

# NOTICE ANNUELLE 2017

## Fonds de placement immobilier Cominar

Exercice clos le 31 décembre 2017  
Le 29 mars 2018



## TABLE DES MATIÈRES

<b>PART 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE</b>	<b>6</b>
<b>PART 2 – STRUCTURE DU FPI</b>	<b>6</b>
<b>PART 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>7</b>
3.1 Aperçu du FPI	7
3.2 Rétrospective des trois derniers exercices	7
3.3 Faits nouveaux en 2017	8
<b>PART 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>11</b>
4.1 Dispositions générales	11
4.2 Objectifs et stratégie	12
4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	13
4.4 Financements	17
4.5 Employés	18
4.6 Produits d'exploitation	18
4.7 Participations dans des coentreprises	18
4.8 Responsabilité sociale, gestion de l'environnement et politiques	18
<b>PART 5 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>20</b>
5.1 Survol du portefeuille immobilier	20
5.2 Description des 10 principaux immeubles du FPI quant à la valeur au 31 décembre 2017	24
<b>PART 6 – CONTRAT DE FIDUCIE</b>	<b>26</b>
<b>PART 7 – DESCRIPTION DES DÉBENTURES</b>	<b>28</b>
<b>PART 8 – FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>29</b>
8.1 Facteurs de risque liés aux activités du FPI	29
8.2 Facteurs de risque liés à la propriété de parts	34
8.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débentures de premier rang	37
<b>PART 9 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 décembre 2017</b>	<b>39</b>
9.1 Activités de financement	39
9.2 Aliénations	39
9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires	40
<b>PART 10 – DISTRIBUTIONS</b>	<b>40</b>
10.1 Généralités	40
10.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	41
10.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	41
10.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2017	41
10.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	41
<b>PART 11 – STRUCTURE DU CAPITAL</b>	<b>42</b>
11.1 Description générale de la structure du capital	42
11.2 Achat de parts	42
11.3 Émission de parts	42
11.4 Offres publiques d'achat	43

11.5	Restrictions sur l'émission et le transfert des parts.....	43
11.6	Notation de crédit.....	43
<b>PART 12 – PLAN DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS .....</b>		<b>45</b>
<b>PART 13 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI.....</b>		<b>45</b>
13.1	Marché pour la négociation des parts .....	45
13.2	Marché pour la négociation des débentures de premier rang.....	45
<b>PART 14 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS du FPI .....</b>		<b>46</b>
14.1	Renseignements sur les fiduciaires .....	46
14.2	Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires.....	47
14.3	Indépendance.....	48
14.4	Comité d'audit.....	48
14.5	Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions .....	51
<b>PART 15 – POURSUITES ET application de la loi .....</b>		<b>52</b>
<b>PART 16 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....</b>		<b>52</b>
<b>PART 17 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....</b>		<b>55</b>
<b>PART 18 – INTÉRÊTS DES EXPERTS .....</b>		<b>55</b>
<b>PART 19 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES .....</b>		<b>55</b>
 <b>ANNEXE A.....</b>		 <b>56</b>
 <b>ANNEXE B .....</b>		 <b>81</b>

## 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 du bénéfice net des coentreprises et les impôts sur les bénéfices;

« **bénéfice distribuable** » : les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon indiquée à la 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 et 16 mai 2012;

« **DBRS** » : DBRS Limited;

« **débetures de premier rang** » : collectivement, les débetures 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*;

« **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;

« **Groupe Dallaire** » : Groupe Dallaire Inc. ou l'une ou l'autre de ses filiales;

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

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont définies par l'International Accounting Standards Board, et que le Conseil des normes comptables des Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada) prescrit comme principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 productifs de revenu** » : les immeubles qui procurent un revenu pour le FPI;

« **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 prend fin au plus tard le 14 novembre 2018;

« **Ouest canadien** » ou « **région de l'Ouest canadien** » : les provinces d'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 ou du plan de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part du FPI;

« **Plan** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI;

« **plan de réinvestissement des distributions** » ou « **PRD** » : le plan de réinvestissement des distributions du FPI dont il est question à la PARTIE 12 – « PLAN DE REINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS »;

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

« **prospectus préalable** » : le prospectus préalable de base simplifié daté du 10 janvier 2017;

« **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;

« **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;

« **région des Provinces atlantiques** » ou « **provinces de l'Atlantique** » : les provinces du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de Terre-Neuve-et-Labrador;

« **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; et

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

## 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 les répercussions de la conjoncture économique et des marchés, la concurrence au sein du secteur, la disponibilité du financement, l'inflation, la variation des taux de change et des taux d'intérêt, 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 menaces pour la sécurité et la dépendance envers la technologie ainsi que le risque lié à la cybersécurité y afférent.

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.

## PART 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE

La présente notice annuelle est datée du 29 mars 2018. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés en date du 31 décembre 2017.

## PART 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 et régi par les lois de la province de Québec. Des modifications ont été apportées au contrat de fiducie à diverses occasions afin de doter le FPI d'une plus grande souplesse dans l'exploitation de son portefeuille. On peut consulter la version électronique du contrat de fiducie sur SEDAR, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com), sous le profil du FPI. Pour des précisions sur le contrat de fiducie, voir la 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 de son site Web est [www.cominar.com](http://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 désignent 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.

## PART 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

### 3.1 APERÇU DU FPI

Le FPI est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec, où il a établi une présence prépondérante, ce qui lui permet de réaliser des économies d'échelle importantes dans ce marché.

Au 31 décembre 2017, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 525 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 127 étaient situés dans la région de Québec, 282 dans la région de Montréal, 44 dans la province de l'Ontario, 58 dans les provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille du FPI comptait environ 14,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 12,1 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 17,5 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 44,4 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2017, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 92,6 %.

Le 27 mars 2018, le FPI a vendu son portefeuille d'immeubles hors de ses marchés principaux à Slate Acquisitions Inc. et ses entités désignées (ci-après collectivement appelés « **Slate** ») pour un produit brut total de 1,14 milliard de dollars. Les actifs vendus comprenaient 95 immeubles, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille d'immeubles hors des marchés principaux du FPI était composé d'environ 2,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 1,6 million de pieds carrés d'espaces commerciaux et 1,7 million de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente une superficie locative totale d'environ 6,2 millions de pieds carrés. Cette transaction permettra au FPI de se concentrer sur les marchés de Montréal et de la ville de Québec, où le FPI jouit d'avantages concurrentiels. Le FPI affectera le produit net de cette transaction au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI.

Au 29 mars 2018, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 430 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 127 étaient situés dans la région de Québec, 282 dans la région de Montréal, 20 dans la région d'Ottawa et 1 dans les provinces de l'Atlantique. Le portefeuille du FPI comptait environ 11,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,6 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,8 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 38,2 millions de pieds carrés.

### 3.2 RÉTROSPECTIVE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le FPI a acquis un portefeuille de trois immeubles industriels d'une superficie locative totale d'environ 697 000 pieds carrés situés dans la région de Montréal. Au cours de l'exercice 2015, le FPI a aussi élaboré une stratégie d'optimisation des capitaux comportant l'aliénation d'actifs afin de favoriser une situation financière saine à long terme. Dans le cadre de cette stratégie, il a réalisé la vente, pour un prix total de 98,0 millions de dollars, d'un immeuble industriel et polyvalent et de deux immeubles de bureaux situés dans la région de Montréal. En outre, le FPI et le Groupe Dallaire ont formé des coentreprises, soit la Société en commandite Bouvier-Bertrand, la Société en commandite Chaudière-Duplessis et la Société en commandite Marais, en vue de réaliser des développements immobiliers. Pour des précisions sur les investissements du FPI dans des coentreprises, voir la PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.7 Participations dans des coentreprises » et pour des précisions relativement à la Société en commandite Chaudière-Duplessis, voir PARTIE 3 – « Développement générale de l'activité – 3.3 Faits nouveaux en 2017 – Acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2017 ».

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, conformément à sa stratégie d'optimisation des capitaux, le FPI a réalisé la vente de 31 immeubles situés dans la région de Québec, la région de Montréal et la province de l'Ontario moyennant un prix de vente total de 115,6 millions de dollars, déduction faite des coûts. Le FPI a continué sur sa lancée de l'exercice précédent et, à titre de commanditaire dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand, il a poursuivi le développement du projet *Espace Bouvier* dans la région de Québec. À la fin de

2016, le FPI avait achevé la construction de trois immeubles, dont le taux d'occupation était de 100 % chacun, et lesquels ont été transférés des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu.

Le 3 mars 2016, M. Michel Dallaire, en sa qualité de président, chef de la direction et président du conseil des fiduciaires, a annoncé qu'il céderait la présidence du FPI à M. Sylvain Cossette, mais qu'il demeurerait chef de la direction et président du conseil des fiduciaires. M. Cossette a ensuite été nommé président et chef de l'exploitation. En outre, le 14 septembre 2016, le FPI a annoncé la reprise de son plan de réinvestissement des distributions dans le but de réduire le ratio d'endettement du FPI. 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 de placement.

Pour des précisions sur les faits nouveaux concernant le FPI en 2017, voir la PART 3 – « Développement général de l'activité – 3.3 Faits nouveaux en 2017 » ci-dessous.

### **3.3 FAITS NOUVEAUX EN 2017**

#### **3.3.1 ACQUISITIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

Le 13 janvier 2017, le FPI a acquis auprès du Groupe Dallaire, une participation additionnelle de 25 % dans une coentreprise pour un montant de 10 millions de dollars, faisant passer sa participation de 75 % à 100 %, pour consolider sa propriété. À cette date, Société en commandite Chaudière-Duplessis est devenue une société en commandite détenue en propriété exclusive par le FPI.

En outre, le FPI a acquis auprès du Groupe Dallaire, le 31 mai 2017, une participation additionnelle de 25 % dans la Société en commandite Complexe Jules-Dallaire moyennant la somme de 21,2 millions de dollars, ce qui a porté sa participation à 75 %. Le Complexe Jules-Dallaire est l'un des principaux immeubles de bureaux dans la ville de Québec et, au 29 mars 2017, il affichait un taux d'occupation de 99.1%.

#### **3.3.2 ALIÉNATIONS**

Conformément à sa stratégie d'optimisation des capitaux au moyen de l'aliénation d'actifs, le FPI a réalisé les ventes suivantes visant 17 immeubles pour un prix de vente total de 104,6 millions de dollars, déduction faite des coûts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le produit net de la vente de ces immeubles a été affecté au remboursement d'une partie de la facilité de crédit et au rachat de parts dans le cadre de l'OPR. Les immeubles productifs de revenu suivants ont été vendus :

- Le 31 janvier 2017, la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et d'un immeuble commercial situés dans la région de Toronto, pour un prix de vente total de 58,3 millions de dollars, déduction faite des coûts.
- Le 3 mars 2017, la vente d'un portefeuille immobilier de 8 immeubles commerciaux situés dans la région de Montréal et en Ontario, pour un prix de vente total de 34,7 millions de dollars, déduction faite des coûts.
- Le 19 avril 2017, la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Québec pour un prix de vente total de 0,8 million de dollars, déduction faite des coûts.
- Le 26 juin 2017, la vente d'un immeuble commercial situé en Nouvelle-Écosse pour un prix de vente total de 0,4 million de dollars, déduction faite des coûts.
- Le 13 juillet 2017, la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec pour un prix de vente total de 2,2 millions de dollars, déduction faite des coûts.
- Le 19 juillet 2017, la vente d'un immeuble commercial situé en Ontario pour un prix de vente total de 0,9 million de dollars.

