoncé la suspension temporaire du plan de réinvestissement des distributions. Ce plan demeure suspendu à ce jour. Pour plus de précisions concernant le plan de réinvestissement des distributions, voir la rubrique « PARTIE 12 – Plan de réinvestissement des distributions ».

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'il avait révisé à la baisse la cote des débentures de premier rang, la faisant passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevée) avec une tendance stable. Pour plus de précisions concernant la notation de crédit, voir la rubrique « PARTIE 11 – Structure du capital – 11.6 Notation de crédit ». Depuis cette date, aucun changement n'a été apporté à la notation de crédit de Cominar, ce qui a été confirmé récemment dans le rapport sur la notation publié par DBRS le 24 octobre 2018.

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, qui a pris fin le 14 novembre 2018, 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.

Le 10 décembre 2018, l'OPR a été renouvelée pour une année supplémentaire. Dans le cadre de l'OPR dans sa version renouvelée, un maximum de 18 112 182 parts du FPI peuvent être rachetées. Au 31 décembre 2018, Cominar n'avait acheté aucune part dans le cadre de l'OPR dans sa version renouvelée.

### 3.3.1 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires

Le 8 mars 2018, M. Paul D. Campbell et M. René Tremblay ont été élus fiduciaires.

À l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 16 mai 2018, M$^{me}$ Heather C. Kirk a été élue fiduciaire, en remplacement de M$^{me}$ Mary-Ann Bell, qui n'a pas été candidate à sa réélection. Le 5 novembre 2018, Cominar a annoncé la nomination de M$^{me}$ Heather C. Kirk au poste de vice-présidente exécutive et de chef des opérations financières, prenant effet le 3 décembre 2018. M$^{me}$ Kirk a démissionné de son poste de fiduciaire du FPI à la date d'entrée en vigueur de son mandat de vice-présidente exécutive et chef des opérations financières de Cominar.

Le 4 décembre 2018, Cominar a annoncé que M. Alban D'Amours, président du conseil des fiduciaires de Cominar, ne sera pas candidat à sa réélection à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de 2019 de Cominar.

Le 4 décembre 2018, Cominar a en outre conclu une entente de renouvellement du conseil avec FrontFour, Westdale et K2, dans le cadre de son processus continu de renouvellement du conseil. L'entente de renouvellement du conseil prévoit (i) la nomination de M. Zachary R. George comme fiduciaire pour combler la vacance créée par la démission de M$^{me}$ Heather C. Kirk; (ii) l'inclusion de M. Mitchell Cohen dans la liste des candidats de la direction au conseil des fiduciaires en vue de la mise en candidature et de l'élection par les porteurs de parts à l'assemblée annuelle de 2019 pour combler la vacance créée par le départ prévu de M. Alban D'Amours; et (iii) la désignation de quatre candidats potentiels par Cominar et les porteurs de parts, parmi lesquels, le conseil, sur recommandation du comité des candidatures et de la gouvernance, choisira une personne qui remplacera un deuxième fiduciaire qui ne sera pas candidat à sa réélection à l'assemblée annuelle de 2019.

Au cours du troisième trimestre, Cominar a annoncé la nomination de M^me^ Marie-Andrée Boutin au poste de vice-présidente exécutive, Stratégie et exploitation – Commerce de détail, en remplacement de M. Guy Charron durant le quatrième trimestre de 2018, et de M^me^ Sandra Lécuyer au poste de vice-présidente, Talent et organisation.

D'autres changements importants sont survenus au sein de la direction et du conseil des fiduciaires depuis le 31 décembre 2018. Pour plus de précisions au sujet de ces changements, voir la rubrique « PARTIE 9 – Événements postérieurs au 31 décembre 2018 – 9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires ».

# PARTIE 4 – Description de l'activité

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

### 4.1.1 Lignes directrices

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 bénéfices; 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;

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 telle entité, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, au FPI et à des tiers, ou à l'égard d'une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, au FPI, 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'elle 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 2018, le ratio d'endettement du FPI s'établissait à 55,3 %. Les dettes du FPI se composent d'emprunts hypothécaires, de débentures de premier rang et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 48,2 % du total de la dette, les débentures de premier rang représentaient environ 47,6 % du total de la dette et les emprunts bancaires représentaient environ 4,2 % du total de la dette. Au 31 décembre 2018, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,03 %, et la durée moyenne pondérée restante jusqu'à l'échéance de ces emprunts était de 5,0 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures de premier rang était d'environ 4,23 %.

### 4.2.1 Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2018, le FPI disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant maximal de 700,0 millions de dollars qui arrive à échéance en août 2019. Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires aux termes de cette facilité totalisaient 153,0 millions de dollars. Au cours du premier trimestre de 2019, à la demande de Cominar, le montant maximal disponible aux termes de cette facilité a été réduit, passant de 700,0 millions de dollars à 500,0 millions de dollars.

### 4.2.2 Emprunts hypothécaires

Le tableau qui suit présente les emprunts hypothécaires et leurs dates d'échéance contractuelles 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 |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | 48 273 000 | 2 257 000 | 50 530 000 | 6,63 % |
| 2020 | 50 129 000 | 80 974 000 | 131 103 000 | 4,34 % |
| 2021 | 44 365 000 | 326 177 000 | 370 542 000 | 4,25 % |
| 2022 | 37 173 000 | 184 248 000 | 221 421 000 | 3,35 % |
| 2023 | 33 251 000 | 292 489 000 | 325 740 000 | 4,61 % |
| 2024 | 24 842 000 | 181 733 000 | 206 575 000 | 4,08 % |
| 2025 | 17 864 000 | 23 234 000 | 41 098 000 | 3,58 % |
| 2026 | 6 914 000 | 288 510 000 | 295 424 000 | 3,52 % |
| 2027 | 5 063 000 | 50 968 000 | 56 031 000 | 3,85 % |
| 2028 | 1 743 000 | 30 836 000 | 32 579 000 | 4,48 % |
| 2029 et par la suite | 5 299 000 | 11 649 000 | 16 948 000 | 4,19 % |
| **Total** | **274 916 000** | **1 473 075 000** | **1 747 991 000** | **4,03 %** |

### 4.2.3 Débentures

Le tableau qui suit présente les débentures de premier rang.

**DÉBENTURES DE PREMIER RANG EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2018**

| | Date d'émission | Taux d'intérêt contractuel | Taux d'intérêt effectif | Date d'échéance | Valeur nominale au 31 décembre 2018 (en milliers de dollars) |
|---|---|---|---|---|---|
| Série 2 | Décembre 2012[1)] | 4,23 % | 4,37 % | Décembre 2019 | 300 000 |
| Série 3 | Mai 2013 | 4,00 % | 4,24 % | Novembre 2020 | 100 000 |
| Série 4 | Juillet 2013[2)] | 4,941 % | 4,81 % | Juillet 2020 | 300 000 |
| Série 7 | Septembre 2014 | 3,62 % | 3,70 % | Juin 2019 | 300 000 |
| Série 8 | Décembre 2014 | 4,25 % | 4,34 % | Décembre 2021 | 200 000 |
| Série 9 | Juin 2015 | 4,164 % | 4,25 % | Juin 2022 | 300 000 |
| Série 10 | Mai 2016 | 4,247 % | 4,34 % | Mai 2023 | 225 000 |
| | | **4,23 %** | **4,29 %** | | **1 725 000** |

**Notes :**
*1) Réouverture en février 2013 (100 000 $)*
*2) 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 « PARTIE 7 – Description des débentures – Généralités ».

## 4.3 Employés

Au 31 décembre 2018, le FPI comptait 856 employés (646 à temps plein, 75 à temps partiel et 135 ouvriers de construction), dont la majorité étaient en poste dans les régions de Québec et de Montréal. Les 135 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 2018, le FPI affichait des produits d'exploitation de 734,7 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 372,5 millions de dollars, comparativement à 835,5 millions de dollars et à 436,0 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 95 immeubles en mars 2018. Au 31 décembre 2018, l'actif total du FPI s'établissait à 6,5 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. Voir la rubrique « Immeubles en construction et projets de développement – Société en commandite Bouvier-Bertrand (Québec) » dans le rapport de gestion de 2018.

### 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 est propriétaire d'une participation de 75 % et Groupe Dallaire est propriétaire d'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 modifications au zonage, au besoin.

Pour de plus amples détails sur les droits et obligations de chacun des commanditaires à l'égard de ces coentreprises, voir la rubrique « PARTIE 16 – Intérêt des dirigeants et d'autres personnes informées dans des opérations importantes – Droits et obligations contractuels ».

## 4.6 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques

### 4.6.1 Responsabilité sociale

C'est en s'inspirant des valeurs humaines à la base de sa culture d'entreprise que Cominar, qui s'est engagée à apporter une contribution à ses collectivités, a mis en œuvre et appuyé diverses initiatives de bénévolat. Le programme d'engagement social du FPI a été conçu pour appuyer les efforts philanthropiques des employés dans leurs collectivités et pour encourager son équipe à favoriser le développement durable. En 2018, cette intention s'est traduite par 3 154 heures de bénévolat consacrées à 219 initiatives. Le dévouement de chaque personne ayant pris part à ces activités aide le FPI à améliorer la qualité de vie dans ses collectivités et renforce l'engagement du FPI à trouver l'équilibre entre l'empathie, l'humanité et les objectifs d'affaires.

À titre d'exemple, citons les équipes d'entretien qui, au printemps 2018, ont participé à un projet communautaire de jardinage sur les toits de plusieurs des immeubles du FPI dans la région de Montréal et dans la région d'Ottawa. Grâce à cette initiative, plus de 75 kilogrammes de légumes et quelque 50 melons d'eau ont été donnés à La Banque d'alimentation d'Ottawa, Au Panier de Chomedey et à L'Envol. Le personnel de sécurité a aussi donné 240 heures à la Maison du Père, organisme qui, grâce à une approche différente de l'itinérance, favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes.

Le FPI a aussi continué de soutenir Centraide/United Way en s'engageant à verser des contributions correspondant à celles des employés. Le FPI appuie cette cause depuis 2008 et en 2018, il a amassé au total 134 000 $ pour cet organisme. De plus, pour la deuxième période des fêtes consécutive, le FPI a tenu l'événement La forêt d'étoiles Cominar dans 18 de ses centres commerciaux, amassant au profit d'Opération Enfant Soleil la somme de 166 822 $.

Le FPI soutient une grande variété d'organismes de bienfaisance et de fondations qui œuvrent dans les domaines de la santé, des actions humanitaires, des arts et de la culture, du rayonnement et du développement des affaires, de l'éducation ainsi que de l'excellence et des activités sportives. En 2018, le FPI a appuyé plus de 90 causes différentes.

### 4.6.2 Gestion de l'environnement

Le programme de gestion environnementale du FPI vise à protéger les actifs du FPI et les occupants de ses immeubles, ainsi qu'à faire en sorte que ses immeubles respectent les normes environnementales applicables. Les équipes de Cominar contrôlent périodiquement la conformité environnementale et procèdent aux vérifications diligentes nécessaires avant d'acquérir, de financer ou de vendre un immeuble, ou de demander des permis municipaux. Le FPI mandate des experts externes pour effectuer les évaluations environnementales requises.

Le FPI tient une liste des clients pour chaque immeuble à qui s'appliquent des mesures environnementales précises, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), et fait un suivi pour s'assurer que ces mesures sont respectées.

En ce qui concerne la gestion des matières dangereuses, le FPI fait équipe avec des fournisseurs externes pour repérer les matériaux et les produits susceptibles de contenir de l'amiante. Les rapports, qui sont élaborés en conformité avec la réglementation applicable, sont consignés dans un registre

interne et peuvent être consultés pour tous les travaux effectués dans les immeubles du FPI. Ces rapports sont aussi mis à la disposition de tout locataire sur demande. Cominar s'efforce de voir à ce que les ouvriers prennent les précautions nécessaires pour protéger leur propre sécurité et celle de ses occupants. Les déchets de démolition contenant de l'amiante sont également gérés conformément à la législation fédérale concernant les matières dangereuses. De plus, les membres de l'équipe de gestion d'actifs de Cominar sont formés pour repérer les flocages et les matériaux calorifuges.

Un certain nombre d'initiatives ont été entreprises dans les immeubles du FPI pour promouvoir une gestion écoresponsable, dont certaines sont décrites ci-dessous :

- Le Centre Rockland, situé à Ville Mont-Royal, a obtenu en 2016 un Prix national de la Terre de BOMA Canada, qui reconnaît le programme complet mis en place par le centre commercial ces dernières années pour réduire son empreinte carbone. Le programme à six volets couvre l'énergie, l'eau, la réduction des déchets, les émissions atmosphériques et les effluents, l'environnement intérieur et le système de gestion environnementale du centre. Grâce à ces efforts, le Centre Rockland réachemine 91,9 % des déchets qui sont destinés aux sites d'enfouissement, dont 200 tonnes de déchets organiques qui, tous les ans, sont transformés en compost et utilisés pour enrichir le sol de sapinières locales;

- À Laval, Centropolis ouvre aussi la voie en matière de développement durable. Parmi ses initiatives de réduction de l'empreinte carbone de Centropolis figure l'aménagement d'un jardin potager ornemental au cœur de sa place centrale, en remplacement du jardin floral qui s'y trouvait. Non seulement la nouvelle configuration nécessite-t-elle moins d'eau, mais les aliments qu'elle produit sont distribués au Centre de bénévolat et moisson Laval. Un bassin de rétention à ciel ouvert, comparable à un étang naturel, a aussi été aménagé pour recueillir de l'eau de pluie en grandes quantités. Une partie de l'eau est absorbée et filtrée par des vivaces herbacées et une certaine quantité d'eau est diffusée dans l'atmosphère par évapotranspiration. Centropolis s'est vu décerner la certification BOMA BEST Platine et a obtenu le prix régional et national Environnement de BOMA pour sa performance environnementale en 2015. En outre, le 3055, boulevard Saint-Martin Ouest, l'un des immeubles du complexe, a obtenu la certification LEED-CS Or;

- À Québec, des pratiques innovantes d'irrigation horticole ont été introduites au Complexe Jules-Dallaire pour diminuer, voire éliminer, le besoin d'arroser les terrains. Le complexe, certifié LEED Or, est équipé d'un réservoir qui recueille l'eau de ruissellement du toit et des surfaces non irriguées. Cette eau comble entre 10 % et 40 % des besoins d'arrosage des espaces verts de l'immeuble, en complément des pluies;

- Sur la Rive-Sud de Montréal, deux ruches ont été installées en 2018 au centre commercial Place Longueuil. Les quelque 50 000 à 80 000 abeilles qui y vivent aident à la pollinisation des arbres et des fleurs dans un rayon de 5 kilomètres. Leur dur labeur tout au long de l'été a produit 200 pots de miel, 50 chandelles de cire d'abeille et 100 tubes de baume à lèvres. Le produit de la vente de ces articles a été remis à Leucan et à la Fondation du Centre jeunesse de la Montérégie;

- Le Mail Champlain a été loué pour l'excellence de la commercialisation du programme Électrobac en 2018. Ensemble, les 13 immeubles qui participent au programme ont recueilli et récupéré 32 329 appareils électroniques, ce qui équivaut à économiser 40 727 litres de pétrole et à recycler 91 860 bouteilles de plastique;

- Recyclage Vanier/Rolland a reconnu Cominar comme un « Éco Partenaire » pour son utilisation de services de destruction et de recyclage de documents qui contribuent à l'économie circulaire. La totalité du papier déchiqueté est transformée en pâte qui sert à fabriquer du papier recyclé.