- Le 27 juillet 2017, la vente d'un immeuble commercial situé à Granby, dans la région de Québec, pour un prix de vente total de 1,0 million de dollars.
- Le 17 août 2017, la vente d'un immeuble commercial situé à Chicoutimi, dans la région de Québec, pour un prix de vente total de 2,3 millions de dollars.
- Le 8 décembre 2017, la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Montréal, pour un prix de vente total de 4,0 millions de dollars.

### 3.3.3 TRANSFERTS AUX IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours du dernier trimestre de 2017, le FPI a transféré deux immeubles des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Le premier immeuble, un immeuble de bureaux d'une valeur de 31,3 millions de dollars situé au 3055, boulevard Saint-Martin dans la ville de Laval, d'une superficie locative de 119 000 pieds carrés, affiche un taux d'occupation de 95 %. Le deuxième immeuble, un immeuble industriel et polyvalent d'une valeur de 11,3 millions de dollars situé au 1984, 5<sup>e</sup> rue dans la ville de Lévis, d'une superficie locative de 75 000 pieds carrés, affiche un taux d'occupation de 67 %.

### 3.3.4 IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS EN DEVELOPPEMENT

Au cours du premier trimestre de 2017, le FPI a débuté l'aménagement de son projet de mégacentre commercial situé au croisement de l'autoroute Charest et de l'autoroute Duplessis, deux principales artères de la région de Québec, autour de la bannière suédoise IKEA et qui, selon l'annonce faite à l'automne 2016, occupera un peu plus de 1 million de pieds carrés. Le FPI prévoit construire environ 14 immeubles de différentes dimensions sur les terrains adjacents au magasin IKEA afin d'y accueillir un peu plus de 25 locataires, qui occuperont à terme des espaces locatifs d'environ 500 000 pieds carrés. Il est prévu que la première phase du projet sera réalisée avant la fin de 2018, alors que l'ouverture du nouveau magasin IKEA est prévue à la fin de l'été 2018. Décathlon, entreprise spécialisée dans la vente d'articles de sport, est le premier client à annoncer son arrivée au sein du projet, et son ouverture est prévue en juillet 2019. Lorsqu'il sera achevé, ce projet de mégacentre commercial, dont la valeur est estimée à environ 113 millions de dollars, devrait générer un taux de capitalisation de développement d'environ 8,1 %.

Le projet *Espace Bouvier*, une coentreprise dans laquelle le FPI et Groupe Dallaire ont une participation de 50 % chacun situé sur l'autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec, a été amorcé en 2015 et son aménagement s'est poursuivi depuis cette date. À terme, ce projet sera composé d'un immeuble de bureaux de 80 000 pieds carrés et de cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale d'environ 191 500 pieds carrés et comptera plus de 900 places de stationnement. L'immeuble de bureaux, lequel a été transféré aux immeubles productifs de revenu à la fin de 2017, est actuellement loué à 69 % et devrait être loué à 89 % à la fin du deuxième trimestre de 2018. Le premier immeuble commercial, un bâtiment d'environ 65 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble commercial, un bâtiment de 25 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré au locataire en mai 2016. Le troisième immeuble commercial, un bâtiment de 9 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été complété et livré au locataire à la fin de l'année 2016. Le quatrième immeuble commercial, dont la construction a été achevée dans le premier trimestre de 2018 et ayant un taux de prélocation de 91 %, aura une superficie locative totale d'environ 34 400 pieds carrés et coût de construction estimé à environ 4,5 millions de dollars, alors que le cinquième immeuble commercial aura une superficie locative totale d'environ 58 000 pieds carrés et un coût de construction estimé à environ 7,3 millions de dollars. Le taux de capitalisation moyen pondéré prévu pour tous ces immeubles est estimé à environ 8,0 %.

De plus, le FPI et Groupe Dallaire sont des commanditaires de Société en Commandite Marais, laquelle est propriétaire de terrains en vue du développement d'un projet immobilier commercial d'environ 1,5 million de pieds carrés situé sur la rue Marais, à l'intersection de l'autoroute Robert-Bourassa et de l'autoroute Félix-Leclerc, dans la région de Québec, bénéficiant ainsi d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les clients du FPI que pour leurs clients à eux. Le développement de ce site dépendra de la conjoncture du marché et si la société en commandite obtient ou non les changements de zonage requis.

### 3.3.5 INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Dans le cours normal de ses activités, le FPI poursuit le développement de ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. Par exemple, le FPI rénove actuellement la foire alimentaire du Centre Rockland et s'inspirera des dernières tendances en matière de design et de restaurant. Au moyen de cette initiative, le FPI a l'intention de redéfinir l'expérience culinaire au Centre Rockland. Les travaux de rénovation seront réalisés au cours des trois premiers trimestres de 2018.

Au cours de l'exercice 2017, le FPI a engagé des dépenses en immobilisations de 141,5 millions de dollars, plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Le FPI a également engagé des dépenses en immobilisations de 9,4 millions de dollars pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront au FPI des avantages au cours des exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Enfin, le FPI a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles acquis, agrandis ou modernisés, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. Au cours de l'exercice 2017, le FPI a investi 52,3 millions de dollars à cet égard.

### 3.3.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Le 18 décembre 2017, le FPI a conclu une convention définitive visant la vente de son portefeuille d'immeubles situés hors de ses marchés principaux, pour un produit brut total de 1,14 milliard de dollars. Les actifs vendus comprenaient 95 immeubles, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille d'immeubles hors des marchés principaux du FPI était composé d'environ 2,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 1,6 million de pieds carrés d'espaces commerciaux et 1,7 million de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente une superficie locative totale d'environ 6,2 millions de pieds carrés. La clôture de cette transaction a eu lieu le 27 mars 2018. La direction du FPI affectera le produit net de cette transaction au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI.

### 3.3.7 CHANGEMENTS DANS LES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Le 10 janvier 2017, le FPI a déposé un prospectus préalable de base simplifié auprès des autorités de réglementation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, ce qui a permis au FPI d'émettre des titres pouvant atteindre 1,0 milliard de dollars pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base simplifié.

Le 3 août 2017, le FPI a annoncé la suspension temporaire du plan de réinvestissement des distributions et la réduction de la distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part à 0,095 \$ par part, en commençant avec la distribution d'août 2017 versée en septembre 2017. Pour des précisions à ce sujet, voir la PARTIE 12 – « Plan de réinvestissement des distributions ».

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'elle avait révisé à la baisse la note des débetures non garanties de premier rang pour la faire passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevé) avec une tendance stable. Pour plus de précisions concernant la notation de crédit, voir la PARTIE 11 – « Structure du capital – 11.6 Notation de crédit ».

Au 31 décembre 2017, le FPI a racheté et annulé aux termes de l'OPR 730 900 parts selon un cours moyen de 14,19 \$ par part, pour une contrepartie totale de 10,4 millions de dollars. Aux termes de cet OPR, le FPI a racheté, depuis le début de l'exercice 2018, 2 709 500 parts selon un cours moyen de 14,58 \$ par part, pour une contrepartie totale 39,5 millions de dollars au comptant. Depuis le début de cette OPR, le FPI a racheté au total 3 440 400 parts selon un cours moyen de 14,50 \$, pour une contrepartie totale de 49,9 millions de dollars au comptant. L'OPR autorisée vise au maximum 17 596 591 parts du FPI.

### 3.3.8 CHANGEMENTS AU SEIN DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

À l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 17 mai 2017, M. Claude Dussault a été élu fiduciaire.

Le 3 octobre 2017, le conseil des fiduciaires a annoncé la nomination de M. Sylvain Cossette comme président et chef de la direction, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Plusieurs changements importants sont survenus au sein de la direction et du conseil des fiduciaires depuis le 31 décembre 2017. Pour des précisions aux sujets de ces changements, voir la PARTIE 9 – « Événements postérieurs au 31 décembre 2017 – 9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires ».

## PART 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

### 4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le FPI gère ses actifs en mettant l'accent sur la croissance des revenus locatifs nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable sur le plan économique, des occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui offrent au FPI un taux de rendement plus élevé ajusté au risque. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par (i) des augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles, (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention et des mesures de location proactives; et (iii) la réduction des frais d'exploitation.

Le FPI maintient une approche prudente à l'égard de ses politiques d'emprunt hypothécaire et cherche en général à étaler les échéances de ses dettes pour les adapter au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des modalités financières des baux qui génèrent des flux de trésorerie.

En 2017, le FPI a entamé une phase de transformation de Cominar 2.0 avec la stratégie de recentrer les activités du FPI vers ses principaux marchés, d'assainir son bilan et d'améliorer ses pratiques de gouvernance.

Le 18 décembre 2017, le FPI a conclu une convention définitive visant la vente de son portefeuille d'immeubles situés hors de ses marchés principaux, pour un produit brut total de 1,14 milliard de dollars, ce qui a permis au FPI de se retirer des provinces de l'Atlantique, de l'Ouest canadien et de la région de Toronto. La clôture de cette transaction a eu lieu le 27 mars 2018. Le produit net de la transaction sera affecté au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI. De plus, la vente par le FPI de son portefeuille d'immeubles situés hors de ses marchés principaux permettra au FPI de se concentrer sur les marchés de Montréal et de la ville de Québec, où il jouit d'une situation avantageuse; 50 % de son portefeuille existant est situé à Montréal et son portefeuille d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels et polyvalents de la ville de Québec affiche un taux d'occupation de 95,5 % au 31 décembre 2017. Le FPI procède actuellement à l'examen de son portefeuille afin d'identifier des opportunités de vendre des actifs pour réduire l'endettement, améliorer sa flexibilité financière et se concentrer ses activités sur les actifs plus aptes à générer de la croissance et de la valeur.

En outre, au cours de l'exercice 2017, le FPI a entrepris une modernisation considérable de ses pratiques de gouvernance, y compris la rémunération des membres de la direction. Le conseil des fiduciaires a aussi rehaussé les pratiques de gouvernance du FPI en décidant d'harmoniser son contrat de fiducie avec les pratiques exemplaires les plus récentes, notamment en introduisant des droits et des recours en faveur des porteurs de parts conformes à ceux dont disposent les actionnaires d'une société en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Ces changements seront soumis aux porteurs de parts aux fins d'adoption à la prochaine assemblée générale annuelle des porteurs de parts du FPI qui se tiendra le 16 mai 2018. De plus, le 8 mars 2018, deux nouveaux membres, MM. Paul D. Campbell et René Tremblay, se sont joints au conseil des fiduciaires et le FPI a annoncé que M<sup>me</sup> Heather Kirk présentera sa candidature à des fins d'élection à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts. Pour des précisions au sujet des changements apportées au conseil des fiduciaires depuis le 31 décembre 2017, voir la PARTIE 9 – « Événements postérieurs au 31 décembre 2017 – 9.3 Changements au sein de la direction et du conseil des fiduciaires ».

Le FPI a également amorcé une importante transition vers l'internalisation de certaines activités de construction et vers la diversification des fournisseurs indépendants de construction auxquels elle a recours. Dans le cadre de cette transition, le recours au Groupe Dallaire pour des services de construction sera réduit de façon ordonnée au cours d'une période approximative de douze mois. Le FPI prévoit intégrer certaines ressources de la plateforme de Montréal de Groupe Dallaire afin d'assurer la continuité et de mieux répondre aux besoins du FPI et à ceux de ses clients de la façon la plus rentable possible.

## 4.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

La stratégie d'affaires à long terme du FPI repose sur la recherche continue (i) de distributions de liquidités mensuelles durables avec report d'impôt partiel pour les porteurs de parts, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu dans les principaux marchés où le FPI occupe une position de chef de file et (ii) de la maximisation de la valeur des parts du FPI au moyen de la gestion active des immeubles de placement du FPI et de l'expansion continue de son portefeuille immobilier. En conséquence, le FPI se fait un devoir de demeurer diversifié par l'intermédiaire de ses trois segments d'actifs très distincts et de maintenir son programme de location dynamique pour atteindre des taux d'occupation élevés.

Afin d'atteindre ses objectifs, le FPI cherche à pratiquer une gestion à la fois souple et prudente de la croissance, des risques opérationnels et de la dette.

Conformément à ses principes de gestion financière relatifs au maintien d'une position financière saine et vigoureuse à long terme, le FPI a élaboré une stratégie d'aliénation d'actifs pour se concentrer sur ses principaux marchés tout en favorisant ses opportunités de développement. Le produit des aliénations d'actifs est affecté au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI (voir la PARTIE 3 – « Développement général de l'activité – 3.3.6 Immeubles de placement détenus en vue de la vente »).

### 4.2.1 MARCHÉ

Le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans ses principaux marchés grâce à la taille de son portefeuille, à la diversité de ses immeubles et à l'attrait de leurs emplacements. Tous ces facteurs contribuent à créer des occasions et à augmenter les chances du FPI de conclure des accords de location avec la plupart des clients commerciaux potentiels présents dans ce marché.

La vente des immeubles hors des marchés principaux du FPI à Slate permettra au FPI de se concentrer sur les marchés de Montréal et de la ville de Québec, où le FPI jouit d'une position concurrentielle. Le portefeuille comprend des immeubles qui occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les clients du FPI que leurs clients à eux. Dans une perspective d'avenir, Le FPI procède actuellement à l'examen de son portefeuille afin d'identifier des opportunités de vendre des actifs pour réduire l'endettement, améliorer sa flexibilité financière et se concentrer ses activités sur les actifs plus aptes à générer de la croissance et de la valeur.

### 4.2.2 HARMONISATION DES INTERETS DE LA DIRECTION DU FPI

Le FPI est, sur le plan de l'exploitation, un fonds immobilier intégré et autogéré. Le FPI tire parti de l'expérience et de la compétence de la direction et de ses employés. Cette structure de gestion immobilière permet au FPI de répondre rapidement et efficacement aux besoins de sa clientèle, tout en minimisant ses coûts d'exploitation. Le FPI croit également que l'octroi d'attributions incitatives à base de parts aux termes du Plan, comme des parts différées et des parts incessibles et, en 2018, la mise en place des parts attribuées en fonction de la performance, contribue à mieux harmoniser les intérêts de membres de la direction admissibles avec ceux des porteurs de parts. Le Plan constitue un moyen d'inciter les membres de la direction admissibles à augmenter la valeur des parts du FPI.

### 4.2.3 FORCES CONCURRENTIELLES

Sont présentés ci-dessous les forces et les avantages concurrentiels que tire le FPI de son portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses clients, qui lui permettent de mieux comprendre leurs besoins et d'y répondre de manière adéquate;
- l'aptitude à repérer et à profiter des occasions de réaliser des transactions et de créer des coentreprises;
- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts, qui permettent de réduire ou de limiter l'augmentation des frais d'exploitation et de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;
- les liens solides entretenus avec les institutions financières, qui facilitent l'accès au financement; et
- la compétence et les aptitudes de la direction et des employés en matière de développement et de redéveloppement, qui permettent au FPI d'exploiter des occasions conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

#### 4.2.4 PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Le FPI procède actuellement à l'examen de son portefeuille suivant la vente de son portefeuille d'immeubles hors de ses principaux marchés et cherche à identifier d'autres occasions de vente d'actifs, de réduire davantage l'endettement et d'améliorer sa souplesse financière. La stratégie du FPI consiste à se concentrer sur un plus petit nombre d'actifs plus aptes à faire croître le bénéfice d'exploitation net et à créer de la valeur.

#### 4.2.5 GESTION DE LA DETTE

Le FPI cherche à étaler les échéances de ses dettes pour les adapter au niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture des marchés ainsi que des modalités financières des baux dont il tire ses flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de ses dettes, le FPI met l'accent sur les titres d'emprunt à long terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable.

### 4.3 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION

#### 4.3.1 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

- (i) le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition directes et indirectes sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations du FPI, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents et des actifs accessoires qui sont nécessaires pour la propriété de ces immeubles et pour leur utilisation ou leur exploitation;
- (ii) malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement et ne prendre aucune mesure qui aurait ce qui suit comme conséquence ni omettre de prendre une mesure dont l'omission aurait ce qui suit comme conséquence : (i) 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; (ii) les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéficiaires; (iii) le FPI serait tenu de payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt; ou (iv) 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 Fédération des caisses Desjardins du Québec, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire émis ou garantis par certaines banques canadiennes ou par la Fédération des caisses Desjardins du Québec 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 (i) suivant laquelle ou lequel les produits proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier ou (ii) 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 : (i) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou (ii) 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.

#### 4.3.2 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) a) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et b) 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 ou l'autre 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 débetures 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; et
  - 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 débetures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale de toute débeture 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 débetures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale des débetures 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.

#### 4.3.3 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), (x) et (xi) 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 et à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts au cours d'une assemblée convoquée à cette fin.

## 4.4 FINANCEMENTS

Au 31 décembre 2017, le FPI avait un niveau d'endettement de 57,4 %, constitué d'emprunts hypothécaires, de débetures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 47,9 % du total de la dette alors que les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 38,3 % du total de la dette. Au 31 décembre 2017, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,22 %, et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 4,8 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était d'environ 4,23 %.

### 4.4.1 EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 décembre 2017, le FPI disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie d'un montant maximal de 700 millions de dollars échéant en août 2019. En date du 31 décembre 2017, les emprunts bancaires aux termes de cette facilité totalisaient 620,4 millions de dollars.

### 4.4.2 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires et leurs dates d'échéance contractuelles pour les exercices indiqués :

#### DATES D'ÉCHÉANCE CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Pour les exercices clos les 31 décembre	Remboursement de capital (\$)		Total (\$)	Taux contractuel moyen pondéré
		Solde à l'échéance (\$)		
2018	48 974 000	592 612 000	641 586 000	4.65 %
2019	44 700 000	4 141 000	48 841 000	6.18 %
2020	46 299 000	82 013 000	128 312 000	4.37 %
2021	45 618 000	89 437 000	135 055 000	5.48 %
2022	40 145 000	184 248 000	224 393 000	3.35 %
2023	35 598 000	254 650 000	290 248 000	4.56 %
2024	26 947 000	181 733 000	208 680 000	4.08 %
2025	19 940 000	29 548 000	49 488 000	3.55 %
2026	8 310 000	345 685 000	353 995 000	3.51 %
2027	3 931 000	50 910 000	54 841 000	3.85 %
2028 et par la suite	6 807 000	11 650 000	18 457 000	4.19 %
<b>Total</b>	<b>327 269 000</b>	<b>1 826 627 000</b>	<b>2 153 896 000</b>	<b>4.22 %</b>

### 4.4.3 DÉBENTURES

#### 4.4.3.1 Débetures de premier rang

Le 15 juin 2017, le FPI a remboursé à l'échéance les débetures non garanties de premier rang de série 1 selon un taux de 4,274 % d'un capital global de 250,0 millions de dollars au moyen de sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie.

Au 31 décembre 2017, la durée résiduelle moyenne pondérée des débetures non garanties de premier rang était de 3,2 années. Pour des précisions à ce sujet, voir la PARTIE 7 – « Description des débetures – Généralités ».

## 4.5 EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2017, le FPI comptait 746 employés permanents (à temps plein ou à temps partiel). Ces employés étaient répartis dans les différents bureaux du FPI au Canada. Plus précisément, au 31 décembre 2017, le FPI avait 626 employés dans la province de Québec, 61 dans la province de l'Ontario (incluant la région d'Ottawa), 21 dans la province de l'Alberta, 20 dans la province du Nouveau-Brunswick et 18 dans la province de la Nouvelle-Écosse. Au 29 mars 2018, après la vente par le FPI de son portefeuille d'immeubles hors de ses principaux marchés, le FPI comptait 669 employés permanents (à temps plein ou à temps partiel), dont 636 étaient situés dans la province de Québec et 33, dans la région d'Ottawa.

## 4.6 PRODUITS D'EXPLOITATION

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, le FPI affichait des produits d'exploitation de 835,5 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 436,0 millions de dollars, comparativement à 867,0 millions de dollars et à 468,6 millions de dollars respectivement, pour l'exercice précédent. Au 31 décembre 2017, l'actif total du FPI se chiffrait à 7,8 milliards de dollars.

## 4.7 PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Au cours des dernières années, le FPI a investi avec le Groupe Dallaire dans des coentreprises dont l'objectif commercial est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. Au 31 décembre 2017, le FPI et le Groupe Dallaire participaient toujours aux trois coentreprises décrites ci-après.

Le 31 mai 2017, le FPI a réalisé l'acquisition d'une participation additionnelle de 25 % détenue par Groupe Dallaire dans la Société en commandite CJD pour la somme de 21,2 millions de dollars. Depuis lors, le FPI détient une participation de 75 % dans cette société en commandite, laquelle a été créée en vue de l'exploitation du projet immobilier Complexe Jules-Dallaire, situé dans la ville de Québec.

Le FPI et le Groupe Dallaire sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand, qui participe à un projet de développement immobilier en plusieurs phases sur un terrain situé le long de l'autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec. Ce projet, l'Espace Bouvier, consiste en un immeuble de bureaux d'une superficie d'environ 80 000 pieds carrés et en cinq immeubles commerciaux d'une superficie totalisant environ 191 500 pieds carrés.

Le FPI et le Groupe Dallaire sont également des commanditaires de la Société en commandite Marais, dans laquelle le FPI détient une participation de 75 % et le Groupe Dallaire, une participation de 25 %. Cette société en commandite a été créée pour réaliser des développements immobiliers dans la région de Québec.

## 4.8 RESPONSABILITE SOCIALE, GESTION DE L'ENVIRONNEMENT ET POLITIQUES

### 4.8.1 RESPONSABILITÉ SOCIALE

C'est en s'inspirant des valeurs humaines à la base de l'entreprise depuis sa fondation et parce qu'il a le bien-être des communautés à cœur que le FPI a mis en œuvre, en plus d'autres initiatives, un programme de bénévolat. Le programme du FPI a pour but de valoriser et encourager la philanthropie dans les collectivités dans lesquelles les employés vivent et travaillent. Le programme s'est traduit en 7 640 heures auprès des organismes locaux en 2017 et le taux de participation des employés s'élève à 69 %.