Dans le cadre de l'amélioration continue de l'efficacité énergétique de ses immeubles, le FPI surveille étroitement tous les systèmes électromécaniques et met régulièrement à niveau ses installations existantes. La surveillance permet de détecter les anomalies dans la consommation d'énergie. Tout écart est analysé par l'équipe d'ingénierie de Cominar, en collaboration avec ses exploitants, afin de mettre en œuvre les mesures correctives qui s'imposent. Si les systèmes mécaniques d'un immeuble doivent subir une révision, l'équipement de surveillance enregistrera les données nécessaires pour générer les courbes de consommation d'énergie pour le chauffage et le refroidissement et la demande d'électricité. L'information stockée sert ensuite à analyser les tendances en temps réel et à corriger sans délai les écarts observés. Les avantages sur le plan de l'amélioration de la performance énergétique sont nombreux, et comprennent notamment la réduction des charges d'exploitation et l'accroissement de la durabilité et de la valeur des immeubles. De plus, étant donné la popularité grandissante des véhicules électriques, le FPI a installé 59 bornes de recharge électrique pour répondre aux besoins croissants de ses clients. Au total, 25 254 séances de recharge ont été enregistrées en 2018.

Voici deux exemples éloquents de modernisations efficientes sur le plan énergétique :

- En 2018, un certain nombre d'initiatives visant à améliorer l'efficacité énergétique ont été déployées au 400 Cooper Street, à Ottawa. Les améliorations des systèmes mécaniques et la mise en place d'un nouveau système de gestion de l'éclairage et de l'énergie ont entraîné plusieurs avantages, comme un confort accru pour les occupants, une économie de 40 % de la consommation annuelle d'énergie et une réduction de l'utilisation de l'énergie équivalant à celle générée par 100 ménages;

- À Québec, l'engagement de la Place de la Cité à améliorer l'efficacité énergétique s'est traduit par la diminution de 10 % de l'utilisation annuelle d'électricité, soit l'équivalent de la consommation de 225 ménages.

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

En avril 2018, le FPI a adopté une politique sur la responsabilité sociale de l'entreprise et la durabilité de l'environnement (la « politique RSE »).

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 les effets du FPI sur l'environnement, la politique RSE s'articule autour de cinq grandes sphères : la gouvernance; l'engagement et le bien-être des employés; la gérance 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, ses membres de la 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. Le FPI est propriétaire d'un immeuble situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, qui est actuellement détenu aux fins de revente. 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 2018.

| **Au 31 décembre 2018** | **Nombre d'immeubles** | **Superficie locative (en pi$^2$)** | **Taux d'occupation garanti (en %)** |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 96 | 11 707 000 | 91,5 |
| Commercial | 136 | 10 714 000 | 93,8 |
| Industriel et polyvalent | 196 | 15 706 000 | 95,0 |
| **Total** | 428 | 38 127 000 | 93,6 |

Répartition de la superficie locative des immeubles de placement par type d'immeuble pour 2018

Répartition du BEN des immeubles de placement par type d'immeuble pour 2018

### 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 2018.

| **Au 31 décembre 2018** | **Nombre d'immeubles** | **Superficie locative (en pi$^2$)** |
|---|---|---|
| Région de Montréal | 281 | 25 327 000 |
| Région de Québec | 126 | 10 264 000 |
| Région d'Ottawa | 20 | 2 476 000 |
| **Sous-total pour les principaux marchés** | 427 | 38 067 000 |
| Provinces de l'Atlantique | 1 | 60 000 |
| **Total pour l'ensemble des marchés** | 428 | 38 127 000 |

Répartition de la superficie locative des immeubles de placement par secteur géographique pour 2018

Répartition du BEN des immeubles de placement par secteur géographique pour 2018

### 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 2018.

| Client | Superficie louée (en pi$^2$) | % de la superficie locative totale du FPI | % des produits d'exploitation |
|---|---|---|---|
| Société québécoise des infrastructures | 1 813 640 | 5,3 | 5,8 |
| Travaux publics Canada | 1 263 512 | 3,7 | 4,4 |
| Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada | 571 615 | 1,7 | 3,2 |
| Infra MTL[1)] | 989 431 | 2,9 | 2,0 |
| Groupe Immobilier Desjardins | 216 867 | 0,6 | 0,7 |
| Winners | 231 157 | 0,7 | 0,7 |
| Boutiques Marie-Claire[2)] | 103 144 | 0,3 | 0,7 |
| Dollarama | 204 904 | 0,6 | 0,7 |
| Société des Alcools du Québec | 95 027 | 0,3 | 0,7 |
| Shoppers Drug Mart | 91 042 | 0,3 | 0,6 |
| **Total** | **5 580 309** | **16,4** | **19,5** |

**Notes :**

*1) Infra MTL 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 2018.

| | Bureaux | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Baux échus en 2018** | | | | |
| Nombre de clients | 254 | 510 | 241 | 1 005 |
| Superficie locative (pi$^2$) | 2 138 000 | 2 018 000 | 2 947 000 | 7 103 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 18,50 | 16,25 | 6,83 | 13,02 |
| **Baux reconduits en 2018** | | | | |
| Nombre de clients | 166 | 340 | 171 | 677 |
| Superficie locative (pi$^2$) | 1 630 000 | 1 680 000 | 2 072 000 | 5 382 000 |
| Loyer minimal moyen des baux reconduits ($/pi$^2$) | 17,88 | 15,23 | 7,67 | 13,15 |
| **Nouveaux baux en 2018** | | | | |
| Nombre de clients | 93 | 98 | 95 | 286 |
| Superficie locative (pi$^2$) | 662 000 | 671 000 | 1 460 000 | 2 793 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 13,34 | 16,82 | 5,85 | 10,26 |
| **Départs imprévus** | | | | |
| Nombre de clients | 17 | 50 | 22 | 89 |
| Superficie locative (pi$^2$) | 57 000 | 195 000 | 187 000 | 439 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 15,13 | 11,24 | 5,74 | 9,40 |

### 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 clos le 31 décembre | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | |
| Superficie locative (pi$^2$) | 1 465 000 | 1 405 000 | 1 387 000 | 971 000 | 1 087 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 19,26 | 17,61 | 18,31 | 17,69 | 18,87 |
| % du portefeuille en termes de pi$^2$ – Bureaux | 12,5 % | 12,0 % | 11,8 % | 8,3 % | 9,3 % |
| **Commercial** | | | | | |
| Superficie locative (pi$^2$) | 1 633 000 | 1 318 000 | 1 077 000 | 989 000 | 1 091 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 18,29 | 21,44 | 20,80 | 20,06 | 15,13 |
| % du portefeuille en termes de pi$^2$ – Commercial | 15,2 % | 12,3 % | 10,1 % | 9,2 % | 10,2 % |
| **Industriel et polyvalent** | | | | | |
| Superficie locative (pi$^2$) | 1 856 000 | 3 060 000 | 1 760 000 | 2 115 000 | 1 873 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 7,24 | 6,99 | 6,83 | 6,18 | 7,49 |
| % du portefeuille en termes de pi$^2$ – Industriel et polyvalent | 11,8 % | 19,5 % | 11,2 % | 13,5 % | 11,9 % |

| Pour les exercices clos le 31 décembre | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Total du portefeuille** | | | | | |
| Superficie locative (pi$^2$) | 4 954 000 | 5 783 000 | 4 224 000 | 4 075 000 | 4 051 000 |
| Loyer minimal moyen ($/pi$^2$) | 14,44 | 12,87 | 14,16 | 12,29 | 12,60 |
| % du portefeuille en termes de pi$^2$ | 13,0 % | 15,2 % | 11,1 % | 10,7 % | 10,6 % |

## 5.2 Description des 10 principaux immeubles du FPI quant à la valeur au 31 décembre 2018

**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., Les Systèmes Médicaux Intelerad Incorporée, Adacel et Services financiers Gemco. 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. 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 99,8 % au 31 décembre 2018. De plus, il est projeté que l'immeuble abrite une station du REM.

**Complexe Alexis Nihon**
**3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec) et**
**1500, avenue Atwater, Montréal (Québec)**

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, et est situé au centre-ville de Montréal. 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, KSH Solutions, Services Paysafe (Canada) Inc., Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, la Société de Services Financiers, Fonds FMOQ Inc. 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 96,0 % au 31 décembre 2018.

**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 multifonctionnel 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, à proximité de l'Université Laval, que fréquentent quelque 43 000 étudiants. 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 96,4 % au 31 décembre 2018.

**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 des 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 95,3 % au 31 décembre 2018. 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.

**Galeries 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, Galeries Rive-Nord a connu plusieurs phases de rénovation, notamment en 1975, en 1982, en 1984 et en 1990. En 1999, un deuxième étage a été construit au-dessus d'une partie du centre commercial. La foire alimentaire a été complètement rénovée en 2005. Galeries Rive-Nord, qui a front sur l'autoroute 40, bénéficie d'un emplacement stratégique sur le boulevard Brien, dans la ville de Repentigny. L'immeuble est situé dans le secteur commercial le plus actif de la ville de Repentigny et était loué à 98,9 % au 31 décembre 2018. Les locataires principaux comprennent Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz et Groupe Jean Coutu (PJC) Inc.

**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 2018, le taux d'occupation était de 96,4 %. 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)**
**2777, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval (Québec)**

Situé à Laval, Centropolis est un complexe polyvalent incluant des bureaux et un centre commercial 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 2018, le taux d'occupation était de 98,4 %. Les locataires principaux comprennent Famous Players Co. (Colossus), Fruiterie 440, Meloche Monnex inc., La Cordée Plein Air Inc., Société en commandite RGN VII Québec, Kiewit Construction Cie., J.M. Clément Ltée, Les Entreprises Vivre en Forme inc., Lafarge Canada inc. et Jones Lang LaSalle Services Immobiliers 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 2018, l'immeuble était loué à 98,0 % et ses locataires principaux étaient Toys "R" Us, FGL Sports et Rona.

**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 2018, l'immeuble était loué à 94,6 %, et ses locataires importants étaient Best Buy Canada, The Brick Warehouse, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Sportium, Marshalls, Lee Valley Tools et Avril.

**Complexe Jules-Dallaire**
**2820-2828, boulevard Laurier, Québec (Québec)**

Le Complexe Jules-Dallaire, dans lequel Cominar est propriétaire d'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 dix-sept (17) et treize (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 2018, 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 similaires 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 de la Fiducie (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de la Fiducie 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.

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 *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

**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;

(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 – Description des débentures

## 7.1.1 Généralités

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures de premier rang ainsi que les soldes au 31 décembre 2018.

| | Date d'émission | Taux d'intérêt contractuel | Taux d'intérêt effectif | Dates de paiement des intérêts | Date d'échéance | Valeur nominale au 31 décembre 2018 $ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Série 2 | **Décembre 2012[1)]** | **4,23 %** | **4,37 %** | **4 juin et 4 décembre** | **Décembre 2019** | **300 000 000** |
| Série 3 | **Mai 2013** | **4,00 %** | **4,24 %** | **2 mai et 2 novembre** | **Novembre 2020** | **100 000 000** |
| Série 4 | **Juillet 2013[2)]** | **4,941 %** | **4,81 %** | **27 juillet et 27 janvier** | **Juillet 2020** | **300 000 000** |
| Série 7 | **Septembre 2014** | **3,62 %** | **3,70 %** | **21 décembre et 21 juin** | **Juin 2019** | **300 000 000** |
| Série 8 | **Décembre 2014** | **4,25 %** | **4,34 %** | **8 juin et 8 décembre** | **Décembre 2021** | **200 000 000** |
| Série 9 | **Juin 2015** | **4,164 %** | **4,25 %** | **1er juin et 1er décembre** | **Juin 2022** | **300 000 000** |
| Série 10 | **Mai 2016** | **4,247 %** | **4,34 %** | **23 mai et 23 novembre** | **Mai 2023** | **225 000 000** |
| Taux d'intérêt moyen pondéré | | **4,23 %** | **4,29 %** | | | |
| **Total** | | | | | | **1 725 000 000** |

**Notes :**
*1) Réouverture en février 2013 (100,0 millions de dollars).*
*2) Réouverture en janvier 2014 (100,0 millions de dollars) et en mars 2014 (100,0 millions de dollars).*

Les débentures de premier rang ont été émises aux termes d'un acte de fiducie intervenu en date du 15 juin 2012 entre le FPI et Société de fiducie Computershare du Canada, dans sa version modifiée et complétée de temps à autre.

# PARTIE 8 – 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.

## 8.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI

### 8.1.1 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 pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur le FPI. Voir la rubrique « PARTIE 8 – Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 8.3.1 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.

### 8.1.2 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. 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 liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités 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 liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé courant de 500,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2019. Au 31 décembre 2018, une somme de 153,0 millions de dollars était prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie. Le FPI est actuellement en discussion avec ses principales banques concernant l'échéance à venir de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

Entre juin 2019 et mai 2023, des débentures de premier rang de 1,725 milliard de dollars arriveront à échéance, dont des débentures de premier rang de série 7 d'un capital global de 300,0 millions de dollars venant à échéance en juin 2019 et des débentures de premier rang de série 2 d'un capital global de 300,0 millions de dollars venant à échéance en décembre 2019.

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 ou les débentures de premier rang ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'elle avait révisé à la baisse la note des débentures de premier rang pour la faire passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevé) avec une tendance stable. Cette révision à la baisse a eu un impact défavorable important sur le FPI.

Un abaissement supplémentaire 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 8 – Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 8.3.1 Notation de crédit ».

### 8.1.3 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 l'accroissement des taux d'intérêt. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Sears Canada Inc. et d'autres détaillants qui étaient ou sont, selon le cas, des locataires du FPI. D'autres détaillants pourraient faire de même. Le FPI a pour sa part subi l'incidence des vacances et de la révision à la baisse des loyers qui a marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal (y compris à Laval) et celui des immeubles de bureaux dans la région d'Ottawa. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables, ou de simplement relouer, une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles 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 des immeubles de celui-ci.

Le FPI doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les coûts d'exploitation et d'entretien, les réparations d'immobilisations et les améliorations, 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 pourrait 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 du tarif de location. L'incapacité du FPI à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation du FPI.

### 8.1.4 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 des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité 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 ».

### 8.1.5 Changement climatique

Le changement climatique a continué 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 une incidence négative sur la situation financière du FPI et ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité à conclure et à maintenir des baux rentables.

### 8.1.6 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.

### 8.1.7 Concurrence

Pour obtenir 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.

### 8.1.8 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 REM, le prolongement du métro, les tramways et les trambus, ainsi que les

réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts de construction et les modifications au zonage nécessaires. 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.

### 8.1.9 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.

### 8.1.10 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 influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI. Voir la rubrique « PARTIE 8 – Facteurs de risque – 8.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI – 8.1.4 Questions environnementales ».

### 8.1.11 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.

### 8.1.12 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.

### 8.1.13 Conflits d'intérêts potentiels

En raison de l'intérêt financier passif d'Alain Dallaire, un dirigeant de Cominar, dans Groupe Dallaire, il peut y avoir apparence de conflit d'intérêts entre Cominar et Groupe Dallaire, étant donné que Groupe Dallaire et ses entités reliées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. Cominar est propriétaire d'une participation de 50 % et de deux participations de 75 % dans des coentreprises avec Groupe Dallaire. L'objectif commercial de ces trois coentreprises est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. La famille Dallaire et ses entités reliées pourraient prendre part à des opérations ou à des occasions de location qui entrent en conflit avec les intérêts de Cominar. Les relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon en matière de services de construction ont pris fin de manière ordonnée.

Le contrat de fiducie contient des dispositions sur les conflits d'intérêts qui obligent les fiduciaires à déclarer leurs intérêts importants dans des contrats et des opérations d'importance et à s'abstenir de voter sur ces questions.