Depuis 2008 et sur une base purement volontaire, les employés et dirigeants cotisent à Centraide. Le FPI verse annuellement un montant équivalent aux contributions amassées. Au total, le FPI, appuyé de ses employés et dirigeants, aura versé la somme de 1 874 028 \$ à Centraide. En 2017 uniquement, c'est un montant de 383 700 \$ qui a été amassé pour cette noble cause, grâce à la participation de 448 employés, soit 71 % de nos effectifs. En 2017, l'événement signature « La forêt d'étoiles Cominar au profit d'Opération Enfant Soleil » du FPI s'est tenu dans 18 centres commerciaux du FPI dans la province de Québec et a permis d'amasser pas moins de 161 000 \$, dépassant l'objectif initial de 150 000 \$. C'est grâce à la générosité des partenaires du FPI et aux efforts soutenus des bénévoles, des employés et des détaillants du FPI des 9 régions impliquées que l'événement fut un tel succès.

La responsabilité sociale du FPI s'est aussi traduite dans le cadre d'un projet de revitalisation du Complexe Alexis Nihon, situé dans la ville de Montréal. De concert avec le Centre de recherche interdisciplinaire en réadaptation du Montréal métropolitain (CRIR), le FPI a adapté les rénovations afin d'offrir un environnement sécuritaire et conçu pour les personnes vivant avec une déficience physique touchant la mobilité et la vue. À cet égard, le Complexe Alexis Nihon est l'un des premiers immeubles en Amérique du Nord à avoir réalisé de tels aménagements et s'est vu décerner un prix ARGENT lors du *Canadian ICSC Maple Leaf Award* en 2015 dans la catégorie « Rénovations/Agrandissements ».

Le dévouement de chaque personne impliquée dans ces activités nous aide collectivement à améliorer la qualité de vie de milliers de personnes et à positionner le FPI comme un leader qui sait équilibrer empathie, humanisme et affaires.

#### 4.8.2 GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Jusqu'à présent, le FPI a mis en place plusieurs initiatives pour bâtir un avenir meilleur pour l'entreprise, son capital humain et les différentes collectivités au sein desquels elle évolue, et il a participé activement à ces initiatives. Parmi les principales initiatives, mentionnons les suivantes :

- Depuis plus de deux décennies, une plateforme de surveillance centrale permet à l'équipe d'ingénierie chargée de la gestion énergétique du parc immobilier du FPI d'implanter et de monitorer des bonnes pratiques, notamment la remise au point des bâtiments existants. Il s'agit d'un processus de réoptimisation des systèmes CVAC visant à améliorer le confort des occupants tout en faisant des économies d'énergie.
- Parmi les immeubles du FPI, 27 immeubles détiennent une certification BOMA, tandis que le Complexe Jules-Dallaire est certifié LEED et la tour 5 de Place Laval est en cours de certification.
- Participation au projet de verdissement GRAME et de la SOVERDI à la plantation de plus de 300 arbres dans les parcs d'immeubles du FPI situés à Dorval, Lachine et Saint-Laurent.
- Programme ROULEZ BRANCHÉ, en partenariat avec le réseau FLO, qui permet aux électromobilistes de recharger leurs voitures dans 18 des centres commerciaux du FPI ainsi qu'au Complexe Jules-Dallaire dans la ville de Québec et au Complexe de la Gare Centrale à Montréal.
- Borne à recharge rapide du Circuit Électrique d'Hydro-Québec au centre commercial Rivière-du-Loup desservant le corridor Montréal - Mont-Joli.
- Parc à vélos au Complexe Alexis Nihon muni d'une Biciborne pour les cyclistes qui se rendent au travail à vélo.
- Service d'autopartage de voitures en collaboration avec l'entreprise Car2go au Complexe Alexis Nihon.
- Programme de tri de matières recyclables et de récupération de matières organiques, chargeurs, câbles, périphériques, petits électroniques et cartouches d'encre.
- En 2017, le programme Électrobac a permis de recueillir près de 44 900 appareils électroniques.

#### 4.8.3 POLITIQUE SUR LA RESPONSABILITE SOCIALE ET L'ENVIRONNEMENT

Le FPI se fait un devoir de minimiser l'impact environnemental de son portefeuille immobilier et de favoriser des pratiques durables au sein de ses propres activités et de celles de ses locataires et autres partenaires. En conséquence, le FPI adoptera prochainement une politique sur la responsabilité sociale ainsi qu'en matière de développement durable et mettra en œuvre des programmes de saine gestion de l'environnement.

## PART 5 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### 5.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent généralement des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les clients du FPI que pour les clients de ceux-ci. Des renseignements supplémentaires concernant le portefeuille sont présentés à l'annexe A de la présente notice annuelle.

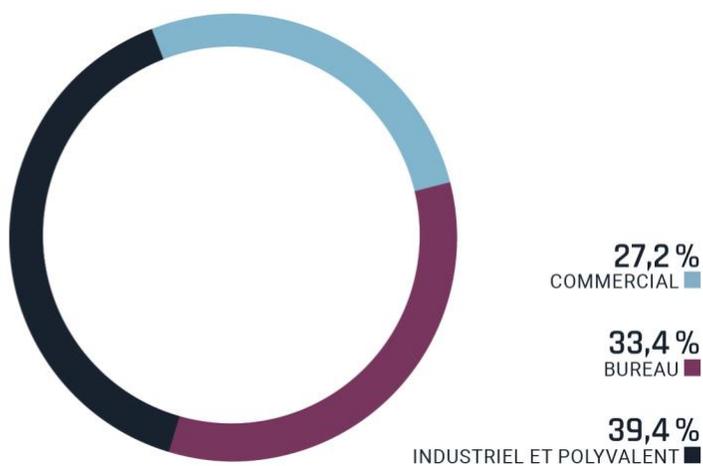
Les tableaux suivants présentent un sommaire des immeubles du FPI au 31 décembre 2017.

#### 5.1.1 SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

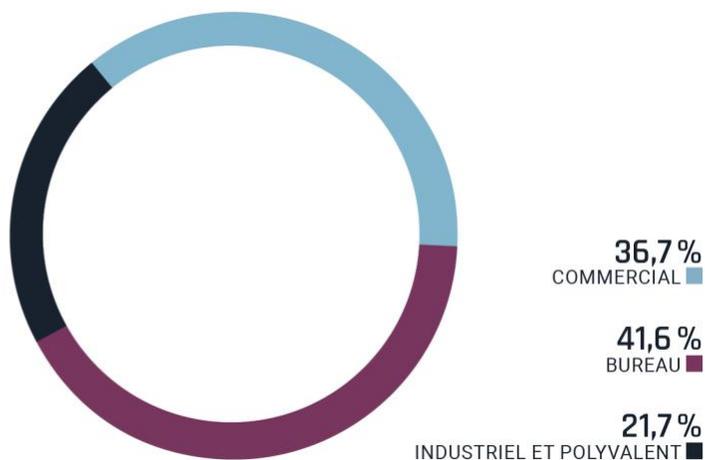
Les tableaux et les graphiques suivants présentent un sommaire du portefeuille du FPI par secteur d'activité au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017			
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation (en %)
Bureaux	136	14 830 000	89,1
Commercial	154	12 075 000	93,2
Industriel et polyvalent	235	17 465 000	95,2
<b>Total</b>	<b>525</b>	<b>44 370 000</b>	<b>92,6</b>

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



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



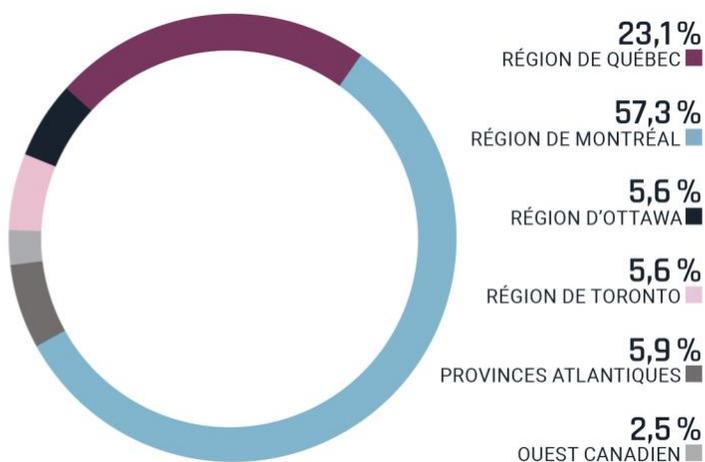
### 5.1.2 SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Les tableaux et les graphiques suivants présentent un sommaire du portefeuille du FPI par marché géographique au 31 décembre 2017 :

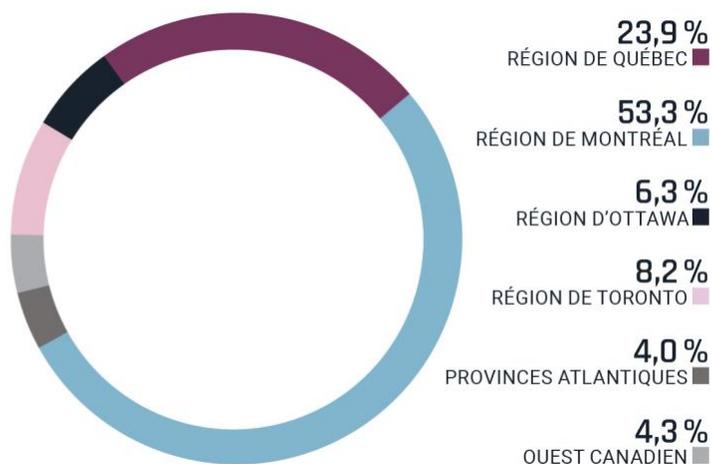
Au 31 décembre 2017

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi <sup>2</sup> )
Région de Québec	127	10 253 000
Région de Montréal	282	25 420 000
Région d'Ottawa	20	2 476 000
<b>Sous-total pour les principaux marchés</b>	<b>429</b>	<b>38 149 000</b>
Région de Toronto	24	2 466 000
Provinces de l'Atlantique	58	2 647 000
Ouest canadien	14	1 108 000
<b>Total pour l'ensemble des marchés</b>	<b>525</b>	<b>44 370 000</b>

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



Répartition du BEN  
des immeubles de placement  
par marché géographique



### 5.1.3 DIX PRINCIPAUX CLIENTS

Le tableau suivant présente les 10 principaux clients en pourcentage des produits d'exploitation et en pourcentage de la superficie louée par rapport à la superficie locative totale du portefeuille du FPI au 31 décembre 2017 :

Client	Superficie louée (en pi <sup>2</sup> )	% de la superficie locative totale du FPI	% des produits d'exploitation
Travaux publics Canada	1 722 000	3,9	4,8
Société québécoise des infrastructures	1 793 000	4,0	4,7
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1 561 000	3,5	4,2
Banque Scotia <sup>1)</sup>	215 000	0,5	1,0
Thales Canada	219 000	0,5	0,8
Harvest Operations Corp.	143 000	0,3	0,8
Shoppers Drug Mart	139 000	0,3	0,7
Dollarama	246 000	0,6	0,7
Groupe Immobilier Desjardins	231 000	0,5	0,6
Kraft Canada	156 000	0,4	0,6
<b>Total</b>	<b>6 425 000</b>	<b>14,5</b>	<b>18,9</b>

1. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Banque Scotia représentait 0,4 % des produits d'exploitation.