### 8.1.14 Cybersécurité

Le FPI est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des infractions 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 d'avoir toute autre incidence sur la capacité du FPI à exercer ses

activités. Les activités du FPI l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements permettant d'identifier une personne et d'autres renseignements confidentiels concernant ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements permettant d'identifier une personne 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 être incompatibles 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, aux corruptions de données et à 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 s'efforce de gérer le risque lié à la cybersécurité en continuant d'investir dans les systèmes de technologie de l'information appropriés, les infrastructures et la sécurité, notamment en établissant des plans de mesures d'urgence en cas de catastrophe, en examinant ses technologies, processus et pratiques en place sur une base régulière et en veillant à ce que les employés comprennent et connaissent le rôle qu'ils jouent dans la protection de l'intégrité de la sécurité de la technologie et de l'information du FPI. Le FPI se fie sur des produits et des services de tiers pour protéger son infrastructure de technologie de l'information et son information exclusive et confidentielle. Le FPI s'efforce d'agir de manière proactive en ce qui concerne la cybersécurité et, en conséquence, il prévoit continuer à engager des dépenses en cybersécurité et à y affecter des employés et d'autres ressources, au fur et à mesure que des nouvelles menaces et des nouveaux risques de plus en plus complexes sont repérés et traités.

## 8.2 Facteurs de risque liés à la propriété des parts

### 8.2.1 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 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.

### 8.2.2 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.

### 8.2.3 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 de 500,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2019, et il est envisagé qu'elle ne pourra pas être refinancée au même montant ou selon des modalités aussi favorables que les modalités existantes à la lumière de la baisse de la cote des débentures de premier rang. Voir la rubrique « PARTIE 8 – Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 8.3.1 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 une incidence 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.

### 8.2.4 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 immobiliers, sous réserve de ses obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues 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* 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.

### 8.2.5 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.

### 8.2.6 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 communs 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.

### 8.2.7 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 ».

### 8.2.8 Nature du placement

Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. À titre de porteurs de parts, ils n'ont pas 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. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur le contrat de fiducie. 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.

### 8.2.9 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).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont considérées comme des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire 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 similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD 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 EIPD.

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 EIPD 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 2018 et les exercices suivants.

## 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang

### 8.3.1 Notation de crédit

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débentures 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.

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'il avait révisé à la baisse la note des débentures de premier rang, la faisant passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevée) avec une tendance stable. Cette révision à la baisse a eu un impact défavorable important sur le FPI. Depuis cette date, la note du FPI est demeurée à BB (élevée) avec une tendance stable, comme l'indique le rapport sur la notation de DBRS daté du 24 octobre 2018. Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué au FPI et aux débentures de premier rang pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

### 8.3.2 Marché pour la négociation des débentures de premier rang

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

### 8.3.3 Variation du cours

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant 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 cours ou la valeur des débentures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté 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 cours des débentures 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 cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

### 8.3.4 Risque lié au droit de rembourser des débentures de premier rang par anticipation

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

### 8.3.5 Incapacité du FPI à racheter des débentures de premier rang en cas de changement de contrôle

Le FPI pourrait être tenu de racheter la totalité des débentures 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 débentures de premier rang en circulation ou devoir limiter ces rachats en raison de restrictions aux termes d'autres dettes.

# PARTIE 9 – Événements postérieurs au 31 décembre 2018

## 9.1 Activités de financement

Le 15 janvier 2019, le 15 février 2019 et le 15 mars 2019, le FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 $ par part pour chacun de ces mois.

Le FPI n'a contracté aucun nouveau prêt après la fin de l'exercice 2018.

Après l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a réduit le montant maximal de la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie, le faisant passer de 700,0 millions de dollars à 500,0 millions de dollars.

## 9.2 Aliénations

Au cours du premier trimestre de 2019, le FPI a réalisé la vente de sept immeubles de bureaux, de cinq immeubles commerciaux et de deux immeubles industriels et polyvalents, situés dans la région de Québec et dans la région de Montréal, pour un produit brut total de 74,3 millions de dollars.

## 9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires

À la suite de l'annonce de la nomination de M^me^ Heather Kirk au poste de vice-présidente exécutive et chef des opérations financières et de sa démission du conseil des fiduciaires, M. Zachary Ryan George, cofondateur de FrontFour et gestionnaire de portefeuille au sein de cette société, a été nommé fiduciaire de Cominar au 2 janvier 2019. La candidature de M. Mitchell Cohen sera proposée par Cominar pour pourvoir au poste laissé vacant par M. D'Amours qui ne sera pas candidat à sa réélection à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts, sous réserve des conditions de l'entente de renouvellement du conseil. Enfin, Cominar et les porteurs de parts proposeront conjointement la candidature d'une autre personne à ajouter à la liste de candidats à l'élection aux postes de fiduciaire du FPI à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts, ce candidat devant remplacer un deuxième fiduciaire qui ne se représentera pas à l'élection à cette assemblée. Aux termes de l'entente de renouvellement du conseil, FrontFour, K2 et Westdale ont convenu d'obligations usuelles de statu quo et d'autres obligations.

M. Todd Bechard, vice-président exécutif, acquisitions, a quitté son poste le 22 février 2019. M. Gilles Hamel, vice-président exécutif, a quitté son poste au sein de Cominar le 26 mars 2019. Jusqu'au 3 décembre 2018, M. Hamel était vice-président exécutif et chef des opérations financières.

# PARTIE 10 – 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.

## 10.1 Généralités

Le FPI peut distribuer mensuellement aux porteurs de parts, le 15e 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, le cas échéant. 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 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.

## 10.2 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.

## 10.3 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.

## 10.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2018

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2018 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 51,23 % 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.

## 10.5 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 ($) |
|---|---|
| 2018 | 0,790 |
| 2017 | 1,3325 |
| 2016 | 1,470 |

# PARTIE 11 – Structure du capital

## 11.1 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 2018, il y avait 181 956 349 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 parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de parts acceptent d'être liés par le contrat de fiducie.

En vertu de son 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 la direction et aux employés. Au 31 décembre 2018, il y avait en circulation 8 689 400 options d'achat de parts, 164 425 parts attribuées en fonction de la performance, 2 946 parts incessibles et 315 435 parts différées. En octobre 2017, le conseil des fiduciaires a approuvé la modification du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, pour mettre en place les parts attribuées en fonction de la performance et permettre le remplacement des options d'achat de parts dans sa politique de rémunération incitative à long terme. Pour des précisions sur le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et la mise en place des parts attribuées en fonction de la performance, veuillez vous reporter à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI disponible sur SEDAR au www.sedar.com.

Le 4 avril 2018, conformément à la politique globale de rémunération de la haute direction, le FPI a octroyé à la direction 158 614 parts attribuées en fonction de la performance et 81 708 parts différées dans le cadre de la rémunération de la haute direction pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## 11.2 Achat de parts

Le FPI peut, de temps à autre, acheter des parts 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. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

Le 10 janvier 2018, le FPI a annoncé la modification de son OPR de manière à augmenter le nombre maximum de parts pouvant être rachetées à des fins d'annulation et le faire passer de 9 000 000 de parts à 17 596 591 parts. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le FPI a racheté à des fins d'annulation 2 709 500 parts pour une contrepartie totale de 39,5 millions de dollars en espèces dans le cadre de l'OPR, qui est arrivée à échéance le

14 novembre 2018, 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.

Le 10 décembre 2018, l'OPR a été renouvelée pour une année supplémentaire. Un maximum de 18 112 182 parts peuvent être rachetées aux termes de l'OPR. Au 31 décembre 2018, Cominar n'avait racheté aucune part aux termes de l'OPR.

## 11.3 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.

## 11.4 Offre publique d'achat

Le contrat de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat visant des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts 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.

## 11.5 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts

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

## 11.6 Notation de crédit

Le 15 mai 2012, DBRS a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable; cette note a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. Le 26 août 2014, DBRS a confirmé la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable pour les débentures de premier rang (à l'exclusion des débentures non garanties de premier rang à 3,62 % de série 7, des débentures non garanties de premier rang à 4,25 % de série 8, des débentures non

garanties de premier rang à 4,164 % de série 9 et des débentures non garanties de premier rang à 4,247 % de série 10, qui n'avaient pas encore été créées ni émises par le FPI à cette date). Le 18 septembre 2014, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures non garanties de premier rang à 3,62 % de série 7. Le 8 décembre 2014, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures non garanties de premier rang à 4,25 % de série 8. Le 26 mai 2015, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures non garanties de premier rang à 4,164 % de série 9. Le 18 mai 2016, DBRS a confirmé la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable attribuée aux débentures non garanties de premier rang à 4,247 % de série 10. Le 12 août 2016, DBRS a confirmé la note de crédit BBB (faible) attribuée aux débentures de premier rang, mais a fait passer la tendance de stable à négative. Le 4 août 2017, DBRS a révisé à la baisse la note de crédit des débentures de premier rang du FPI, qu'elle a fait passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevé) avec une tendance stable. Depuis cette date, la note de crédit de BB (élevée) avec une tendance stable qui a été attribuée au FPI demeure inchangée, comme il est indiqué dans le rapport de notation de DBRS daté du 24 octobre 2018.

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 débentures 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 débentures de premier rang par DBRS ne constitue pas une recommandation d'achat, de détention 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 8 – Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 8.3.1 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 débentures 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 12 – 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. 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 13 – Marché pour la négociation des titres du FPI

## 13.1 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 des 12 mois du dernier exercice.

**CUF.UN**

| | TSX | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Exercice clos le 31 décembre 2018** | **Haut ($)** | **Bas ($)** | **Volumes de négociation quotidiens moyens** | **Volume total des opérations** |
| Janvier | 14,95 | 14,17 | 435 200 | 9 574 394 |
| Février | 14,51 | 13,51 | 361 370 | 6 866 021 |
| Mars | 13,87 | 12,33 | 689 282 | 14 474 325 |
| Avril | 12,90 | 12,15 | 346 931 | 7 285 557 |
| Mai | 12,74 | 12,04 | 283 324 | 6 233 128 |
| Juin | 12,90 | 12,02 | 472 306 | 9 918 422 |
| Juillet | 12,95 | 12,50 | 271 553 | 5 702 623 |
| Août | 12,73 | 12,06 | 243 373 | 5 354 196 |
| Septembre | 12,37 | 11,60 | 344 915 | 6 553 392 |
| Octobre | 11,68 | 10,85 | 305 897 | 6 729 730 |
| Novembre | 11,44 | 10,41 | 312 286 | 6 870 291 |
| Décembre | 12,49 | 10,49 | 630 207 | 11 973 941 |

## 13.2 Marché pour la négociation des débentures de premier rang

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

# PARTIE 14 – Fiduciaires et dirigeants du FPI

## 14.1 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.

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 énonce l'approche du FPI pour atteindre et maintenir la diversité, y compris la diversité des genres, au sein de son conseil. 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. La diversité des genres et le niveau de représentation des femmes au sein du conseil sont des critères dont il faut tout particulièrement tenir compte dans le cadre du processus de nomination. De plus, tous les ans, le comité des candidatures et de la gouvernance et le président et chef de la direction doivent évaluer l'efficacité de leurs processus de nomination respectifs au regard de la politique en matière de diversité et de ses objectifs, fixer des objectifs de diversité mesurables, contrôler les progrès accomplis sur le plan de la diversité des genres et surveiller la mise en œuvre de la politique en matière de diversité.

Au 29 mars 2019, un des neuf membres du conseil des fiduciaires était une femme, et le FPI entend poursuivre ses efforts afin de trouver des candidats 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 2020.

Le tableau qui suit présente le nom des fiduciaires en poste, les postes et les charges qu'ils assument au sein du FPI, leur fonction principale et leurs fonctions 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 29 mars 2019.

| Nom, lieu de résidence et poste | Fonction principale | Durée du mandat de fiduciaire | Nombre de parts dont le fiduciaire est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise[1)] |
|---|---|---|---|
| **Alban D'Amours**, M.C., G.O.Q., LH, Fellow Adm. A.[12)]<br>Québec (Québec)<br>Fiduciaire indépendant | Président du conseil des fiduciaires et administrateur de sociétés | Depuis 2009 | 32 182 |
| **Johanne M. Lépine**, FPAA, IAS.A [4) 5)]<br>Montréal (Québec)<br>Fiduciaire indépendante | Présidente et chef de la direction<br>Aon Parizeau inc. | Depuis 2013 | 17 769[6)] |
| **Michel Théroux**, FCPA, FCA [2) 5)]<br>Boucherville (Québec)<br>Fiduciaire indépendant | Administrateur de sociétés | Depuis 2015 | –[7)] |
| **Luc Bachand**, IAS.A[2) 3)]<br>Montréal (Québec)<br>Fiduciaire indépendant | Administrateur de sociétés | Depuis 2016 | 20 936 |
| **Claude Dussault**, B. Sc. [2) 4)]<br>Québec (Québec)<br>Fiduciaire indépendant | Président de Placements ACVA inc. | Depuis 2017 | 15 000[8)] |
| **Sylvain Cossette**<br>Montréal (Québec)<br>Fiduciaire non indépendant,<br>président et chef de la direction du FPI | Président et chef de la direction du FPI | Depuis 2018 | 36 684[9)] |

| Nom, lieu de résidence et poste | Fonction 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)]<br>Montréal (Québec)<br>Fiduciaire indépendant | Administrateur de sociétés | Depuis 2018 | 21 500 |
| **Paul D. Campbell** [3) 5)]<br>Toronto (Ontario)<br>Fiduciaire indépendant | Chef de la direction, VersaCold Logistics | Depuis 2018 | 21 600 |
| **Zachary R. George** [3) 5)]<br>New Canaan, Connecticut, États-Unis<br>Fiduciaire indépendant | Cofondateur et gestionnaire de portefeuille de FrontFour Capital Group | Depuis 2019 | 12 415 654[10) 11)] |

**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) *En plus de ses parts, M^me^ Lépine détient 10 080 parts différées, dont 9 976 étaient acquises en date du 29 mars 2019.*
7) *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.*
8) *En plus de ses parts, M. Dussault détient 6 949 parts différées, dont 6 877 étaient acquises en date du 29 mars 2019.*
9) *En plus de ses parts, M. Cossette détient 152 950 parts différées et 124 423 parts attribuées en fonction de la performance. En date du 29 mars 2019, 52 905 de ses parts différées étaient acquises.*
10) *M. George exerce une emprise sur les 12 415 654 parts, mais ne les détient pas. Une tranche de 638 754 parts est détenue par FrontFour Capital Group LLC Management Accounts; une tranche de 1 129 000 parts est détenue par Iris Fund; une tranche de 5 142 900 parts est détenue par Iris Fund II; une tranche de 3 708 026 parts est détenue par Iris Fund III L.P.; une tranche de 41 619 parts est détenue par FrontFour Opportunity Fund; une tranche de 156 000 parts est détenue par FrontFour Real Asset Alternatives Fund; et une tranche de 1 599 355 parts est détenue par FrontFour Master Fund.*
11) *En plus de ses parts, M. George détient 1 045 parts différées, dont aucune n'était acquise en date du 29 mars 2019.*
12) *M. D'Amours assiste systématiquement à toutes les réunions des comités.*

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.

Chacun des fiduciaires nommés ci-dessus a exercé sa fonction principale ou ses fonctions au sein du FPI pendant les cinq (5) dernières années, à l'exception des personnes suivantes : (i) M. Luc Bachand, qui a été vice-président du conseil et chef de BMO Marchés des capitaux au Québec de 2006 à 2016; (ii) M. Sylvain Cossette, qui était président et chef de l'exploitation de Cominar de 2016 à 2018 ainsi que vice-président exécutif et chef de l'exploitation de Cominar de 2012 à 2016; (iii) M. René Tremblay, qui a été président de Taubman Asia de 2010 à 2016 et qui a terminé son dernier mandat à titre de président du conseil de cette société en 2017; et (iv) M. Paul D. Campbell, qui a été chef de projet chez KingSett Capital de 2014 à 2018.

## 14.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires

| Dirigeants non fiduciaires au 29 mars 2019 | Poste au sein du FPI | Province et pays de résidence |
|---|---|---|
| Alain Dallaire | Vice président exécutif et chef de l'exploitation | Québec, Canada |
| Heather C. Kirk | Vice présidente exécutive et chef des opérations financières | Ontario, Canada |
| Marie-Andrée Boutin | Vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation, commerce de détail | Québec, Canada |
| Jean Laramée | Vice-président exécutif, développement | Québec, Canada |
| Michael Racine | Vice-président exécutif, location – bureaux et industriel | Québec, Canada |
| Wally Commisso | Vice-président exécutif, opérations et gestion immobilière | Québec, Canada |
| Manon Deslauriers | 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. Alain Dallaire, vice-président exécutif et chef de l'exploitation, qui était auparavant vice-président exécutif, exploitation, bureaux et industriel, et gestion d'actifs de Cominar de 2014 à 2018; vice-président exécutif, exploitation de Cominar de 2008 à 2014 et vice-président, location et opérations commerciales de Cominar de 2005 à 2008; (ii) M$^{me}$ Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef des opérations financières, 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$^{me}$ Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation, commerce de détail, 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; (iv) M. Jean Laramée, vice-président exécutif, développement qui a été auparavant, chez Ivanhoé Cambridge inc., vice-président principal – Capital Immobilier Québec de mars 2013 à novembre 2014, vice-président principal – Portefeuille Est de l'Amérique du Nord de juillet 2011 à mars 2013 et vice-président principal – Exploitation, Région de l'Est de mars 2002 à juillet 2011; (v) 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 (vi) M$^{me}$ Manon Deslauriers, vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative, qui a auparavant exercé sa profession d'avocate au sein du cabinet Manon Deslauriers, avocate inc. et Harvey Deslauriers, conseils s.e.n.c.r.l. d'août 2011 à décembre 2014, a été directrice, relations d'affaires à la Banque Scotia d'octobre 2012 à mai 2013, et vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire général chez Atrium Innovations inc. de janvier 2001 à août 2011.

En date du 29 mars 2019, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI, directement ou indirectement, étaient propriétaires véritables de 13 313 125 parts, au total, ou exerçaient une emprise sur un tel nombre de parts.

## 14.3 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*.

## 14.4 Comité d'audit

### 14.4.1 Dispositions générales

Le FPI a un comité d'audit qui, en date du 29 mars 2019, se compose de MM. Michel Théroux, Alban D'Amours, Luc Bachand et Claude Dussault. 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*. M. Théroux est devenu comptable agréé en 1972 et a obtenu le titre de FCA en 2004. M. D'Amours a été président et chef de la direction de la Fédération du Mouvement des caisses Desjardins, et il est Fellow de l'Ordre des administrateurs

agréés du Québec. M. Bachand a été vice-président du conseil et chef de BMO Marchés des capitaux, au Québec, de 2006 à son départ à la retraite en 2016. Il est Fellow de l'Institut des banquiers canadiens. M. Dussault est actuellement président de Placements ACVA inc., une société d'investissement privée. Il détient un baccalauréat en sciences actuarielles de l'Université Laval et il est Fellow de l'Institut canadien des actuaires et de la Casualty Actuarial Society.

### 14.4.2 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.

### 14.4.3 Formation et expérience pertinentes du 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 Théroux, FCPA, FCA (Président) | M. Michel Théroux 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. Théroux 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. Théroux est membre et trésorier de la Fondation Yvon Deschamps Centre-Sud.<br><br>M. Théroux 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.<br><br>Enfin, il a été directeur et associé en fiscalité du cabinet Samson, Bélair, Deloitte et Touche de 1972 à 1988. |

| Nom du membre du comité d'audit | Formation et expérience pertinentes |
|---|---|
| Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., LH, Fellow Adm. A. | M. Alban D'Amours a été président et chef de la direction du Mouvement Desjardins de 2000 à 2008. En 1988, il est entré au service de la Confédération des Caisses Desjardins, où il a exercé diverses fonctions de direction. Il a occupé divers postes dans la fonction publique du Québec, dont ceux de sous-ministre associé à l'Énergie et de sous-ministre du Revenu. Professeur titulaire en sciences économiques à l'Université de Sherbrooke, M. D'Amours a terminé des études de doctorat avec une spécialisation en politique monétaire, finances publiques et économétrie.<br><br>Il est président d'honneur de la Confédération Internationale des Banques Populaires, membre du conseil d'administration de la Fondation Lucie et André Chagnon et de GenePOC Inc., ancien membre du conseil d'administration de la Caisse de dépôt et placement du Québec et ancien président du conseil d'administration de l'Université de Sherbrooke, de la Télé-Université (UQ) et du Centre Hospitalier Universitaire de Québec. |
| Luc Bachand, IAS.A | 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 Marché 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.<br><br>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. |
| Claude Dussault, B. Sc. | M. Claude Dussault est président de Placements ACVA inc., société d'investissement privée. Depuis 2008, M. Dussault est président du conseil d'administration d'Intact Corporation financière. De 2001 à 2007, il a occupé le poste de président et chef de la direction d'Intact Corporation financière (auparavant ING Canada). M. Dussault détient un baccalauréat en sciences actuarielles de l'Université Laval et il est Fellow de l'Institut canadien des actuaires et de la Casualty Actuarial Society.<br><br>M. Dussault est actuellement membre du conseil de Metro inc. et préside son comité des ressources humaines. M. Dussault a par ailleurs été membre de divers conseils d'administration, dont ceux d'UNICEF Canada, de l'Université Laval, de la Banque ING du Canada, d'IPC Financial et d'Equisure Financial Network Inc. |

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. MM. Théroux, D'Amours, Bachand et Dussault 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. MM. Théroux, D'Amours, Bachand et Dussault comprennent également les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

### 14.4.4 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 2018 ($) | Exercice clos le 31 décembre 2017 ($) |
|---|---|---|
| Honoraires d'audit | 529 163 | 472 163 |
| Honoraires pour services liés à l'audit | 160 425 | 148 525 |
| Honoraires pour services fiscaux | 249 592 | 181 665 |
| Autres honoraires | – | – |
| **Total :** | 939 180 | 802 353 |

**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 services de certification et autres services connexes rendus par les auditeurs externes qui sont raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers et qui ne sont pas compris dans les honoraires d'audit.

**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 incluent le total des honoraires facturés pour les autres produits et services fournis par les auditeurs externes.

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

Le comité d'audit peut retenir les services des conseillers qu'il juge nécessaires dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que fixer et payer la rémunération de ceux-ci.

## 14.5 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 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 la personne 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, présenté 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, d'un arrangement ou d'un concordat avec des créanciers, ou vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic nommé pour détenir son actif.

En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 conformément à 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.

### 14.5.1 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, présenté 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, d'un arrangement ou d'un concordat avec des créanciers ni n'a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic nommé pour détenir son actif.

## PARTIE 15 – 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 comportant des demandes en dommages-intérêts, sans tenir compte de l'intérêt et des frais, visant plus de 10 % de son actif actuel.

## PARTIE 16 – Intérêt des dirigeants et d'autres personnes informées dans des opérations importantes

Au cours de l'exercice 2017, et avant les changements apportés 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 1er janvier 2018, M. Michel Dallaire a cessé d'être président et chef de la direction du FPI et a cessé d'être fiduciaire. Bien que M. Alain Dallaire ait un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'est ni un employé ni un dirigeant de Groupe Dallaire. Par conséquent, depuis le 12 février 2018, Groupe Dallaire et Dalcon ne sont plus considérées comme des sociétés liées.

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, en vue de favoriser un meilleur développement et d'accroître la valeur de l'ensemble de ses actifs dans les grandes régions où il est actif. En parallèle avec le déploiement de cette nouvelle stratégie, il a été mis fin de manière ordonnée aux relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon concernant des services de construction. Depuis le 13 novembre 2018, les effectifs de Dalcon en poste à Montréal ainsi que des ressources sélectionnées en poste à Québec ont été intégrés à Cominar. Les activités de construction relatives à la location des locaux et à l'entretien des immeubles de placement dont s'occupait auparavant Dalcon à Montréal et à Québec sont maintenant exécutées à l'interne par le FPI ou par des sous-traitants. Les activités de construction qui ont été intégrées comprennent les travaux d'améliorations locatives, la remise à neuf des aires communes, les réparations générales, ainsi que les travaux de plomberie et de toiture. Les activités de constructions ou de rénovation de façades d'immeubles et les activités de construction ou de réparation de garages de stationnement n'ont pas été transférées à Cominar. Ces travaux sont effectués par des sous–traitants.

En 2016, 2017 et 2018, le FPI a conclu des opérations avec Groupe Dallaire et Dalcon, opérations qui ont eu lieu dans le cours normal des affaires, dont les détails sont résumés ci–dessous.

| Exercices clos les 31 décembre | 2018 (en milliers de dollars) | 2017 (en milliers de dollars) | 2016 (en milliers de dollars) |
|---|---|---|---|
| Immeubles de placement – coûts en capital | **131 320** | 138 129 | 86 639 |
| Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis | **—** | 10 016 | — |
| Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition | **—** | — | 6 204 |
| Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital | **2 590** | 3 263 | 2 958 |
| Encaissement d'une créance hypothécaire | **—** | (8 250) | — |
| Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite CJD | **—** | 21 190 | — |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | **5 176** | 5 276 | 8 006 |
| Revenus de location nets tirés des immeubles de placement | **288** | 313 | 301 |
| Revenus d'intérêts | **—** | 140 | 280 |

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le montant total des investissements dans les immeubles de placement (coûts en capital) s'est élevé à 226,8 millions de dollars, dont 131,3 millions de dollars avec Groupe Dallaire et Dalcon, ce qui représente environ 58 % des investissements.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, Cominar a engagé des coûts en capital d'environ 131,3 millions de dollars pour ses immeubles de placement, sommes qui ont été versées à Groupe Dallaire et à Dalcon, y compris 79,1 millions de dollars investis dans la région de Montréal, 47,5 millions de dollars dans la région de Québec, 3,8 millions de dollars dans la région d'Ottawa et 0,9 million de dollars dans l'Ouest canadien, la région de Toronto et les provinces de l'Atlantique (pour des travaux entrepris avant la vente d'un portefeuille de 95 immeubles à Slate le 27 mars 2018). De cette somme, 100,2 millions de dollars avaient trait à des travaux commencés en 2017 qui se sont poursuivis en 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, Dalcon a réalisé environ 1 084 travaux dont les coûts ont varié de 0 $ à 50 000 $, et environ 382 travaux dont les coûts s'élevaient à plus de 50 000 $. Ces investissements se répartissaient comme suit : environ 44 % pour des travaux d'améliorations locatives, 19 % pour des travaux de rénovation d'immeubles de placement, 17 % pour des travaux de toiture, de pavage et d'autres travaux structurels, 11 % pour des travaux de préparation du site de l'Îlot Mendel, 5 % pour des travaux liés aux aires communes et aux aménagements intérieurs, et 4 % pour divers travaux d'entretien et de réparation.

Les travaux d'améliorations locatives, de réparation et d'entretien des propriétés réalisés par Dalcon ont été facturés au FPI au coût, majoré de 5,0 %. Dans le cas de projets de construction, les travaux ont été facturés au coût, majoré de 2,5 %.

Au 31 décembre 2018, Groupe Dallaire et les sociétés du même groupe que lui occupaient des bureaux d'une superficie de 65 425 pieds carrés dans le Complexe Jules-Dallaire, à Québec.

**Droits et obligations contractuels**

L'objectif commercial des investissements dans des coentreprises avec Groupe Dallaire est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers.

La formation de chacune des coentreprises est régie par des conventions de société en commandite et des conventions unanimes entre les actionnaires dans lesquelles les droits et obligations de chacun des commanditaires ou actionnaires sont prévus. Parmi ces modalités et conditions, les décisions importantes à l'égard des coentreprises sont prises à l'unanimité par les commanditaires pour les sociétés en commandite et par les actionnaires pour les commandités. Les apports de capital se font sur une base proportionnelle entre les commanditaires. De plus, chacun des commanditaires bénéficie d'un droit de premier refus, dans l'éventualité où l'autre commanditaire souhaiterait céder sa participation dans la coentreprise. Des mécanismes d'option d'achat bénéficient à chacun des commanditaires à l'égard de l'autre commanditaire en cas de défaut ou d'insolvabilité.

De plus, dans l'éventualité où un Événement Déclencheur (au sens défini ci-dessous) se produit à l'égard de l'un des commanditaires, l'autre commanditaire aura le droit, dans un délai de trente (30) jours suivant l'arrivée de l'Événement Déclencheur, de donner au commanditaire faisant l'objet d'un Événement Déclencheur un avis lui faisant part d'une offre d'achat de la totalité de la participation à la juste valeur marchande de celle-ci au moment de la transmission de l'avis, et le commanditaire à l'égard de qui un Événement Déclencheur s'est produit devra vendre sa participation. L'expression « Événement Déclencheur » vise, dans le cas de Groupe Dallaire, la perte du contrôle de Groupe Dallaire par la famille Dallaire, et, dans le cas du FPI, des situations de changement de contrôle résultant d'une offre publique d'achat ou d'une transaction de regroupement, d'une prise de participation importante au capital ou d'un changement important hors du cours normal à la composition du conseil des fiduciaires au cours d'une période de dix-huit (18) mois consécutifs. Si les parties ne peuvent s'entendre pour déterminer d'un commun accord la juste valeur marchande, un mécanisme d'évaluation est prévu aux conventions.

## PARTIE 17 – 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 18 – Contrats importants

Outre le contrat de fiducie, l'entente de renouvellement du conseil est le seul « contrat important » encore en vigueur, mis à part les contrats conclus dans le cours normal des activités, que Cominar a conclus au cours du dernier exercice complet ou avant cet exercice. Voir la rubrique « PARTIE 6 – Contrat de fiducie » et la rubrique « PARTIE 3 – Développement général de l'activité – 3.3 Historique sur les trois derniers exercices – Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires ». Se reporter au contrat de fiducie et à l'entente de renouvellement du conseil pour le texte intégral de leurs dispositions. Le contrat de fiducie et l'entente de renouvellement du conseil sont disponibles sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (SEDAR), au www.sedar.com.

## PARTIE 19 – 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 5 mars 2019 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet indépendant à l'égard du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

## PARTIE 20 – 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 2018, qui sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com.