### 5.1.4 ACTIVITÉS DE LOCATION

Le tableau suivant présente un sommaire des activités de location du FPI en 2017 :

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux échus en 2017</b>				
Nombre de clients	375	642	321	1 338
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	2 174 000	2 179 000	3 679 000	8 032 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	17,79	19,11	6,80	12,91
<b>Baux reconduits en 2017</b>				
Nombre de clients	228	415	226	869
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	1 504 000	1 629 000	2 545 000	5 678 000
Loyer minimal moyen des baux reconduits (\$/pi <sup>2</sup> )	16,75	17,85	6,43	12,15
<b>Taux de rétention (%)</b>	<b>69,2</b>	<b>74,8</b>	<b>69,2</b>	<b>70,7</b>
<b>Nouveaux baux en 2017</b>				
Nombre de clients	169	154	154	477
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	768 000	622 000	1 487 000	2 877 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	15,07	15,69	6,09	10,49

### 5.1.5 BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

Pour les exercices clos le 31 décembre	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bureaux</b>					
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	2 449 000	1 645 000	1 271 000	1 185 000	1 229 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	17,67	17,78	18,00	16,90	17,45
% du portefeuille en termes de pi <sup>2</sup> – Bureaux	16,5	11,1	8,6	8,0	8,3
<b>Commercial</b>					
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	2 477 000	1 754 000	1 337 000	1 352 000	1 131 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	17,09	19,65	22,95	22,25	18,31
% du portefeuille en termes de pi <sup>2</sup> – Commercial	20,5	14,5	11,1	11,2	9,4
<b>Industriel et polyvalent</b>					
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	2 984 000	1 875 000	2 785 000	1 565 000	1 997 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	6,65	7,09	6,60	6,68	6,38
% du portefeuille en termes de pi <sup>2</sup> – Industriel et polyvalent	17,1	10,7	15,9	9,0	11,4
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	7 910 000	5 274 000	5 393 000	4 102 000	4 357 000
Loyer minimal moyen (\$/pi <sup>2</sup> )	13,28	14,50	13,23	14,45	12,62
% du portefeuille en termes de pi <sup>2</sup>	17,8	11,9	12,2	9,2	9,8

## 5.2 DESCRIPTION DES 10 PRINCIPAUX IMMEUBLES DU FPI QUANT A LA VALEUR AU 31 DECEMBRE 2017

### 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 d'environ 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 et principale voie d'accès à 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 au total, 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 94,6 % au 31 décembre 2017.

### 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 grand 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, d'autant plus que la station de métro Montmorency se trouve à quelques pas seulement du centre commercial. Au 31 décembre 2017, l'immeuble était loué à 93,9 % et ses locataires principaux comprenaient Best Buy Canada, The Brick Warehouse, Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en gros et Sportium.

#### 2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)

Cet immeuble de bureaux de 24 étages d'une superficie d'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 2017, le taux d'occupation était de 97,5 %. Les locataires importants comprennent la SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), l'Université McGill, une banque à charte canadienne, Joli-Cœur Lacasse, la Fondation Lucie et André Chagnon, State Street Trust Company Canada, Corporation Interactive Eidos et BFL Canada risques et assurances.

### 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 inclut une tour de bureaux, une galerie marchande, le terminus de la gare centrale du CN, des places de stationnement et une superficie ferroviaire. La tour de bureaux est d'une superficie de 649 000 pieds carrés et 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. Parmi les principaux locataires, mentionnons le CN, Les Systèmes Médicaux Intelrad 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 une section 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 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 2017.

**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 ont une superficie locative d'environ 610 000 pieds carrés et le centre commercial a une superficie de 411 000 pieds carrés. La tour d'habitation compte 426 unités de différentes configurations et grandeurs. 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 de catégorie A et les locataires importants sont, entre autres, Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris MacKenzie, KSH Solutions, AGA Assurances Collectives, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide 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 96,8 % au 31 décembre 2017.

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

Ce centre commercial régional de 376 000 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 dans le corridor reliant les villes de Québec et de Montréal et constitue la destination de magasinage dominante 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 2017, l'immeuble était loué à 95,2 % et ses locataires principaux étaient Toys "R" Us, FGL Sports et Rona.

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

Ce centre commercial régional de 575 000 pieds carrés est situé dans la ville de Repentigny sur la Rive-Nord de Montréal. Construit en 1974, Galleries Rive-Nord a connu plusieurs phases de rénovation, notamment en 1975, en 1982, en 1984 et en 1990. En 1999, un deuxième étage a été construit au-dessus de l'espace de Sears. La foire alimentaire a été complètement rénovée en 2005. Galleries Rive-Nord, qui a front sur l'autoroute 40, jouit 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 98,1 % au 31 décembre 2017. Les locataires principaux étaient Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz et Sears Canada inc.

**Centre Rockland****2305, chemin Rockland, 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 et en 2005. Situé aux abords de l'autoroute 40, à Mont-Royal, le Centre Rockland bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente visibilité. L'immeuble était loué à 94,0 % au 31 décembre 2017. Les locataires principaux comprenaient YM, FGL Sports, Zara Canada, Linen Chest, Magasin Laura, La Compagnie de la Baie d'Hudson, SAQ, Propriétés Shoppers et Hennes & Mauritz.

**Dixie Outlet Mall  
1250 South Service Road, Mississauga (Ontario)**

Ce centre commercial régional de 416 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 665 734 pieds carrés et compte 2 500 places de stationnement extérieur. L'immeuble a été construit en 1956, agrandi en 1978 et en 1987 et a fait l'objet d'importantes rénovations en 1996 et en 2003. Dixie Outlet Mall bénéficie d'un emplacement stratégique. Son taux d'occupation était de 98,1 % au 31 décembre 2017. Les locataires principaux étaient Magasin Laura, YM, Winners Merchants International, Fantastic Flea Market, Designer Depot et Nike Canada.

**55 University Avenue, Toronto (Ontario)**

Cet immeuble de bureaux de 18 étages d'une superficie d'environ 265 000 pieds carrés a été construit en 1976 sur un terrain de 23 614 pieds carrés et il compte 188 places de stationnement intérieur réparties sur trois niveaux. L'immeuble est situé de manière stratégique dans le centre-ville de Toronto. Au 31 décembre 2017, l'immeuble était loué à 93,6 %. Les locataires principaux comprenaient, notamment, Co-operative Specialty Community Legal Clinics Of Ontario Inc.

## PART 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-après 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 APORTEES 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 apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires; et
- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

Toute autre modification devant être apportée au contrat de fiducie doit être approuvée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

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) 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
- (vi) 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 DUREE 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 DECISION 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.

## PART 7 – DESCRIPTION DES DÉBENTURES

### 7.1.1 GÉNÉRALITÉS

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures de premier rang du FPI ainsi que les soldes au 31 décembre 2017 :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2017 \$
Série 2	Décembre 2012 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	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 %	1 <sup>er</sup> juin et 1 <sup>er</sup> 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 %			
<b>Total</b>						<b>1 725 000 000</b>

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 seront émises aux termes de un ou de plusieurs actes de fiducie conclus entre le FPI et une institution financière visée par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ou une institution financière constituée sous le régime des lois d'une province canadienne qui est autorisée à exercer des activités de fiduciaire aux termes de la législation provinciale applicable, dans leur version pouvant être complétée ou modifiée de temps à autre.

Ni le montant global du capital des débentures de premier rang qui seront émises et vendues ni le prix d'émission au public des débentures de premier rang n'ont été établis, étant donné que les débentures de premier rang seront émises aux moments, en nombre et aux prix que le FPI détermine de temps à autre.

## PART 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 le FPI.

### 8.1 FACTEURS DE RISQUE LIES AUX ACTIVITES DU FPI

#### 8.1.1 ACCES AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIERE MONDIALE

Le secteur immobilier est capitalistique. Le FPI a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que 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 aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt. L'accès du FPI au marché des débetures 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 PARTIE 8 – « Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débetures 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'économie canadienne, dont celle de l'Alberta, subit les contrecoups de la volatilité des prix du pétrole. 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 les acquisitions et les développements d'immeubles.

#### 8.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le FPI a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débetures, de crédit-relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de propriétés, 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 de 700 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2019. Au 31 décembre 2017, une somme de 620,4 millions de dollars était prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie et les liquidités disponibles s'élevaient à 79,6 millions de dollars.

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 et la facilité de crédit renouvelable non garantie 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 débetures non garanties de premier rang pour la faisant 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 débetures non garanties pourrait avoir des effets défavorables importants sur le FPI. Voir la PARTIE 8 – « Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débetures 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. La conjoncture difficile du secteur du détail a également des répercussions importantes sur le FPI, y compris avec l'accroissement du commerce électronique, alors que ce secteur continue de se remettre difficilement de la fermeture des magasins Target Canada Co., à laquelle s'ajoute la fermeture des magasins Sears Canada Inc. 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 et celui des immeubles de bureaux dans la région d'Ottawa. En outre, la volatilité des prix du pétrole a une incidence défavorable sur le marché des immeubles de bureaux à Calgary. 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 pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses importantes pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. 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 et les frais d'entretien et d'exploitation, 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. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements 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 PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – 4.3.2 Principes d'exploitation ».

##### *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.

#### 8.1.5 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.

#### 8.1.6 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.

### **8.1.7 ACQUISITIONS**

Le plan d'affaires du FPI vise en partie la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, de la matérialisation de telles occasions, de la réalisation d'acquisitions ainsi que de l'exploitation et de la location effectives des immeubles acquis. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution du bénéfice distribuable. Rien ne garantit le rythme de croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

### **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.

### **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 influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI. Voir la 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**

Le FPI peut faire l'objet de conflits d'intérêts 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. Dalcon inc. est une filiale en propriété exclusive du Groupe Dallaire inc. Le FPI loue des locaux au Groupe Dallaire inc. et à Dalcon inc. Dalcon inc. effectue également des travaux d'amélioration locative et réalise des projets de construction et de développement pour le compte du FPI. Enfin, en date du 29 mars 2018, le FPI 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 du FPI. Le FPI a entamé une transition importante vers un nouveau modèle d'affaires visant à diversifier ses sources de fournisseurs en matière de services de construction et à développer des partenariats avec de nouveaux partenaires chefs de file dans le but de favoriser un meilleur développement et la valorisation de l'ensemble de ses actifs dans les grandes régions où il œuvre. En parallèle avec le déploiement de cette nouvelle stratégie, les relations d'affaires avec Groupe Dallaire en matière de services de construction prendront fin de manière ordonnée. Dans le but d'assurer une transition ordonnée, le FPI estime qu'une période de transition d'environ douze mois pourrait être requise.

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 menaces à la cybersécurité dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou d'avoir toute autre incidence sur la capacité du FPI à exercer ses activités. Les cyberattaques sont en constante évolution et comprennent notamment les logiciels malveillants, les tentatives d'obtention d'un accès non autorisé à des données et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés, et la corruption de données. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus ou une perte financière, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires, entacher la réputation du FPI, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés au sujet des activités du FPI. 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 DE 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 700 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 débetures non garanties de premier rang. Voir la PARTIE 8 – « Facteurs de risque – 8.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débetures 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 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, voir la PARTIE 3 – « Développement général de l'activité – 3.3 Faits nouveaux en 2017 – 3.3.7 Changements dans les activités de financement ». Pour des précisions au sujet de la réduction de la distribution mensuelle survenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2018, voir la PARTIE 9 – « Événements postérieurs au 31 décembre 2017 – 9.1 Activités de financement ».