# ANNEXE A

## Description des immeubles productifs de revenu

**Au 31 décembre 2018**

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*** | | | | |
| 4635, 1re Avenue<br>Québec (Québec) | 1979/1993 | 41 000 | 89,6 | Industrielle Alliance, Assurance et Services Financiers |
| 5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest<br>Québec (Québec) | 1979/1996 | 29 000 | 90,2 | Cyber Cat inc. |
| 5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest<br>Québec (Québec) | 1980/1994 | 30 000 | 70,4 | Au Vieux Duluth (restaurant) |
| 2014, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1979/1997 | 64 000 | 95,5 | InnovMetric Logiciels |
| Place de la Cité<br>2590-2640, boulevard Laurier<br>Québec (Québec) | 1964/1970/<br>1982/1988/<br>1993/2003/<br>2004 | 718 000 | 98,6 | Société québécoise des infrastructures (SQI), une banque à charte canadienne, Sépaq, Autorité des marchés financiers (AMF) |
| 455, rue du Marais<br>Québec (Québec) | 1977/1997 | 62 000 | 84,1 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 3175, chemin des Quatre-Bourgeois<br>Québec (Québec) | 1990 | 101 000 | 93,9 | Coveo Solutions |
| 979, avenue de Bourgogne<br>Québec (Québec) | 1976/1988/<br>1996 | 67 000 | 81,7 | WSP Arpenteurs Géomètres |
| Place de la Capitale<br>150, boulevard René-Lévesque Est<br>Québec (Québec) | 1973/1999 | 221 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1255-1267, boulevard Charest Ouest<br>Québec (Québec) | 1975/2002 | 142 000 | 98,9 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 565-585, boulevard Charest Est<br>Québec (Québec) | 1950/1999/<br>2000 | 102 000 | 96,2 | Ubisoft |
| 6777, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 2007 | 80 000 | 100,0 | Desjardins groupe d'assurances générales |
| 888, rue Saint-Jean<br>Québec (Québec) | 1981/2003 | 77 000 | 85,1 | Société Radio-Canada |
| 1400, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 2004/2005 | 77 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1156, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 1995 | 33 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| Complexe Jules-Dallaire[3)]<br>2820-2828, boulevard Laurier<br>Québec (Québec) | 2008/2010/<br>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 |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| Place Hauteville<br>654 et 700, boulevard René-Lévesque Est<br>Québec (Québec) | 1976 | 270 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1020, rue Bouvier<br>Québec (Québec)[4)] | 2015 | 41 000[4)] | 98,4 | Société en commandite RGN Québec IX (REGUS) |
| **Sous-total** | | **2 558 000** | | |
| ***Région de Montréal*** | | | | |
| 3100, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1983 | 96 000 | 91,0 | Aerotek ULC |
| 3773, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1989 | 53 000 | 71,4 | Berletex Aerodesign |
| 7405, autoroute Transcanadienne<br>Montréal (Québec) | 1984 | 82 000 | 84,9 | Sungard, Services de continuité des affaires (Canada) |
| 9800, boulevard Cavendish<br>Montréal (Québec) | 1989 | 103 000 | 98,8 | Fedex Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Commission scolaire Kativik |
| 3900, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1981 | 29 000 | 71,7 | Une banque à charte canadienne |
| 3950, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1982 | 24 000 | 49,9 | Sungard, Services de continuité des affaires (Canada) |
| 7355, autoroute Transcanadienne<br>Montréal (Québec) | 1981 | 23 000 | 21,6 | APPX Crypto Technologies |
| Centropolis – Bâtiment T<br>3055, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 2014 | 119 000 | 100,0 | Société en commandite RGN Québec VII |
| Centropolis – Bâtiment D<br>2968-3000, avenue Pierre-Péladeau<br>Laval (Québec) | 2006 | 64 000 | 100,0 | TD Meloche Monnex |
| 255, boulevard Crémazie Est<br>Montréal (Québec) | 1967/2002 | 241 000 | 99,7 | Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, Claimspro, Ville de Montréal |
| 3400, avenue Jean-Béraud<br>Laval (Québec) | 2001 | 154 000 | 91,2 | Sa Majesté la Reine |
| 201, avenue Laurier Est<br>Montréal (Québec) | 1916/1989/ 2001 | 132 000 | 100,0 | Ville de Montréal, Société québécoise des infrastructures (SQI), Concentrix |
| 375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 1999 | 50 000 | 100,0 | Breton, Banville et associés SENC |
| 325, boulevard Honorius-Charbonneau<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 1985 | 19 000 | 0,0 | Vacant |
| 1080, côte du Beaver Hall<br>Montréal (Québec) | 1968/2000 | 306 000 | 98,8 | Stantec, TEVA Canada innovation, AC Nielsen, Société de transport de Montréal |
| 4700, rue de la Savane<br>Montréal (Québec) | 1988/1998/ 1999 | 184 000 | 64,3 | Presagis Canada |
| 9900, boulevard Cavendish<br>Montréal (Québec) | 1987 | 83 000 | 87,8 | Cantrex Nationwide |
| 9999, boulevard Cavendish<br>Montréal (Québec) | 1988 | 51 000 | 80,4 | Famic Technologies, Intertape Polymer Inc. |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse<br>Montréal (Québec) | 1983 | 25 000 | 41,7 | Les Aliments High Liner |
| 1, place Laval<br>Laval (Québec) | 1965/1989 | 109 000 | 52,1 | Groupecho Canada |
| 2, place Laval<br>Laval (Québec) | 1965/1989 | 100 000 | 74,5 | Utopia |
| 3, place Laval<br>Laval (Québec) | 1965/1989 | 186 000 | 45,5 | Ville de Laval, Société québécoise des infrastructures (SQI), Sa Majesté la Reine |
| 4, place Laval<br>Laval (Québec) | 1965/1989 | 140 000 | 93,2 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 5, place Laval<br>Laval (Québec) | 2014 | 321 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 3080, boulevard Le Carrefour<br>Laval (Québec) | 1990 | 87 000 | 82,5 | H.B. Gestion d'assurance collective |
| 3090, boulevard Le Carrefour<br>Laval (Québec) | 1986 | 72 000 | 90,3 | London Life, Compagnie d'assurance-vie |
| 3100, boulevard Le Carrefour<br>Laval (Québec) | 1988 | 76 000 | 77,9 | Une banque à charte canadienne |
| 2525, boulevard Daniel-Johnson<br>Laval (Québec) | 1977 | 109 000 | 88,9 | WSP Canada |
| 1111, boulevard Dr-Frederik-Philips<br>Montréal (Québec) | 1990 | 102 000 | 91,0 | Société Makivik |
| 3300, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1976 | 98 000 | 89,2 | Gamma Entertainment |
| 2001, avenue McGill College<br>Montréal (Québec) | 1982 | 512 000 | 96,4 | 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<br>Brossard (Québec) | 2004/2006 | 90 000 | 92,8 | Voith Hydro |
| 5101, rue Buchan<br>Montréal (Québec) | 1988 | 117 000 | 70,2 | Axor experts-conseils, Positron |
| 5100, rue Sherbrooke Est<br>Montréal (Québec) | 1985/1986 | 372 000 | 99,0 | Société de gestion du réseau informatique, Tetra Tech, Nordia |
| 2405, boulevard Fernand-Lafontaine<br>Longueuil (Québec) | 1966 | 33 000 | 100,0 | ITR Acoustique |
| 895, rue de La Gauchetière Ouest<br>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<br>Montréal (Québec) | 1967/1971/ 1986/1987/ 1988 | 610 000 | 93,9 | 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<br>Montréal (Québec) | 1981/2010 | 70 000 | 100,0 | Bell Média |
| 1200, avenue Papineau<br>Montréal (Québec) | 1988/2010 | 93 000 | 87,3 | Productions J |
| 3669-3681, boulevard des Sources<br>Dollard-des-Ormeaux (Québec) | 1981 | 25 000 | 79,0 | Moksha Yoga de l'Ouest |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 480, boulevard Armand-Frappier<br>Laval (Québec) | 2003 | 51 000 | 100,0 | Ville de Laval |
| 420, boulevard Armand-Frappier<br>Laval (Québec) | 2002 | 51 000 | 65,0 | Agence de recouvrement TCR |
| 440, boulevard Armand-Frappier<br>Laval (Québec) | 1999 | 49 000 | 83,9 | ProMetic Sciences de la vie |
| 400, boulevard Armand-Frappier<br>Laval (Québec) | 2003 | 50 000 | 85,9 | Technologies 20-20 |
| 1301, rue Gay-Lussac<br>Boucherville (Québec) | 1999 | 15 000 | 100,0 | Clark, Drouin, Lefebvre |
| 85, rue J.-A.-Bombardier<br>Boucherville (Québec) | 2003 | 26 000 | 38,9 | PLB International Inc. |
| 9975-9995, rue de Châteauneuf<br>Brossard (Québec) | 2004 | 124 000 | 100,0 | Produits de Sécurité Tyco Canada |
| 2, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1976 | 36 000 | 86,7 | Industrielle Alliance, assurances et services financiers |
| 5, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1981 | 20 000 | 100,0 | DuFour, Charbonneau, Brunet & ass. |
| 8, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1981 | 31 000 | 54,7 | Groupe Financier Horizons |
| 1, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1978 | 43 000 | 82,7 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 11, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1976/2004 | 41 000 | 79,2 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 3, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1978 | 28 000 | 67,4 | Skratch Bar |
| 7450, boulevard des Galeries-d'Anjou<br>Montréal (Québec) | 1986 | 66 000 | 93,8 | Caisse Desjardins d'Anjou-Tétreautville |
| 7400, boulevard des Galeries-d'Anjou<br>Montréal (Québec) | 1988 | 115 000 | 90,6 | Une banque à charte canadienne |
| 8200, boulevard Décarie<br>Montréal (Québec) | 1982 | 61 000 | 98,0 | Technologie Silanis |
| 8250, boulevard Décarie<br>Montréal (Québec) | 1989 | 83 000 | 81,1 | Berger Emrich Valencak |
| 768-790, boulevard Décarie<br>Montréal (Québec) | 1970/1998 | 35 000 | 85,9 | Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent |
| 1-243, Place Frontenac<br>Pointe-Claire (Québec) | 1977 | 66 000 | 84,1 | Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw |
| 1000, boulevard Saint-Jean<br>Pointe-Claire (Québec) | 1976 | 110 000 | 67,5 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1555, rue Carrie-Derick<br>Montréal (Québec) | 2005 | 82 000 | 100,0 | Tata Communications |
| **Sous-total** | | **6 992 000** | | |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| ***Région de l'Ontario*** | | | | |
| 550, boulevard de la Cité<br>Gatineau (Québec) | 2003 | 321 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine |
| 480, boulevard de la Cité<br>Gatineau (Québec) | 2003 | 46 000 | 100,0 | Services Énergie Brookfield |
| 400 Cooper Street<br>Ottawa (Ontario) | 1974/1998 | 185 000 | 94,2 | Centre de santé communautaire du Centre-ville, Croix-Rouge canadienne |
| 975, boulevard Saint-Joseph<br>Gatineau (Québec) | 1983/1999 | 195 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine |
| 1145 Hunt Club Road<br>Ottawa (Ontario) | 1990 | 90 000 | 97,3 | SNC-Lavalin, Hôpital d'Ottawa |
| 110 O'Connor Street<br>Ottawa (Ontario) | 1970/1999/<br>2010 | 189 000 | 99,4 | Sa Majesté la Reine |
| 222-230 Queen Street<br>Ottawa (Ontario) | 1972/1991/<br>2002 | 205 000 | 74,2 | Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne |
| 171 Slater Street<br>Ottawa (Ontario) | 1970/2011 | 153 000 | 67,8 | Sa Majesté la Reine |
| 2465 Saint-Laurent Boulevard<br>Ottawa (Ontario) | 1987/2001 | 58 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine |
| 1000 Innovation Drive<br>Kanata (Ontario) | 2000 | 139 000 | 100,0 | Entrust Limited |
| 21 Fitzgerald Road<br>Nepean (Ontario) | 1986/1996 | 39 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine |
| 25 Fitzgerald Road<br>Nepean (Ontario) | 1998 | 114 000 | 94,4 | Sa Majesté la Reine |
| 35 Fitzgerald Road<br>Nepean (Ontario) | 2001 | 64 000 | 85,7 | Sa Majesté la Reine |
| 1 Antares Road<br>Nepean (Ontario) | 1989 | 72 000 | 100,0 | Synopsys Canada ULC, N. Harris Computer |
| 700 Palladium Drive<br>Ottawa (Ontario) | 2001 | 61 000 | 100,0 | Ford Motor Company |
| 750 Palladium Drive<br>Ottawa (Ontario) | 2001 | 80 000 | 93,2 | Skywave Mobile Communications |
| 770 Palladium Drive<br>Ottawa (Ontario) | 2001 | 86 000 | 75,7 | Calian Ltd. |
| **Sous-total** | | **2 097 000** | | |
| ***Provinces de l'Atlantique*** | | | | |
| 1199 Saint-George Boulevard<br>Moncton (Nouveau-Brunswick) | 1996 | 60 000 | 0,0 | Vacant |
| **Sous-total** | | **60 000** | | |
| **TOTAL DES IMMEUBLES DE BUREAUX** | | **11 707 000** | | |

| 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<br>Québec (Québec) | 2005 | 25 000 | 82,8 | Caisse Desjardins du Vieux-Moulin |
| 320, Chemin de la Canardière<br>Québec (Québec) | 1980/1993 | 13 000 | 80,3 | Groupe Jean Coutu (PJC) |
| 280, rue Racine<br>Québec (Québec) | 1984 | 16 000 | 100,0 | Dollarama, une banque à charte canadienne |
| 2200, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1965/1986/<br>1996/2018 | 31 000 | 0,0 | Développement |
| 5600, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 2005 | 10 000 | 100,0 | Société des alcools du Québec |
| 5, rue d'Orléans<br>Québec (Québec) | 1978/1985 | 6 000 | 100,0 | Une banque à charte canadienne |
| 2160, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1965/1981/<br>1994/2018 | 45 000 | 0,0 | Développement |
| 2180, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1969/1984/<br>1997/2003 | 20 000 | 100,0 | Tesla Motors |
| Halles Fleur de Lys<br>245, rue Soumande<br>Québec (Québec) | 1978/1984/<br>1994 | 94 000 | 90,3 | Dollarama, Michael Rossy |
| 2195, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 1977/1985 | 6 000 | 73,3 | Une banque à charte canadienne |
| 2160, boulevard Guillaume-Couture<br>Lévis (Québec) | 1971/1978/<br>1996 | 73 000 | 71,3 | Metro Richelieu, Music-hall le Cabaret de la Rive-Sud |
| Place de la Cité<br>2590-2640, boulevard Laurier<br>Québec (Québec) | 1964/1970/<br>1982/1993 | 307 000 | 91,1 | Caisse Desjardins de Sainte-Foy, YM, La Cité Médicale |
| Carrefour Charlesbourg<br>8500, boulevard Henri-Bourassa<br>Québec (Québec) | 1976/1988/<br>1995/1996/<br>2004 | 319 000 | 86,6 | Métro Québec Immobilier, Michael Rossy |
| 355, rue du Marais<br>Québec (Québec) | 1990 | 38 000 | 100,0 | Maximus |
| 325, rue du Marais<br>Québec (Québec) | 1991 | 80 000 | 90,7 | Restaurant Tomas Tam |
| 3323, rue du Carrefour<br>Québec (Québec) | 2006 | 4 000 | 100,0 | Une banque à charte canadienne |
| 550, rue du Marais<br>Québec (Québec) | 1995 | 17 000 | 80,2 | Écho Sport |
| Les Promenades Beauport<br>3333, rue du Carrefour<br>Québec (Québec) | 1978/2002/<br>2004/2008/<br>2009 | 547 000 | 96,4 | Winners, Sports Experts/Atmosphère, Meubles Léon, Magasins Hart, Quilles Univers Beauport, L'Aubainerie concept mode, Énergie Cardio |
| 1295, boulevard Charest Ouest<br>Québec (Québec) | 1982/2007 | 28 000 | 100,0 | Continental Investissements Capital |
| Place Lévis<br>50, route du Président-Kennedy<br>Lévis (Québec) | 1970/1995 | 216 000 | 81,0 | Provigo Distribution |
| 3319, rue du Carrefour<br>Québec (Québec) | 2003 | 3 000 | 100,0 | Tim Hortons |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 329, rue Seigneuriale<br>Québec (Québec) | 1992/1997 | 4 000 | 100,0 | Belron Canada |
| 1269-1283, boulevard Charest Ouest<br>Québec (Québec) | 1975/2002 | 63 000 | 47,0 | Dollarama |
| Carrefour Les Saules<br>5150-5200, boulevard de l'Ormière<br>Québec (Québec) | 1972/2000/<br>2005 | 159 000 | 100,0 | Provigo Distribution, Magasins Hart, Surplus R.D. |
| 950, boulevard Jutras Est<br>Victoriaville (Québec) | 2012 | 4 000 | 100,0 | Coco Frutti |
| 230, boulevard des Bois-Francs Sud<br>Victoriaville (Québec) | 1986 | 8 000 | 86,8 | Burger King |
| Les Galeries Shawinigan<br>3353-3493, boulevard Royal<br>Shawinigan (Québec) | 1988/2006 | 24 000 | 70,6 | Bouclair |
| La Plaza de la Mauricie<br>3103, boulevard Royal<br>Shawinigan (Québec) | 1974/2000/<br>2002/2006 | 223 000 | 95,7 | Métro Richelieu, Bureau en Gros, Pharmaprix, Magasins Hart, L'Aubainerie, Intersport |
| 3321, rue Du Carrefour<br>Québec (Québec) | 2013 | 5 000 | 100,0 | Développements Ben & Florentine |
| 3315-3317, rue du Carrefour<br>Québec (Québec) | 1989 | 17 000 | 100,0 | Bouclair |
| Carrefour Frontenac<br>805, boulevard Frontenac Est<br>Thetford Mines (Québec) | 1959 | 181 000 | 99,1 | Rona, Provigo Distribution |
| Carrefour Saint-Georges<br>8585, boulevard Lacroix<br>Saint-Georges (Québec) | 1974/1978/<br>1992/2002 | 305 000 | 95,9 | Bureau en Gros, Métro, Surplus R.D. |
| Centre commercial Rivière-du-Loup<br>298, boulevard Armand-Thériault<br>Rivière-du-Loup (Québec) | 1973/2005 | 307 000 | 95,0 | Métro Québec immobilier |
| 252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville<br>Rivière-du-Loup (Québec) | 1997 | 7 000 | 100,0 | Magasins Hart |
| 95, rue des Cerisiers<br>Rivière-du-Loup (Québec) | 2008 | 6 000 | 0,0 | Vacant |
| Carrefour Rimouski<br>419, boulevard Jessop<br>Rimouski (Québec) | 1978 | 340 000 | 99,1 | Canadian Tire, Provigo Distribution |
| Les Rivières<br>4125-4575, boulevard des Forges<br>Trois-Rivières (Québec) | 1971/1981/<br>2001 | 376 000 | 98,0 | Toys "R" Us, FGL Sports, Rona |
| 3925, boulevard des Forges<br>Trois-Rivières (Québec) | 2000 | 38 000 | 100,0 | Sobeys Québec |
| 1000, rue des Basses-Terres[4)]<br>Québec (Québec) | 2015 | 33 000 | 100,0 | Sportium |
| 1033, rue des Rocailles<br>Québec (Québec) | 2016 | 13 000 | 100,0 | Avril |
| 1016, rue Bouvier[4)]<br>Québec (Québec) | 2016 | 5 000 | 100,0 | St-Hubert |
| 4675, boulevard des Forges<br>Trois-Rivières (Québec) | 2016 | 7 000 | 100,0 | SAQ |
| **Sous-total** | | **4 167 000** | | |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| ***Région de Montréal*** | | | | |
| Carrefour Lachenaie<br>400, Montée des Pionniers<br>Terrebonne (Québec) | 2003 | 6 000 | 100,0 | Groupe TDL |
| 330-334, Montée des Pionniers<br>Terrebonne (Québec) | 2004 | 6 000 | 100,0 | La Belle Province |
| 310-322, Montée des Pionniers<br>Terrebonne (Québec) | 2003 | 19 000 | 85,2 | Dormez-vous |
| 250-302, Montée des Pionniers<br>Terrebonne (Québec) | 2005 | 77 000 | 100,0 | The Brick Warehouse |
| 216-220, Montée des Pionniers<br>Terrebonne (Québec) | 2008 | 13 000 | 100,0 | J.M. Clément |
| Mail Champlain<br>2151-2153, boulevard Lapinière<br>Brossard (Québec) | 1975/<br>1977/1988/<br>1990/1994/<br>2009 | 722 000 | 97,2 | La Compagnie de la Baie d'Hudson, FGL Sports, Hennes & Mauritz, YM, Archambault, Décathlon Canada |
| Centre Rockland<br>2305, chemin Rockland<br>Ville Mont-Royal (Québec) | 1959/<br>1983/2005 | 646 000 | 95,3 | YM, FGL Sports, Zara Canada, The Linen Chest, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Société des alcools du Québec, Propriétés Shoppers, Hennes & Mauritz |
| Galeries Rive-Nord<br>100, boulevard Brien<br>Repentigny (Québec) | 1974/<br>1982/1984/<br>1990/1999 | 575 000 | 98,9 | Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz |
| Centropolis – Bâtiment A<br>2888, avenue du Cosmôdome<br>Laval (Québec) | 2000 | 73 000 | 100,0 | Fruiterie 440 |
| Centropolis – Bâtiment C<br>1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et<br>2777, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 2000 | 69 000 | 100,0 | La Cordée plein air |
| Centropolis – Bâtiment Ea<br>2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et<br>101, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2003 | 22 000 | 100,0 | Les 3 Brasseurs |
| Centropolis – Bâtiment Eb<br>105-165, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2003 | 19 000 | 100,0 | Putting Edge |
| Centropolis – Bâtiment Fa<br>1820-1880, avenue Pierre-Péladeau<br>Laval (Québec) | 2001 | 18 000 | 100,0 | Immobilier Jack Astor's (Laval) |
| Centropolis – Bâtiment Fb<br>100-140, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2001 | 15 000 | 90,2 | Développement Allô mon Coco |
| Centropolis – Bâtiment G<br>1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et<br>2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 2001 | 60 000 | 99,6 | Énergie Cardio |
| Centropolis – Bâtiment H<br>175-245, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2001 | 40 000 | 100,0 | Restaurant Zibo, Balthazar |
| Centropolis – Bâtiment I<br>485-575, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2004 | 46 000 | 96,7 | Neptune Technologies & Bioressources |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| Centropolis – Bâtiment Ja<br>150-190, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2001 | 17 000 | 100,0 | Espace Ricardo |
| Centropolis – Bâtiment Jb<br>200-250, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2001 | 19 000 | 100,0 | Société des alcools du Québec |
| Centropolis – Bâtiment K<br>450-510, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2004 | 19 000 | 100,0 | Boston Pizza |
| Centropolis – Bâtiment Pa<br>580-590, promenade du Centropolis et<br>1825-1955, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 2006 | 33 000 | 100,0 | J.M. Clément |
| Centropolis – Bâtiment Pb<br>520-572, promenade du Centropolis<br>Laval (Québec) | 2006 | 14 000 | 100,0 | Les Entreprises Zouki's |
| Centropolis – Bâtiment R<br>595-655, promenade du Centropolis et<br>2005-2105, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 2006 | 56 000 | 82,7 | Une banque à charte canadienne |
| Centropolis – Colossus<br>2800, avenue du Cosmodôme<br>Laval (Québec) | 2009 | 100 000 | 100,0 | Famous Players |
| Méga Centre Saint-Bruno<br>1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 1997 | 13 000 | 100,0 | Groupe Yellow |
| 1465, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 1997 | 26 000 | 100,0 | Bureau en Gros |
| 1475, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 1997 | 153 000 | 100,0 | Walmart |
| 1495, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 1997 | 35 000 | 100,0 | Cinéplex Odéon |
| 800, rue de l'Étang<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 2003 | 30 000 | 100,0 | La Compagnie de la Baie d'Hudson |
| 1011-1091, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 2007/2008 | 79 000 | 89,7 | YM, Récréofun, YM Sales |
| 1101-1191, boulevard Saint-Bruno<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 2007/2008 | 30 000 | 100,0 | Concept Saint-Bruno |
| 340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 2004/2005 | 24 000 | 100,0 | BBA |
| 370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 1991 | 45 000 | 96,3 | Buffet chinois Maison Chan |
| 353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier,<br>345, boulevard Honorius-Charbonneau et<br>365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 1995/1998 | 72 000 | 94,1 | Supermarché St-Hilaire |
| 377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Mont-Saint-Hilaire (Québec) | 2000 | 9 000 | 78,0 | Geneviève Meunier, Marc Ahmaranian |
| 933, boulevard Armand-Frappier<br>Sainte-Julie (Québec) | 2000 | 14 000 | 100,0 | Caisse Desjardins du Grand-Coteau |
| 600-660, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 59 000 | 100,0 | Dollarama |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 690, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 43 000 | 100,0 | Nordia |
| 720, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2009 | 9 000 | 100,0 | Une banque à charte canadienne |
| 760-800, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 12 000 | 82,3 | Urbania |
| 830-850, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 10 000 | 48,3 | Panda d'Or |
| 900-950, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2009 | 61 000 | 100,0 | Indigo livres et musique, Golf Town, Jysk Linen'n furniture |
| 1020-1050, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 10 000 | 100,0 | Allstate compagnie d'assurance |
| 1090-1130, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 12 000 | 100,0 | Kanda Sushi bar |
| 1310, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 31 000 | 100,0 | Winners |
| 1340-1350, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2008 | 8 000 | 100,0 | Centre Hi-Fi |
| 1160-1170, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 2011 | 12 000 | 48,3 | Une banque à charte canadienne |
| 99, boulevard Saint-Jean-Baptiste<br>Châteauguay (Québec) | 1991/2006 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 484, 25e Avenue<br>Saint-Eustache (Québec) | 1990/2006 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 155, 25e Avenue<br>Saint-Eustache (Québec) | 1989 | 7 000 | 81,2 | Boulangerie pâtisserie fine douceur RGC |
| 101, boulevard Arthur-Sauvé<br>Saint-Eustache (Québec) | 1963/1995 | 3 000 | 100,0 | Harvey's |
| Place Longueuil<br>825, rue Saint-Laurent Ouest<br>Longueuil (Québec) | 1966/1981/<br>1986 | 416 000 | 95,4 | Sobeys Québec, Société québécoise des infrastructures (SQI), FGL Sports, Winners |
| 920, rue Douglas<br>Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) | 1991/2007 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 1200, Place Nobel<br>Boucherville (Québec) | 1973/1976 | 64 000 | 92,8 | 9328-5047 Québec (Buffet Fulam), Énergie Cardio |
| 2054, boulevard Curé-Labelle<br>Saint-Jérôme (Québec) | 1990/2007 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 324, boulevard Curé-Labelle<br>Sainte-Thérèse (Québec) | 1982/1996/<br>2006 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 670, rue Principale<br>Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) | 1990/2009 | 4 000 | 0 | Vacant |
| 1837, chemin Gascon<br>Terrebonne (Québec) | 1990/2006 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 1950, rue Leonard-De-Vinci<br>Sainte-Julie (Québec) | 1991/2006 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 170, boulevard Curé-Labelle<br>Rosemère (Québec) | 1970/1981/<br>2009 | 3 000 | 100,0 | Harvey's |
| 1600, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 1967/1998/<br>2003/2005 | 698 000 | 94,6 | Best Buy Canada, The Brick Warehouse, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en Gros, Sportium, Winners |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 2001, avenue Victoria<br>Saint-Lambert (Québec) | 1986 | 43 000 | 54,9 | Le Groupe Jean Coutu (PJC) |
| 8, boulevard Bromont<br>Bromont (Québec) | 1989/1993 | 4 000 | 100,0 | 9341-0108 Québec (La petite grenouille) |
| 255, boulevard Crémazie Ouest<br>Montréal (Québec) | 1983/2000 | 4 000 | 100,0 | Harvey's |
| 2986, boulevard Saint-Charles<br>Kirkland (Québec) | 1974/1987/<br>1990 | 2 000 | 100,0 | Harvey's |
| Les Halles de l'Île<br>7, Place du Commerce<br>Montréal (Québec) | 2004 | 17 000 | 87,1 | Quincaillerie Hogg |
| 378-380, boulevard Harwood<br>Vaudreuil-Dorion (Québec) | 1996 | 14 000 | 100,0 | Le Groupe Jean Coutu (PJC) |
| 425-443, rue Adolphe-Chapleau<br>Bois-des-Filion (Québec) | 1986 | 40 000 | 87,0 | Le Groupe Jean Coutu (PJC), Dollarama |
| 4211-4219, rue Wellington<br>Montréal (Québec) | 1927 | 7 000 | 100,0 | Société des alcools du Québec |
| 895, rue De La Gauchetière Ouest<br>Montréal (Québec) | 1929/1943/<br>1961/1981/<br>1999-2005 | 88 000 | 96,4 | Bureau en Gros |
| Complexe Alexis Nihon<br>1500, avenue Atwater<br>Montréal (Québec) | 1967/1971/<br>1986/1987/<br>1988 | 411 000 | 99,0 | Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec |
| 50, boulevard Lionel-Groulx<br>Sherbrooke (Québec) | 1990/2005 | 5 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 736, rue King Est<br>Sherbrooke (Québec) | 1986/1988 | 4 000 | 0,0 | Vacant |
| 3005, rue King Est<br>Sherbrooke (Québec) | 1980/1988 | 6 000 | 100,0 | Rôtisserie Diamond |
| 1333-1363, rue Belvédère Sud<br>Sherbrooke (Québec) | 1988 | 16 000 | 86,5 | Le Groupe Jean Coutu (PJC) |
| 121, rue de la Visitation<br>Saint-Charles-Borromée (Québec) | 1991 | 4 000 | 100,0 | Pizza Hut |
| 3500, boulevard de la Côte-Vertu et<br>850-980, rue Beaulac<br>Montréal (Québec) | 1960/1997/<br>1998 | 170 000 | 87,4 | Cinéma méga-plex Spheretech 14, Énergie Cardio, Bar & billard Unison |
| 3330, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1999-2002 | 4 000 | 100,0 | Restaurant McDonald |
| 3310, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1999-2002 | 5 000 | 100,0 | Souvlaki Bar |
| 3450, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1999-2002 | 6 000 | 100,0 | Groupe Sportscène |
| 3550, boulevard de la Côte-Vertu<br>Montréal (Québec) | 1999-2002 | 6 000 | 100,0 | Dormez-vous |
| 1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest<br>Saint-Jérôme (Québec) | 1998-2004 | 78 000 | 79,6 | Reitmans, Méga centre d'amusement, Surplus R.D. |
| 1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest<br>Saint-Jérôme (Québec) | 1998-2004 | 24 000 | 81,1 | L'Équipeur |
| 1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest<br>Saint-Jérôme (Québec) | 1998-2004 | 77 000 | 57,5 | Bureau en Gros, Jysk Linen'n Furniture |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest<br>Saint-Jérôme (Québec) | 1998-2004 | 17 000 | 100,0 | Énergie Cardio |
| 1165, chemin du Tremblay<br>Longueuil (Québec) | 2003 | 3 000 | 100,0 | Harvey's |
| 1175, chemin du Tremblay<br>Longueuil (Québec) | 2003 | 5 000 | 100,0 | Barbies |
| 2401, boulevard Roland-Therrien<br>Longueuil (Québec) | 2003 | 22 000 | 100,0 | Caisse Desjardins Pierre-Boucher |
| 2140, rue King Est<br>Sherbrooke (Québec) | 1989/2003 | 30 000 | 78,6 | Le Groupe Jean Coutu (PJC) |
| 2110, rue King Est<br>Sherbrooke (Québec) | 2000 | 1 000 | 100,0 | Subway |
| Mail Montenach<br>600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Beloeil (Québec) | 1975/1989/<br>2012 | 339 000 | 95,3 | Canadian Tire, Métro Richelieu 2000, Librairie papeterie Citation, Olympia Sports, Winners |
| 560, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Beloeil (Québec) | 2005 | 8 000 | 100,0 | Société des alcools du Québec |
| 546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>Beloeil (Québec) | 2005 | 4 000 | 100,0 | Une banque à charte canadienne |
| **Sous-total** | | **6 168 000** | | |
| ***Région de l'Ontario*** | | | | |
| 120, boulevard de l'Hôpital<br>Gatineau (Québec) | 1996 | 66 000 | 89,2 | Cinéma 9 |
| Galeries de Hull<br>320, boulevard Saint-Joseph<br>Gatineau (Québec) | 1972 | 305 000 | 81,3 | Propriétés Shoppers, Original Baked Quality Pita |
| 350, boulevard Saint-Joseph<br>Gatineau (Québec) | 2008 | 8 000 | 100,0 | Bâton Rouge (restaurant) |
| **Sous-total** | | **379 000** | | |
| **TOTAL DES IMMEUBLES COMMERCIAUX** | | **10 714 000** | | |
| ***IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS*** | | | | |
| ***Région de Québec*** | | | | |
| 2381-2393, avenue Watt<br>Québec (Québec) | 1973/1981 | 66 000 | 100,0 | Boulangerie Pâtisserie Dumas |
| 2345-2349, avenue Dalton<br>Québec (Québec) | 1973/1981 | 54 000 | 100,0 | VAST Auto distribution, Clé du découpage |
| 830, avenue Godin<br>Québec (Québec) | 1978/1994 | 49 000 | 99,8 | Iron Mountain Canada |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 1165, rue Lomer-Gouin<br>Québec (Québec) | 1941/1978/<br>1993 | 72 000 | 100,0 | Produits Capital, L'Usine Création |
| 1990, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1976/1977/<br>1995/1996 | 91 000 | 87,5 | Vigneault Chocolatier, Mission-HGE |
| 2006-2010, rue Lavoisier<br>Québec (Québec) | 1976 | 68 000 | 100,0 | NAPA Auto Parts |
| 2022, rue Lavoisier<br>Québec (Québec) | 1978 | 59 000 | 100,0 | Consulair, Pâtes Partout |
| 2025, rue Lavoisier<br>Québec (Québec) | 1978/1983/<br>1990 | 37 000 | 84,0 | Cristal Contrôles |
| 2015, rue Lavoisier<br>Québec (Québec) | 1974 | 2 000 | 100,0 | Eurotek Mécanique Spécialisée |
| 5130, rue Rideau<br>Québec (Québec) | 1988 | 24 000 | 100,0 | Industries Toromont |
| 2955, avenue Kepler<br>Québec (Québec) | 1978 | 15 000 | 100,0 | Groupe conseil en croissance urbaine |
| 1400, avenue Saint-Jean-Baptiste<br>Québec (Québec) | 1979/1995 | 106 000 | 93,5 | Meubles Zip International, Mega Fitness Gym |