### 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 LIES A LA PROPRIETE DE DEBENTURES DE PREMIER RANG**

### **8.3.1 NOTATION DE CRÉDIT**

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débetures non garanties 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 cote des débetures non garanties 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.

Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué au FPI et aux débetures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

Les modifications réelles ou prévues des notes des débetures non garanties peuvent influencer sur la valeur marchande de celles-ci. De plus, les modifications réelles ou prévues de ces notes peuvent avoir une incidence sur la capacité du FPI à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt et avoir pour effet d'augmenter le coût auquel Cominar peut avoir accès à ces marchés. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt, notamment selon des modalités favorables, pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris son programme d'acquisition et de développement.

### **8.3.2 RISQUE DE CREDIT LIE AUX DEBENTURES DE PREMIER RANG, DETTE DE RANG PRIORITAIRE ET SUBORDINATION STRUCTURELLE DES DEBENTURES DE PREMIER RANG**

La probabilité que les acquéreurs de débetures de premier rang touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débetures de premier rang dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débetures de premier rang sont des obligations non garanties du FPI et, par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide ses actifs ou effectue une restructuration ou certaines autres opérations, ses actifs ne pourront servir à régler ses obligations au titre des débetures de premier rang qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures de premier rang alors en circulation.

Les obligations d'une société mère dont les actifs sont détenus par plusieurs filiales peuvent donner lieu à la subordination structurelle des prêteurs de la société mère. La société mère n'a droit qu'à la part résiduelle des capitaux propres de ses filiales après le remboursement de toutes les dettes de celles-ci. Dans le cas d'une faillite, d'une liquidation ou d'une restructuration du FPI, les porteurs de titres d'emprunt du FPI (y compris les porteurs de débetures de premier rang) peuvent voir leurs droits devenir subordonnés à ceux des prêteurs des filiales du FPI.

### **8.3.3 MARCHE POUR LA NEGOCIATION DES DEBENTURES DE PREMIER RANG**

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures de premier rang souscrites aux termes du prospectus préalable, dans sa version complétée par les suppléments de prospectus, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débetures de premier rang sur le marché secondaire, sur la transparence et la disponibilité de leur cours, sur leur liquidité et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché actif sera créé ou maintenu pour la négociation des débetures de premier rang. L'inexistence d'un tel marché pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des débetures de premier rang.

### **8.3.4 VARIATION DU COURS**

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

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

### **8.3.5 RISQUE LIE AU DROIT DE REMBOURSER DES DEBENTURES DE PREMIER RANG PAR ANTICIPATION**

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

### **8.3.6 INCAPACITE DU FPI A RACHETER DES DEBENTURES DE PREMIER RANG EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTROLE**

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

## PART 9 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2017

### 9.1 ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

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 à le faire passer de 9 000 000 parts à 17 596 591 parts. Depuis le début de l'exercice 2018, le FPI a racheté aux termes de l'OPR 2 709 500 parts, pour une contrepartie au comptant totale de 39,5 millions de dollars, selon un cours moyen pondéré de 14,58 \$ par part. Depuis le début de cette offre, le FPI a racheté au total 3 440 400 parts, pour une contrepartie au comptant totale de 49,9 millions de dollars, selon un cours moyen pondéré de 14,50 \$ par part.

Le 15 janvier 2018 et le 15 février 2018, le FPI a déclaré une distribution mensuelle de 0,095 \$ par part pour chacun de ces mois.

Après la clôture de l'exercice 2017, le FPI a contracté les prêts suivants :

- un prêt-relais de 75 millions de dollars portant intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base, et remboursable à la clôture de la vente de 1,14 milliards de dollars de son portefeuille d'immeubles hors de ses principaux marchés à Slate, conformément à la convention définitive conclue le 18 décembre 2017;
- un prêt hypothécaire de 42,5 millions de dollars remboursable sur dix ans, portant intérêt au taux de 4,484 %;
- un prêt hypothécaire de 45 millions de dollars remboursables sur cinq ans, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 90 points de base, ou de 4,00 %, selon le plus élevé des deux;
- un prêt hypothécaire de 260 millions de dollars remboursable sur trois ans, portant intérêt à 3,795 %, assorti d'un financement supplémentaire d'environ 50 millions de dollars provenant de son solde de 210,6 millions de dollars à l'échéance.

Le produit net de ces prêts a été affecté au remboursement d'une partie de la facilité de crédit d'acquisition et d'exploitation renouvelable non garantie. De plus, au moment de la clôture de la transaction avec Slate, des prêts hypothécaires d'une valeur de 276,4 millions de dollars ont été pris en charge par l'acquéreur ou remboursés par le FPI.

Le 7 mars 2018, le FPI a réduit la distribution mensuelle de 0,095 \$ par part à 0,06 \$ par part, à compter de la distribution de mars 2018, payable le 16 avril 2018.

### 9.2 ALIÉNATIONS

Le 27 mars 2018, le FPI a réalisé la vente de son portefeuille d'immeubles hors de ses marchés principaux pour un prix de vente total de 1,14 milliard de dollars. Les actifs vendus comprenaient 95 immeubles, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille d'immeubles hors des marchés principaux du FPI était composé d'environ 2,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 1,6 million de pieds carrés d'espaces commerciaux et 1,7 million de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente une superficie locative totale d'environ 6,2 millions de pieds carrés. Le produit net de cette vente sera affecté au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI.

Après cette transaction, au 29 mars 2018, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 430 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 127 étaient situés dans la région de Québec, 282 dans la région de Montréal, 20 dans la région d'Ottawa et 1 dans les provinces de l'Atlantique. Le portefeuille du FPI comptait environ 11,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,6 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,8 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 38,2 millions de pieds carrés.

Le FPI procède actuellement à l'examen de son portefeuille suivant la vente de son portefeuille d'immeubles hors de ses principaux marchés et cherche à identifier d'autres occasions de vente d'actifs, de réduire davantage l'endettement et d'améliorer sa souplesse financière. La stratégie du FPI consiste à se concentrer sur un plus petit nombre d'actifs plus aptes à faire croître le bénéfice d'exploitation net et à créer de la valeur.

### 9.3 CHANGEMENTS AU SEIN DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Le conseil des fiduciaires du FPI a nommé M. Sylvain Cossette comme chef de la direction, qui occupe également le poste de président du FPI, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour succéder à M. Michel Dallaire. Après la nomination de M. Cossette, M. Alain Dallaire a été nommé vice-président exécutif et chef de l'exploitation, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Avec prise d'effet le 9 janvier 2018, M. Alain Dallaire a démissionné de son poste de fiduciaire du FPI et M. Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire pour remplacer M. Alain Dallaire. Ce dernier demeurera vice-président exécutif et chef de l'exploitation.

En outre, M. Michel Dallaire a démissionné du conseil des fiduciaires, avec prise d'effet le 12 février 2018. M. Alban D'Amours a donc été nommé président du conseil des fiduciaires. M. D'Amours est fiduciaire du FPI depuis 2009.

Avec prise d'effet le 8 mars 2018, M<sup>me</sup> Ghislaine Laberge a démissionné de son poste de fiduciaire du FPI. Le même jour, MM. Paul Campbell et René Tremblay se sont joints au conseil des fiduciaires pour combler les postes vacants à la suite du départ de M<sup>me</sup> Laberge et de M. Dallaire.

Le 8 mars 2018, M<sup>me</sup> Mary-Ann Bell a annoncé qu'elle ne présenterait pas sa candidature à la prochaine assemblée générale annuelle. M<sup>me</sup> Heather Kirk, une nouvelle candidate, posera sa candidature comme fiduciaire du FPI à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts qui se tiendra le 16 mai 2018.

## PART 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 15<sup>e</sup> 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 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.

Les distributions sont versées en espèces. Ces distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes.

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 2017

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2017 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 89,72 % 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 (\$)
2017	1,3325
2016	1,470
2015	1,470

## PART 11 – STRUCTURE DU CAPITAL

### 11.1 DESCRIPTION GENERALE 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 2017, il y avait 184 629 497 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 du Plan, le FPI a octroyé des options d'achat de parts, des parts différées et des parts inaccessibles à la direction et aux employés. Au 31 décembre 2017, il y avait en circulation 12 928 000 options d'achat de parts, 5 026 parts inaccessibles et 175 748 parts différées. En octobre 2017, le conseil des fiduciaires a approuvé la modification du Plan du FPI, 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 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](http://www.sedar.com).

Le 5 mars 2018, conformément à la politique globale de rémunération des cadres supérieurs, le FPI a octroyé à la direction 58 395 parts différées et 1 135 parts inaccessibles dans le cadre de la rémunération de la haute direction pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 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 du premier trimestre de 2017, le FPI a racheté aux termes de l'OPR 730 900 parts selon un cours moyen de 14,19 \$, pour une contrepartie totale de 10,4 millions de dollars au comptant et, depuis le début de l'exercice 2018, il a racheté 2 709 500 parts selon un cours moyen de 14,58 \$ par part, pour une contrepartie totale 39,5 millions de dollars au comptant. Depuis le début de cette OPR, le FPI a donc racheté au total 3 440 400 parts selon un cours moyen de 14,50 \$, pour une contrepartie totale de 49,9 millions de dollars au comptant.

### 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, 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 OFFRES PUBLIQUES 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'EMISSION 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 de 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 non garanties de premier rang du FPI, qu'elle a fait passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevé) avec une tendance stable.

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 des précisions à ce sujet, voir la 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.

## PART 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.

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.

## PART 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

Exercice clos le 31 décembre 2017	TSX		Volumes de négociation quotidiens moyens	Volume total des opérations
	Haut (\$)	Bas (\$)		
Janvier	15,09	14,40	384 529	8 075 117
Février	15,06	14,29	402 052	7 638 980
Mars	14,81	14,00	497 824	11 449 942
Avril	14,80	14,02	489 969	9 309 416
Mai	14,24	12,98	523 932	11 526 493
Juin	13,18	12,66	425 472	9 360 376
Juillet	13,50	12,59	485 353	9 707 056
Août	13,59	11,84	742 986	16 345 686
Septembre	13,66	13,26	419 649	8 392 976
Octobre	14,20	13,52	438 292	9 204 127
Novembre	14,31	13,75	389 620	8 571 647
Décembre	14,60	13,92	445 170	8 458 224

### 13.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DEBENTURES 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.

## PART 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 le nombre de femmes agissant à titre de fiduciaire et de tendre vers la parité entre les hommes et les femmes au conseil des fiduciaires. D'ailleurs, la politique de recrutement des membres du comité des candidatures et de la gouvernance prévoit que, dans son analyse des candidatures retenues, à connaissances, expérience et disponibilité comparables, la préférence ira à la femme tant et aussi longtemps que le nombre de femmes au conseil des fiduciaires ne sera pas comparable à celui des hommes. Au 29 mars 2018, deux des neuf membres du conseil des fiduciaires étaient des femmes, et le FPI entend poursuivre ses efforts afin de trouver des candidates répondant à ses divers critères de sélection.