| 1515, avenue Saint-Jean-Baptiste<br>Québec (Québec) | 1979/1989 | 62 000 | 100,0 | Fixatech, Carquest Canada |
| 955, avenue Saint-Jean-Baptiste<br>Québec (Québec) | 1978/1991 | 33 000 | 88,8 | Location Brossard |
| 2020, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1968 | 41 000 | 100,0 | Quillorama Duplessis |
| 2100, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1962/1975/<br>1995 | 32 000 | 100,0 | Les Aliments Weston (Canada) |
| 2150, rue Cyrille-Duquet<br>Québec (Québec) | 1970/1985/<br>1994 | 22 000 | 100,0 | Innovation Nutaq |
| 100, rue Chabot<br>Québec (Québec) | 1968/1986/<br>2004 | 60 000 | 95,2 | Bingo de la Capitale, Galerie du Meuble |
| 310, rue Métivier<br>Québec (Québec) | 1972/1991 | 19 000 | 100,0 | Centre Hydraulique GMB |
| 454-456, avenue Marconi<br>Québec (Québec) | 1984 | 16 000 | 100,0 | Information communication services (ICS) |
| 1730-1790, avenue Newton<br>Québec (Québec) | 1987 | 62 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine, Veritiv Canada |
| 5000, rue Rideau<br>Québec (Québec) | 1995 | 2 000 | 100,0 | Sa Majesté la Reine |
| 5125, rue Rideau<br>Québec (Québec) | 1987/1997 | 12 000 | 100,0 | United Parcel Service Canada |
| 4600, boulevard Sainte-Anne<br>Québec (Québec) | 1974/1977/<br>1985/1988 | 39 000 | 100,0 | Comité financement loisirs Beauport |
| 4975, rue Rideau<br>Québec (Québec) | 1990 | 33 000 | 68,4 | Café G.A.R., Feldan Bio |
| 2755, avenue Dalton<br>Québec (Québec) | 1971/1989 | 24 000 | 96,6 | Spicers Canada |
| 120, rue de New York<br>Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) | 2006 | 34 000 | 100,0 | Équipement SMS |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec) | 1967/1975/ 1977 | 189 000 | 94,0 | 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 | 87,7 | Société canadienne des postes |
| 2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec) | 1974/2003 | 70 000 | 98,2 | CNESST, Optelvision |
| 1540, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec) | 2000 | 9 000 | 100,0 | Caravane Marco (2008) |
| 445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec) | 1986/2003 | 92 000 | 100,0 | Gentec Électro-Optique |
| 450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec) | 1987 | 87 000 | 94,7 | Fiso Technologies |
| 5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec) | 1981 | 30 000 | 93,2 | Acousti-Plus |
| 1670, rue Semple Québec (Québec) | 1972/2000 | 89 000 | 94,0 | Impecca image et impression, Distribution Vieux-Port |
| 2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec) | 1998 | 76 000 | 88,5 | 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 | 90,8 | Boulangerie Canada Bread, Suppléments K.D. |
| 989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec) | 1974/1994 | 38 000 | 95,9 | 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 | 84,3 | Ville de Québec |
| 1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec) | 2004 | 22 000 | 100,0 | Wolseley Canada |
| 2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec) | 2004 | 35 000 | 100,0 | Telops |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 2800, avenue Saint-Jean-Baptiste<br>Québec (Québec) | 2004 | 102 000 | 94,2 | Groupe immobilier Desjardins |
| 3000, avenue Saint-Jean-Baptiste<br>Québec (Québec) | 2004 | 47 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1990, 5e Rue<br>Lévis (Québec) | 2008 | 51 000 | 100,0 | Société québécoise des infrastructures (SQI) |
| 1986, 5e rue<br>Lévis (Québec) | 2015 | 33 000 | 100,0 | Groupe immobilier Desjardins |
| 1984, 5e rue<br>Lévis (Québec) | 2014 | 75 000 | 96,9 | Maibec, Le Groupe Master |
| 795, rue J.-Ambroise-Craig<br>Lévis (Québec) | 1997/1999 | 23 000 | 100,0 | Mitten |
| 820, rue Alphonse-Desrochers<br>Lévis (Québec) | 2004 | 212 000 | 100,0 | Groupe Colabor |
| 1010, avenue Godin<br>Québec (Québec) | 1985 | 56 000 | 100,0 | Corporation ID Biomédical du Québec |
| 125, rue Fortin<br>Québec (Québec) | 2013 | 49 000 | 100,0 | SGS Canada |
| 155, rue Fortin<br>Québec (Québec) | 2016 | 46 000 | 100,0 | Goodman Manufacturing, Siemens |
| 185, rue Fortin<br>Québec, Québec | 2015 | 67 000 | 100,0 | Isaute Québec, Shred-it |
| 30-56 rue Jacques-Nau<br>Lévis (Québec) | 1990/1994 | 74 000 | 100,0 | Distribution de Pièces D'Auto Rive-Sud |
| 750, chemin Olivier<br>Lévis (Québec) | 1992-1994 | 24 000 | 68,0 | Manac |
| 5205, rue Rideau<br>Québec (Québec) | 1994 | 24 000 | 100,0 | Federal Express Canada |
| 336, montée Industrielle<br>Rimouski (Québec) | 1996 | 4 000 | 100,0 | Air Liquide Canada |
| 505, boulevard du Parc-Technologique<br>Québec (Québec) | 2002 | 100 000 | 90,6 | Englobe, Ciena Canada |
| **Sous-total** | | **3 539 000** | | |
| ***Région de Montréal*** | | | | |
| 2125, 23e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1974 | 199 000 | 100,0 | Domtar |
| 2177, 23e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1977 | 221 000 | 100,0 | Pival |
| 5205, rue Fairway<br>Montréal (Québec) | 1959 | 288 000 | 100,0 | Remco, GTI Storage & Handling |
| 8288, boulevard Pie-IX<br>Montréal (Québec) | 1989 | 120 000 | 100,0 | Belron Canada |
| 1415, 32e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1989/1993 | 72 000 | 100,0 | C.A.C. 3000 |
| 1455, 32e Avenue<br>Montréal (Québec) | 2001 | 33 000 | 100,0 | GGI International |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 1475, 32e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1988 | 92 000 | 100,0 | Groupe Pneutech-Rousseau, Acier Aéroport |
| 3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps<br>Montréal (Québec) | 1989 | 19 000 | 100,0 | J. Can Express |
| 9100, rue du Parcours<br>Montréal (Québec) | 1998/2000 | 199 000 | 100,0 | Solutions d'air Nortek Québec |
| 10550, boulevard Parkway<br>Montréal (Québec) | 1964/1972 | 116 000 | 100,0 | Bestseller ventes en gros Canada |
| 2103-2167, boulevard Dagenais Ouest<br>Laval (Québec) | 1999/2003 | 277 000 | 100,0 | Articles ménagers Dura, Groupe Opex |
| 894-930, rue Bergar<br>Laval (Québec) | 1989 | 33 000 | 100,0 | Linde Canada, Composants Industriels Wajax |
| 901-937, rue Michelin<br>Laval (Québec) | 1988 | 43 000 | 100,0 | KOP Turbines, MégaLab |
| 3370-3418, boulevard Industriel<br>Laval (Québec) | 1986 | 55 000 | 100,0 | Franklin Empire |
| 3401-3421, boulevard Industriel<br>Laval (Québec) | 1986 | 56 000 | 100,0 | Rexel Canada, ATMPRQ |
| 1405-1453, rue Bergar<br>Laval (Québec) | 1988 | 33 000 | 100,0 | Liftow |
| 3424-3428, avenue Francis-Hughes<br>Laval (Québec) | 2003 | 16 000 | 100,0 | Trane Québec |
| 40, chemin du Tremblay<br>Boucherville (Québec) | 1991/2006 | 143 000 | 100,0 | Groupe BMR inc. |
| 620-650, rue Giffard<br>Longueuil (Québec) | 1980 | 53 000 | 87,1 | Sonepar Canada |
| 667-687, rue Giffard<br>Longueuil (Québec) | 1980 | 43 000 | 77,9 | Carrosserie R.D.M., Trane Canada ULC |
| 784-818, boulevard Guimond<br>Longueuil (Québec) | 1988 | 82 000 | 92,3 | Les Technologies Clemex,<br>Groupe Conseil Génicom |
| 9101-9175, boulevard des Sciences<br>Montréal (Québec) | 1999/2000 | 71 000 | 100,0 | Hibbert International, Lallemand, Collection Tuff Avenue |
| 1675, boulevard de Montarville<br>Boucherville (Québec) | 1989/2003 | 142 000 | 100,0 | Groupe Master |
| 5250, rue Armand-Frappier<br>Longueuil (Québec) | 1992 | 59 000 | 100,0 | Hydro-Québec |
| 1405-1495, 55e Avenue<br>Dorval (Québec) | 2001 | 66 000 | 88,4 | Peinture Internationale, division d'Akzo Nobel Peintures,<br>Château Manis électroniques |
| 4500-4536, rue Louis-B.-Mayer<br>Laval (Québec) | 2004 | 47 000 | 86,3 | Les Services EXP |
| 2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier<br>Laval (Québec) | 2006 | 104 000 | 100,0 | Caterpillar du Canada, Mitek Canada, SynerGX Technologies |
| 3025, rue Joseph-A.-Bombardier<br>Laval (Québec) | 2006/2007 | 78 000 | 100,0 | Camfil Canada, Star Pipe Canada |
| 4451-4479, autoroute Laval Ouest<br>Laval (Québec) | 2004 | 115 000 | 85,0 | Centre sportif extrême évolution |
| 330, avenue Avro<br>Pointe-Claire (Québec) | 1991/1998 | 89 000 | 100,0 | Motion Industries (Canada) |
| 19701, avenue Clark-Graham<br>Baie-D'Urfé (Québec) | 1987 | 145 000 | 100,0 | Root Centre de données, Cargologan |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 940, rue Bergar<br>Laval (Québec) | 1987 | 15 000 | 100,0 | Compagnie d'entretien Brite-Lite |
| 11000-11020, boulevard Parkway<br>Montréal (Québec) | 1965 | 217 000 | 100,0 | Cryopak Industries (2007), Réfrigération Métropolitaine |
| 20, boulevard Hymus<br>Pointe-Claire (Québec) | 1986 | 61 000 | 100,0 | Diversifié Ulbrich du Canada |
| 2156-2168, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1990 | 40 000 | 85,9 | Kanzy Medipharm, Équipement d'essai aérospatial |
| 2170, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1990 | 23 000 | 100,0 | Exprolink |
| 715, rue Delage<br>Longueuil (Québec) | 1990 | 42 000 | 96,3 | Équipement d'essai aérospatial |
| 6445, chemin de la Côte-de-Liesse<br>Montréal (Québec) | 1980/1999 | 50 000 | 100,0 | Les Fournitures industrielles Servicorp |
| 19100-19180, autoroute Transcanadienne<br>Baie-D'Urfé (Québec) | 1987 | 25 000 | 100,0 | G Production |
| 3600, boulevard Matte<br>Brossard (Québec) | 1988 | 27 000 | 97,0 | La boutique Le Tambourin, Nasuco Canada |
| 3650, boulevard Matte<br>Brossard (Québec) | 1987 | 43 000 | 45,6 | Les Technologies Polycontrôles |
| 115, rue de Vaudreuil<br>Boucherville (Québec) | 1987 | 16 000 | 22,5 | Planète Courrier |
| 4140-4150, boulevard de Portland<br>Sherbrooke (Québec) | 2000 | 67 000 | 74,7 | Bombardier produits récréatifs |
| 3071-3075, rue Louis-A.-Amos et<br>1922-1996, rue Onésime-Gagnon<br>Montréal (Québec) | 1987 | 164 000 | 91,5 | GE Lighting Solutions, Elroro, Import Export |
| 1615-1805, 55e Avenue<br>Dorval (Québec) | 1990 | 158 000 | 100,0 | John L. Schultz, Transport Midland, Transkid |
| 3339-3403, rue Griffith<br>Montréal (Québec) | 1987 | 117 000 | 100,0 | Henry Schein Ash Arcona |
| 8100, boulevard Cavendish<br>Montréal (Québec) | 1981 | 115 000 | 100,0 | La Compagnie Pretium Canada |
| 1949, rue Onésime-Gagnon<br>Montréal (Québec) | 1988 | 96 000 | 100,0 | Emballages Richards |
| 2260, 32e Avenue et<br>3142-3190, rue Joseph-Dubreuil<br>Montréal (Québec) | 1983 | 92 000 | 86,0 | Rogers Communications, Machines à papier Andritz, Ceva Freight Canada |
| 2102-2150, 32e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1984 | 77 000 | 94,4 | Grimco, NSK Canada |
| 2024-2080, 32e Avenue<br>Montréal (Québec) | 1984 | 68 000 | 80,8 | Freeman Audio Visual |
| 6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse<br>Montréal (Québec) | 1955/1981/<br>1990 | 58 000 | 63,1 | Groupe Immobilier Desjardins |
| 2025, rue de la Métropole<br>Longueuil (Québec) | 1977/1993 | 201 000 | 100,0 | Les métaux Tremblay, Solution extrême |
| 1925-1975, boulevard Hymus<br>Dorval (Québec) | 1988 | 104 000 | 98,4 | Apple Express Courrier, Les Entreprises PNH, Canaflex |
| 80-140, avenue Lindsay<br>Dorval (Québec) | 1986 | 44 000 | 100,0 | Centre de conformité ICC |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 8411-8453, chemin Dalton<br>Ville Mont-Royal (Québec) | 1975 | 30 000 | 100,0 | Sigvaris Corporation |
| 8459-8497, chemin Dalton<br>Ville Mont-Royal (Québec) | 1975 | 41 000 | 72,0 | CBM N.A. |
| 8545-8579, chemin Dalton<br>Ville Mont-Royal (Québec) | 1987 | 38 000 | 100,0 | Schindler Ascenseur Corporation |
| 8605-8639, chemin Dalton<br>Ville Mont-Royal (Québec) | 1986 | 36 000 | 100,0 | Les Industries Enviroair |
| 7527-7583, boulevard Henri-Bourassa<br>Montréal (Québec) | 1975 | 112 000 | 97,2 | M. Ralph Di Orio, M. François Perrier,<br>M. Mathieu Riel, M. Marc Beaulieu |
| 8552-8648, boulevard Pie-IX<br>Montréal (Québec) | 1988 | 141 000 | 80,4 | Memtronik Innovations |
| 8740-8878, boulevard Pie-IX<br>Montréal (Québec) | 1992 | 164 000 | 91,9 | Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth |
| 7075, place Robert-Joncas<br>Montréal (Québec) | 1975 | 218 000 | 62,4 | Solaria Management, Courrier Purolator |
| 1225, rue Volta<br>Boucherville (Québec) | 1988/1991 | 226 000 | 100,0 | Sysco |
| 2000, rue Halpern<br>Montréal (Québec) | 1977 | 527 000 | 100,0 | Corporation de développement logistique LDC |
| 1111, 46$^e$ Avenue<br>Montréal (Québec) | 1973 | 107 000 | 100,0 | Corporation Transport Vitesse |
| 1200, 55$^e$ Avenue<br>Montréal (Québec) | 1987 | 68 000 | 100,0 | Les équipements et ventes Diversitech |
| 5055, rue Lévy<br>Montréal (Québec) | 1989/1990 | 61 000 | 83,0 | TI-Titanium |
| 2400, autoroute Transcanadienne<br>Pointe-Claire (Québec) | 1969/1976/<br>1995 | 121 000 | 100,0 | Les Placements Arden |
| 243, boulevard Hymus<br>Pointe-Claire (Québec) | 1969 | 40 000 | 100,0 | Pharmaceutiques Peloton |
| 2555, boulevard Pitfield<br>Montréal (Québec) | 2003 | 99 000 | 100,0 | Les Placements Arden |
| 731-749, avenue Meloche et<br>11450, chemin de la Côte-de-Liesse<br>Dorval (Québec) | 1979 | 36 000 | 59,4 | Sabot Universel |
| 703-729, avenue Meloche<br>Dorval (Québec) | 1980 | 32 000 | 100,0 | Aliments du monde vrai du Canada |
| 679-701, avenue Meloche et<br>135-137, avenue Lindsay<br>Dorval (Québec) | 1981 | 35 000 | 85,5 | Les produits d'ingénierie North Star |
| 1730-1850, 55$^e$ Avenue et<br>5435, rue François-Cusson<br>Montréal (Québec) | 1986 | 77 000 | 86,7 | Ventes Créatives Graham, Planète Courrier |
| 1520-1660, 55$^e$ Avenue et<br>5430, rue Fairway<br>Montréal (Québec) | 1986 | 79 000 | 100,0 | Extal installation et réaménagement de bureau |
| 1875, 55$^e$ Avenue et<br>20-62, rue Lindsay<br>Dorval (Québec) | 1988 | 82 000 | 100,0 | Autoindex, Vêtements Opportun International, Graphiques Der et Classement Personnalisé |
| 72, chemin du Tremblay<br>Boucherville (Québec) | 2008 | 29 000 | 100,0 | Société en commandite Strongco |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 3855, boulevard Matte<br>Brossard (Québec) | 2009 | 31 000 | 100,0 | Nortrax Canada |
| 2705, avenue Francis-Hughes<br>Laval (Québec) | 1975 | 35 000 | 100,0 | Les Industries Mecanorack |
| 2745, avenue Francis-Hughes<br>Laval (Québec) | 1999/2002 | 31 000 | 100,0 | Ovation Logistique Canada |
| 4141-4149, Autoroute 440<br>Laval (Québec) | 1977/1986 | 195 000 | 91,5 | Staples Canada, Les Solutions Facc |
| 4200, rue Louis-B.-Mayer<br>Laval (Québec) | 2016 | 130 000 | 100,0 | Wolseley |
| 730, boulevard Industriel<br>Blainville (Québec) | 2000 | 43 000 | 100,0 | Xebec Adsorption |
| 895, rue De La Gauchetière Ouest<br>Montréal (Québec) | 1929/1943/<br>1961/1981/<br>1999/2005 | 989 000 | 100,0 | Inframtl |
| 5200, rue J.-A.-Bombardier<br>Longueuil (Québec) | 2006 | 46 000 | 100,0 | Les produits de papier Lapaco |
| 2789-2855, boulevard Le Corbusier<br>Laval (Québec) | 1981 | 59 000 | 100,0 | S.D. Variations |
| 900-950, boulevard Saint-Martin Ouest<br>Laval (Québec) | 1975/1988 | 143 000 | 100,0 | Comark, Pelican International |
| 1415-1531, rue Berlier<br>Laval (Québec) | 1981/2002 | 70 000 | 96,1 | Le Groupe Master |
| 982-1002, rue Jean-Neveu<br>Longueuil (Québec) | 1988 | 29 000 | 100,0 | Location Luber |
| 938-952, rue Jean-Neveu<br>Longueuil (Québec) | 1989 | 28 000 | 90,2 | Macpek, Lavage Industriel Alimentaire |
| 908-926, rue Jean-Neveu<br>Longueuil (Québec) | 1989 | 28 000 | 100,0 | Gestion d'achats RAM |
| 874-896, rue Jean-Neveu<br>Longueuil (Québec) | 1994 | 29 000 | 70,4 | SP International |
| 601-623, rue Le Breton<br>Longueuil (Québec) | 1975 | 49 000 | 100,0 | Serdy Média |
| 2115-2147, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1987 | 48 000 | 100,0 | Go Le Grand Défi |
| 601-631, rue Bériault<br>Longueuil (Québec) | 1989 | 49 000 | 42,6 | La Maison D.F. |
| 1351, rue Gay-Lussac<br>Boucherville (Québec) | 1995 | 13 000 | 100,0 | Société dentaire Sinclair |
| 25, rue De Lauzon<br>Boucherville (Québec) | 1989 | 43 000 | 100,0 | Graymont (QC) |
| 35, rue de Lauzon<br>Boucherville (Québec) | 1990 | 29 000 | 100,0 | Denson Automatisation, AquaFab Distribution |
| 90, boulevard Marie-Victorin<br>Boucherville (Québec) | 1998 | 25 000 | 0,0 | Vacant |
| 1550, rue de Coulomb<br>Boucherville (Québec) | 1994/1998 | 10 000 | 100,0 | Keystone Manufacturing (Plastics) |
| 10, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 2001 | 18 000 | 100,0 | Poste Canada |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative (pi$^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 7, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1977 | 32 000 | 100,0 | Marché C&T |
| 9, rue de la Place-du-Commerce<br>Brossard (Québec) | 1976 | 51 000 | 93,3 | Invention Maison, XTrade |
| 290-316, rue Benjamin-Hudon<br>Montréal (Québec) | 1975 | 67 000 | 100,0 | Prosol Distribution, Davflo Management |
| 605-607, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1972 | 44 000 | 100,0 | Cominar Construction |
| 295-371, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1973 | 135 000 | 100,0 | Essilor Canada, Métaux Satellite |
| 375-455, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1972 | 139 000 | 86,7 | Graphiques Cosmex, Distributeur H. Miron |
| 457-485 et 491-533, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1972 | 135 000 | 100,0 | Solutions de reconnaissance Rideau |
| 555 et 604-678, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1971 | 66 000 | 100,0 | Armen industries, Luxia innovation |
| 295-341, rue Benjamin-Hudon et<br>255, rue Deslauriers<br>Montréal (Québec) | 1972 | 53 000 | 100,0 | Jirstrek Fruits, Robert Charbonneau Fruits & Légumes |
| 600-610, rue Bériault<br>Longueuil (Québec) | 1974/2008 | 56 000 | 91,0 | Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c. |
| 2044, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1987 | 50 000 | 100,0 | Kosma-Kare Canada |
| 2060-2068, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1984 | 45 000 | 100,0 | Multotec Canada |
| 2089-2111, rue de la Province<br>Longueuil (Québec) | 1974 | 51 000 | 0,0 | Vacant |
| 789-799, boulevard Jean-Paul-Vincent<br>Longueuil (Québec) | 1982/1987 | 125 000 | 98,4 | Germain Larivière, SOSAG |
| 839-859, boulevard Jean-Paul-Vincent<br>Longueuil (Québec) | 1985 | 92 000 | 83,1 | Promotion Lépine |
| 877, boulevard Jean-Paul-Vincent<br>Longueuil (Québec) | 1986/1989 | 106 000 | 97,9 | Atelier de la flèche de fer, Jimexs |
| 2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine<br>Longueuil (Québec) | 1988/1993 | 65 000 | 88,9 | Exide Technologies Canada, Groupe Hélios |
| 2177, boulevard Fernand-Lafontaine<br>Longueuil (Québec) | 2000/2008 | 74 000 | 100,0 | Aliments Ultima |
| 2199, boulevard Fernand-Lafontaine<br>Longueuil (Québec) | 2002 | 209 000 | 100,0 | Yves Rocher Amérique du Nord, Logistique SCI |
| 2525, boulevard Fernand-Lafontaine<br>Longueuil (Québec) | 1991/1992 | 72 000 | 100,0 | Commission scolaire Marie-Victorin |
| 730, rue Delage<br>Longueuil (Québec) | 2004/2011 | 62 000 | 100,0 | Contreplaqué & placage Canada |
| 830, rue Delage<br>Longueuil (Québec) | 2000 | 50 000 | 85,6 | Solution Extrême |
| 770, boulevard Guimond<br>Longueuil (Québec) | 1975/2009 | 117 000 | 100,0 | Les Promotions Atlantiques |
| 2625, boulevard Jacques-Cartier<br>Longueuil (Québec) | 2012 | 63 000 | 95,1 | Les industries Lennox (Canada), Métaux solutions |