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 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 2018 :

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 <sup>1)</sup>
<b>Alban D'Amours</b> , M.C., G.O.Q., LH, Fellow Adm. A. <sup>2) 3) 4) 5)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil des fiduciaires et administrateur de sociétés	Depuis 2009	32 182
<b>Mary-Ann Bell</b> , ing, M.Sc., ASC <sup>3) 4)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 2012	15 711
<b>Johanne M. Lépine</b> , FPAA, IAS.A <sup>4) 5)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Présidente et chef de la direction Aon Parizeau inc.	Depuis 2013	17 769 <sup>6)</sup>
<b>Michel Théroux</b> , FCPA, FCA <sup>2) 5)</sup> Boucherville (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2015	– <sup>7)</sup>
<b>Luc Bachand</b> , IAS.A <sup>2) 3)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2016	20 936 <sup>8)</sup>
<b>Claude Dussault</b> , B. Sc. <sup>2) 4)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Placements ACVA	Depuis 2017	15 000 <sup>9)</sup>
<b>Sylvain Cossette</b> Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant, président et chef de la direction du FPI	Président et chef de la direction du FPI	Depuis 2018	26 181 <sup>10)</sup>
<b>René Tremblay</b> <sup>3) 4)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2018	–
<b>Paul D. Campbell</b> <sup>3) 5)</sup> Toronto (Ontario) Fiduciaire indépendant	Chef de projet, Kingsett Capital	Depuis 2018	–

**Notes :**

- 1) Chaque fiduciaire a fourni les renseignements relatifs aux parts dont il est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise.
- 2) Membre du comité d'audit.
- 3) Membre du comité d'investissement.
- 4) Membre du comité de la rémunération.
- 5) Membre du comité des candidatures et de la gouvernance.
- 6) M<sup>me</sup> Lépine détient 9 488 parts différées, dont 6 956 étaient acquises en date du 31 décembre 2017.
- 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) Comprend 7 713 parts détenues par la Fiducie Colas-Bachand.
- 9) M. Dussault détient 6 540 parts différées, dont 3 531 étaient acquises en date du 31 décembre 2017.
- 10) M. Cossette détient 83 630 parts différées, dont 31 382 étaient acquises en date du 31 décembre 2017.

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 du FPI 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<sup>me</sup> Mary-Ann Bell, qui était au service du groupe BCE depuis 1982 et a été première vice-présidente de Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario de 2009 à 2014; (ii) M<sup>me</sup> Johanne M. Lépine, qui est présidente et chef de la direction d'Aon Parizeau inc. depuis 2002 et également première vice-présidente et présidente du conseil d'Aon Reed Stenhouse depuis janvier 2015, et membre du comité de direction canadien d'Aon Reed Stenhouse et a été première vice-présidente et chef de l'Est du Canada d'Aon Reed Stenhouse de 2011 à 2014; (iii) M. Michel Théroux, qui a été président de Jas A. Ogilvy Inc. de janvier 1988 à juin 2012; (iv) M. Luc Bachand, qui a été vice-président du conseil et chef de BMO Marchés des capitaux au Québec de 2006 à 2016; (v) M. Claude Dussault, qui est président de Placements ACVA inc. depuis 2007 et a été président et chef de la direction d'Intact Corporation financière (auparavant ING Canada) de 2001 à 2007; (vi) M. René Tremblay, qui a été président de Taubman Asia de 2010 à 2016; et (vii) M. Paul D. Campbell, qui agit comme chef de projet chez Kingsett Capital depuis 2014.

## 14.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON FIDUCIAIRES

Dirigeants non fiduciaires au 29 mars 2018	Poste au sein du FPI	Province et pays de résidence
Alain Dallaire	Vice président exécutif et chef de l'exploitation	Québec, Canada
Gilles Hamel	Vice président exécutif et chef des opérations financières	Québec, Canada
Todd Bechard	Vice président exécutif, acquisitions	Nouvelle-Écosse, Canada
Guy Charron	Vice-président exécutif, 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

Au cours des cinq dernières années, chacun des dirigeants non fiduciaires du FPI a occupé son poste principal actuel ou ses fonctions au sein du FPI, à l'exception des personnes suivantes : (i) M. Todd Bechard, vice-président exécutif – acquisitions, qui a été vice-président exécutif – Provinces atlantiques du FPI d'août 2011 à mars 2014 et vice-président finances – Provinces atlantiques du FPI de mars 2010 à août 2011; (ii) M. Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières, qui a été auparavant vice-président, finances d'entreprise et administration du FPI de juillet 2013 à mars 2014 et associé auprès de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. de 1994 à juillet 2013; (iii) 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; et (iv) M<sup>me</sup> 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 2018, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI, directement ou indirectement, étaient propriétaires véritables de 880 687 parts, au total, ou exerçaient une emprise ou un contrôle 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 tous les membres du comité d'audit sont indépendants au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. Les fiduciaires désignés par le Groupe Dallaire ne sont pas considérés comme indépendants.

## 14.4 COMITÉ D'AUDIT

### 14.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le FPI a un comité d'audit qui, en date du 29 mars 2018, se compose de MM. Michel Thérout, 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. 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. Thérout est devenu comptable agréé en 1972 et a obtenu le titre de FCA en 2004. 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 EXPERIENCE PERTINENTES DU COMITE 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)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, il a été directeur et associé en fiscalité du cabinet Samson, Bélair, Deloitte et Touche de 1972 à 1988.</p>
Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., LH, Fellow Adm. A.	<p>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.</p> <p>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.</p>
Luc Bachand, IAS.A	<p>De 2006 à son départ à la retraite en 2016, M. Luc Bachand a été vice-président du conseil et chef de BMO Marchés des capitaux, au Québec. M. Bachand s'est joint à BMO Groupe financier en 1983, où il a occupé plusieurs postes au sein du groupe 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.</p> <p>M. Bachand siège actuellement aux conseils d'administration de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC), de la Fondation Jeunes en Tête, de l'Institut des administrateurs de sociétés du Canada, de la Fondation J. Armand Bombardier et de Morneau Sheppel Ltd. dont il est également membre du comité d'audit et du comité RH. Il a également été administrateur de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières, de la Bourse de Montréal, de la section du Québec de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières et de la Fédération des chambres de commerce du Québec.</p>

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Claude Dussault, B. Sc.	<p>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.</p> <p>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.</p>

Chacun des membres du comité d'audit comprend les principes comptables que le FPI utilise pour établir ses états financiers et a la capacité d'évaluer, de manière générale, l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des produits à recevoir, des charges à payer et des réserves. MM. Théroix, 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. Théroix, 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 2017 (\$)	Exercice clos le 31 décembre 2016 (\$)
Honoraires d'audit	472 163	518 192
Honoraires pour services liés à l'audit	148 525	204 450
Honoraires pour services fiscaux	181 665	61 307
Autres honoraires	-	-
<b>Total :</b>	<b>802 353</b>	<b>783 949</b>

**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 PROCEDURES 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'OPERATIONS, 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 2017, 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.

## PART 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.

## PART 16 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES 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 membres de la direction et fiduciaires du FPI, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités du Groupe Dallaire et de Dalcon inc. (les « sociétés liées »). Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, M. Sylvain Cossette a été nommé président et chef de la direction en remplacement de M. Michel Dallaire. Cette nomination s'inscrit dans le plan de relève mis en place par le conseil des fiduciaires lorsque M. Sylvain Cossette s'est joint au FPI en 2013 à titre de président et chef de l'exploitation. Le 9 janvier 2018, M. Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire du FPI pour combler la vacance créée par le départ de M. Alain Dallaire à titre de fiduciaire. Le 12 février 2018, M. Alban D'Amours a été nommé président du conseil des fiduciaires suite au départ de M. Michel Dallaire. 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.

En 2015, 2016 et 2017, le FPI a conclu des opérations avec ces sociétés liées, opérations qui ont eu lieu dans le cours normal des affaires, dont voici le détail :

Exercices clos les 31 décembre	2017 (milliers de \$)	2016 (milliers de \$)	2015 (milliers de \$)
Immeubles de placement – coûts en capital	<b>138 129</b>	86 639	71 762
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis	<b>10 016</b>	—	—
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition	—	6 204	31 276
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	<b>3 263</b>	2 958	14 450
Encaissement d'une créance hypothécaire	<b>(8 250)</b>	—	—
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite CJD	<b>21 190</b>	—	—
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	<b>5 276</b>	8 006	1 427
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	<b>313</b>	301	272
Revenus d'intérêts	<b>140</b>	280	312

Les soldes présentés aux bilans consolidés se détaillent comme suit :

Aux 31 décembre	2017	2016	2015
	(milliers de \$)	(milliers de \$)	(milliers de \$)
Participations dans des coentreprises	<b>86 299</b>	90 194	74 888
Créance hypothécaire	—	8 250	8 250
Débiteurs	<b>1 969</b>	1 182	701
Créditeurs	<b>15 696</b>	7 624	8 804

En résumé, pour l'exercice 2017, le FPI a engagé auprès de sociétés liées des coûts en capital de l'ordre de 138,1 millions de dollars pour ses immeubles de placement. De ce montant, 43,9 millions de dollars ont été investis dans 3 projets majeurs, soit 19,6 millions de dollars pour la préparation du site du futur projet commercial qui s'articulera autour du magasin IKEA, à Québec, 13,5 millions de dollars pour l'agrandissement de 76 000 pieds carrés d'une propriété située à Montréal (y compris la partie travaux du client), et 10,8 millions de dollars pour le redéveloppement du Centre Laval afin d'accueillir le magasin d'articles de sport Sportium d'une superficie de 66 600 pieds carrés (y compris la partie travaux du client).

De plus, Dalcon inc. a réalisé près de 1 100 travaux dont la facturation a varié de 0 \$ à 50 000 \$, et un peu moins de 250 dont le coût s'est élevé à plus de 50 000 \$. Ces investissements se répartissent comme suit : environ 34 % pour des travaux d'améliorations locatives, 21 % en toitures, pavage et autres travaux structurels, 19 % en agrandissement et construction de propriétés, 15 % en travaux de préparation d'un futur site commercial, 9 % pour des travaux reliés aux aires communes et aménagements intérieurs, et finalement, environ 2 % pour différents travaux d'entretien.

Les travaux d'améliorations locatives, de réparation et d'entretien des propriétés réalisés par Dalcon inc. sont facturés au FPI au coût plus une majoration de 5,0 %. Dans le cas de projets de construction, les travaux sont facturés au coût plus une majoration de 2,5 %. L'accès aux services de sociétés liées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet au FPI de réaliser des économies de temps et de coûts et de fournir un meilleur service à ses clients.

Dalcon inc. est une entreprise de construction totalement intégrée qui regroupe des centaines d'ouvriers spécialisés dans plusieurs métiers de la construction, soit des électriciens, des plombiers, des menuisiers, des poseurs de systèmes intérieurs, des plâtriers, des peintres, des carreleurs, des couvreurs, des maçons, des mécaniciens de protection incendie et autres. Dalcon inc. regroupe donc plusieurs spécialisations de la construction au sein même de son entreprise, contrairement à un entrepreneur général standard qui, lui, doit engager en sous-traitance ces corps de métier pour exécuter ses travaux de construction. Dalcon, ayant très peu de sous-traitants à son embauche, ne se voit pas facturer les marges de profit habituelles de ces derniers, soit des montants variant entre 15 % et 20 % des coûts de construction, selon les marchés. Cela représente donc des économies de coûts pour le FPI.