| Immeubles productifs de revenu | Année de construction/ rénovation | Superficie locative ($pi^2$) | Taux d'occupation % | Clients principaux[2)] |
|---|---|---|---|---|
| 1280, rue Nobel<br>Boucherville (Québec) | 1972/1991/ 1994 | 52 000 | 89,9 | V. Boutin Express |
| 1201-1203, rue Marie-Victorin<br>Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) | 1991 | 141 000 | 30,1 | AV&R Vision & Robotiques |
| 3300, autoroute Transcanadienne<br>Pointe-Claire (Québec) | 1975/1980/ 1983/1998 | 218 000 | 100,0 | Groupe Emballage Spécialisé |
| 3000, autoroute Transcanadienne<br>Pointe-Claire (Québec) | 1960 | 199 000 | 100,0 | Chrysler Canada |
| **Sous-total** | | **12 167 000** | | |
| **Total des immeubles industriels et polyvalents** | | **15 526 000** | | |
| **Total du portefeuille** | | **38 127 000** | | |

***Notes :***

1) *Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2018 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

### CHARTE

**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 du Comité**

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 réunion 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 assujetti. 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 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 applicable.

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 un de ses membres pourvu que ce dernier en informe le Comité à sa première réunion régulière après l'approbation;

6. Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe;

7. 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;

8. 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;

9. 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 fausse 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;

10. 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;

11. 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;

12. Évaluer le rendement de l'auditeur externe;

13. 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;

14. 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;

15. 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;
16. 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 assujetti, aux règles de gouvernance qu'il n'existe aucune transaction hors bilan, qu'il n'est pas en défaut sur aucun des emprunts et ententes qu'il a contractés et qu'il a respecté, s'il en est, la politique relative à la couverture des changes étrangers;
17. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que le FPI se conforme aux lois et à la réglementation auxquelles il est assujetti 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;
18. 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;
19. Revoir annuellement les politiques et les procédures en cours pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants;
20. 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;
21. 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 récupération en cas de désastre est adéquat;
22. 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;
23. 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;
24. 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;
25. 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;
26. Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI;
27. 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;

28. S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes;

29. 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;

30. 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;

31. Établir la liste de questions à poser par écrit en fin d'exercice à l'auditeur externe et à la direction et en examiner les réponses lors de l'examen des états financiers consolidés audités de fin d'exercice;

32. S'assurer que la Charte du Comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la circulaire de sollicitation de procurations et dans la notice annuelle;

33. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;

34. 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;

35. 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;

36. Rencontrer séparément, après chaque réunion avec l'auditeur interne, s'il en est, l'auditeur externe et la direction ainsi que toutes les fois où les circonstances l'exigent. En outre, à chaque réunion, les membres du Comité se rencontrent en l'absence de la direction;

37. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;

38. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;

39. Confirmer annuellement au Conseil que le Comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;

40. 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

# Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »)

**COMITÉ D'AUDIT (le « COMITÉ »)**

## Partie 1 - Programme annuel de travail

| Réunions régulières du Comité | Mars | Mai | Août | Novembre |
|---|---|---|---|---|
| Recommander le choix de l'auditeur externe, les modalités 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. | √ | √ | √ | √ |
| Revoir le 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 d'autres personnes, comme les communiqués de presse, les messages aux porteurs de parts et autres communications écrites afférentes au mandat du Comité et aux autorités réglementaires, et en recommander l'approbation au Conseil. | √ | √ | √ | √ |
| Examiner les états financiers annuels consolidés (en recommander l'approbation au Conseil), les notes et le 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, 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 à l'Autorité 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 fausse 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 leur tenue, la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la qualité de leur application, et la compétence du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne et si leur nombre est adéquat. | √ | √ | √ | √ |
| Évaluer le rendement de l'auditeur externe. | √ | | | |
| Revoir les risques importants auxquels 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. | √ | √ | √ | √ |

| Réunions régulières du Comité | Mars | Mai | Août | Novembre |
|---|---|---|---|---|
| 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 tout litige 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 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 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 applicables. | √ | | | |
| Établissement, mise à jour, au besoin, et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes des employés en matière comptable ou d'audit, et réception des communications. | √ | √ | √ | √ |
| 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 telles embauches. | √ | √ | √ | √ |
| Établir les questions à transmettre à l'auditeur externe et à la direction et examiner les réponses reçues. | √ | | | √ |
| Revoir annuellement la charte du Comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour le cas échéant, et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis. | | | √ | |
| Examiner les conclusions de tout examen mené par tout organisme de réglementation. | √ | √ | √ | √ |
| Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques. | √ | | | √ |
| Se tenir informé de toute modification ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et faire rapport au Conseil, le cas échéant. | √ | √ | √ | √ |
| Rencontrer séparément l'auditeur externe et l'auditeur interne, 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. | √ | √ | √ | √ |

| **Réunions régulières du Comité** | **Mars** | **Mai** | **Août** | **Novembre** |
|---|---|---|---|---|
| Évaluer le rendement du Comité et de ses membres et confirmer 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 influer 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 financiers et comptables 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*