Il n'existe aucune exclusivité entre le FPI et Dalcon inc. Le FPI (ou bien ses locataires) a le loisir de faire affaires avec divers sous-traitants et avec d'autres entrepreneurs généraux s'ils le désirent. En 2017, le montant total des investissements dans les immeubles de placement (coûts en capital) s'est élevé à 206,3 millions de dollars, dont 138,1 millions de dollars avec des sociétés liées, ce qui représente environ 67 % des investissements.

Tous les travaux d'améliorations locatives, d'agrandissement, de rénovation ou de construction de bâtiment doivent faire l'objet d'une approbation préalable d'un vice-président ou d'un vice-président exécutif du FPI. Des plans d'exécution et un budget détaillé des travaux doivent être préparés et soumis au vice-président pour approbation, et ce, pour chaque projet. Une fois l'approbation obtenue, un chargé de projet du FPI fait le suivi et la supervision du chantier pour s'assurer du respect des délais d'exécution, de la qualité de construction et du budget. Certaines situations particulières obligent parfois le FPI à livrer les locaux d'un client le plus rapidement possible. Ainsi, il arrive au FPI de demander à Dalcon de démarrer des travaux d'aménagement sur la base d'estimés préliminaires sans plans de construction détaillés, afin de respecter les contraintes de temps de ses clients.

Le FPI s'assure périodiquement que les taux horaires des professionnels et des ouvriers qui lui sont facturés par Dalcon inc. soient toujours compétitifs par rapport au marché. Les taux horaires des architectes, ingénieurs, designers et techniciens, sont comparés avec les taux soumis dans les offres de services qui sont proposées au FPI et aussi avec les taux facturés par diverses firmes de professionnels au service du FPI.

Les taux horaires des ouvriers de construction étant en partie réglementés, le FPI valide périodiquement les tarifs avec le marché, mais aussi avec les recommandations de l'Association de la construction du Québec (l'« ACQ »). Les coûts de construction de diverses spécialités, telles que les toitures, sont aussi validés périodiquement par rapport au marché afin de s'assurer d'obtenir les prix les plus compétitifs.

La facturation au « coût plus une majoration » entre le FPI et Dalcon inc. contribue aussi à éliminer le risque financier associé à la gestion des extras, tels que nous les connaissons dans le domaine de la construction. En cours de travaux, si Dalcon inc. fait face à des imprévus de chantier et/ou si des ajouts sont demandés par le FPI, un « ordre de changement » est toujours donné par Dalcon inc., accompagné d'une estimation des coûts associés à ces imprévus et/ou ajouts. Ces ordres de changement sont alors approuvés par un chargé de projet du FPI, et les coûts additionnels associés à ces imprévus et/ou ajouts sont toujours facturables au « coût plus une majoration » par Dalcon inc., contrairement aux entrepreneurs généraux standard qui facturent les imprévus en ajoutant des pourcentages de profit importants.

En échangeant constamment sur les coûts d'entretien et de maintenance, sur la durabilité des produits et des équipements et sur les techniques de construction, le FPI et Dalcon inc. ont su, avec le temps, raffiner les méthodes d'exécution et les choix d'équipements et de produits, répondant ainsi aux exigences du FPI quant à l'entretien, la maintenance, la durabilité et la longévité d'un immeuble.

Dans le but de gagner en efficacité et en rapidité dans l'exécution de travaux de construction de moindre importance, à la demande du FPI, Dalcon inc. a mis sur pied des équipes mobiles constituées de menuisiers, de plombiers, d'électriciens et de peintres. Ainsi, les travaux peu complexes demandant peu ou pas de professionnels et ayant un coût estimé inférieur à 20 000 \$ sont effectués directement par ces ouvriers mobiles. Cela réduit considérablement les coûts et les délais de livraison, car le temps associé à l'exécution de plans de design, d'architecture et d'ingénierie et aux appels d'offres est ainsi éliminé. La valeur ajoutée de ces équipes mobiles se résume en une exécution rapide, efficace et économique des travaux, procurant ainsi un avantage compétitif indéniable pour le FPI face à la concurrence. Les équipes mobiles de Dalcon inc. ont effectué environ 550 travaux de construction en 2017, pour une valeur moyenne de 2 700 \$ chacun.

Le FPI est un propriétaire immobilier proactif en termes de gestion et d'économie d'énergie. Cette gestion de l'énergie se fait en collaboration avec les divers ingénieurs de Dalcon inc. spécialisés dans la gestion énergétique. Ces ingénieurs travaillent depuis longtemps en collaboration avec les ingénieurs et les opérateurs d'immeubles du FPI, et ont développé plusieurs principes, techniques et méthodes de gestion de l'énergie qui font du FPI un des précurseurs dans ce domaine.

La location d'espaces commerciaux avec les sociétés liées se fait au taux du marché pour des espaces similaires. Au 31 décembre 2017, Groupe Dallaire et ses sociétés affiliées occupaient 65 425 pieds carrés d'espaces de bureaux au Complexe Jules-Dallaire, à Québec, 8 670 pieds carrés d'espaces de bureaux au Complexe Alexis Nihon, à Montréal, et 43 709 pieds carrés au 605, rue Deslauriers, à Montréal, un édifice industriel et polyvalent.

Les participations dans des coentreprises avec la société liée Groupe Dallaire ont pour objectif commercial la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Le FPI a élaboré un nouveau modèle d'affaires visant à diversifier ses sources de fournisseurs en matière de services de construction et à développer des partenariats avec de nouveaux partenaires chefs de file dans le but de favoriser un meilleur développement et la valorisation de l'ensemble de ses actifs dans les grandes régions où il œuvre. En parallèle avec le déploiement de cette nouvelle stratégie, les relations d'affaires avec Groupe Dallaire en matière de services de construction prendront fin de manière ordonnée. Dans le but d'assurer une transition ordonnée, le FPI estime qu'une période de transition d'environ douze mois pourrait être requise. Pour plus de précisions au sujet de cette nouvelle stratégie dans le cadre de la phase de transformation de « Cominar 2.0 », voir la PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.1 Dispositions générales ».

Mis à part les renseignements fournis dans la présente notice annuelle, dans le rapport de gestion ou dans les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le FPI n'a connaissance d'aucun intérêt important d'un fiduciaire ou d'un dirigeant, en poste ou proposé, dans une opération ou dans un projet d'opération qui pourrait avoir ou qui aura un effet important sur le FPI.

#### *Droits et obligations contractuels*

La formation de chacune des coentreprises est constatée par des conventions de société en commandite et des conventions unanimes entre les actionnaires du commandité dans lesquelles les droits et obligations de chacun des commanditaires ou actionnaires sont prévus. Parmi ces modalités, 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 céderait sa participation dans la coentreprise. Des mécanismes de recours ou d'option d'achat bénéficient à chacun des commanditaires à l'égard de l'autre commanditaire s'il est en défaut aux termes des conventions ou s'il devient insolvable.

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 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.

## PART 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.

## PART 18 – INTÉRÊTS DES EXPERTS

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs externes du FPI qui ont dressé le rapport de l'auditeur indépendant aux porteurs de parts daté du 6 mars 2018 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. PricewaterhouseCoopers 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.

## PART 19 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

On trouvera des renseignements complémentaires concernant le FPI sur SEDAR, au [www.sedar.com](http://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, 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](http://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 2017, qui sont disponibles sur SEDAR, au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## ANNEXE A

### DESCRIPTION DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au 31 décembre 2017

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles productifs de revenu du FPI<sup>1)</sup>.

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>				
<b>Région de Québec</b>				
4635, 1 <sup>re</sup> Avenue Québec (Québec)	1979/1993	41 000	88,1	Industrielle Alliance, Assurance et Services Financiers
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1979/1996	29 000	100,0	Cyber Cat inc.
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	30 000	70,8	Au Vieux Duluth (restaurant)
2014, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1979/1997	64 000	100,0	InnovMetric Logiciels
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996	31 000	100,0	Sonorisation Delta Éclairage
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/2003/ 2004	718 000	95,2	Société québécoise des infrastructures (SQI), une banque à charte canadienne, AON Canada, Autorité des marchés financiers (AMF)
455, rue du Marais Québec (Québec)	1977/1997	62 000	85,8	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	101 000	97,4	Coveo Solutions
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/ 1996	67 000	80,4	Exagon
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	221 000	95,2	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1265, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	91,4	Société québécoise des infrastructures (SQI)
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950/1999/ 2000	102 000	100,0	Ubisoft
6777, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2007	80 000	100,0	Desjardins groupe d'assurances générales
888, rue Saint-Jean Québec (Québec)	1981/2003	77 000	96,9	Société Radio-Canada
1400, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2004/2005	77 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1156, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	1995	33 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
30-56, rue Jacques-Nau Lévis (Québec)	1990/1994	74 000	100,0	Distributions de pièces d'auto Rive-Sud

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
Complexe Jules-Dallaire <sup>3)</sup> 2820-2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010/ 2014	403 000	99,1	Groupe Dallaire, Gestion LKD, Les services administratifs Cominar, Alpha Architecture, Marchés mondiaux CIBC, Corporation BCF Québec, Services OR, une banque à charte canadienne, Société québécoise des infrastructures (SQI), RGN Québec III, RBC Dominion valeurs mobilières
Place Hauteville 654 et 700, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1976	270 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1020, rue Bouvier Québec (Québec) <sup>4)</sup>	2015	41 000 <sup>4)</sup>	100,0	Société en commandite RGN Québec IX (REGUS)
<b>Sous-total</b>		<b>2 663 000</b>		
<b>Région de Montréal</b>				
3100, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1983	96 000	84,2	Aerotek ULC
3773, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1989	53 000	59,7	London Life, Compagnie d'assurance-vie
7405, route Transcanadienne Montréal (Québec)	1984	82 000	86,2	Sungard, Services de continuité des affaires (Canada)
9800, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1989	103 000	93,2	Fedex Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Commission scolaire Kativik
3900, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1981	29 000	72,0	Une banque à charte canadienne
3950, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1982	24 000	49,9	Sungard, Services de continuité des affaires (Canada)
7355, route Transcanadienne Montréal (Québec)	1981	23 000	69,9	Compugen
Centropolis – Bâtiment T 3055, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2014	119 000	94,5	Société en commandite RGN Québec VII
Centropolis – Bâtiment D 2968-3000, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2006	64 000	98,5	TD Meloche Monnex
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	241 000	96,0	Groupe Aecon, Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, Claimspro, Ville de Montréal
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	154 000	86,8	Sa Majesté la Reine
201-211, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916/1989/ 2001	132 000	94,3	Ville de Montréal, Société québécoise des infrastructures (SQI), Concentrix
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1999	50 000	100,0	Breton, Banville et associés SENC
325, boulevard Honorius-Charbonneau Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1985	19 000	100,0	Breton, Banville et associés SENC
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/2000	306 000	98,4	Stantec, TEVA Canada innovation, AC Nielsen, Société de transport de Montréal
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/1998/ 1999	184 000	57,7	Presagis Canada
455, boulevard Fénelon Dorval (Québec)	1990	93 000	73,7	Securitas Transport Aviation Security

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	83 000	87,2	Cantrex Nationwide
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	51 000	73,2	Famic Technologies
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	43,1	Les Aliments High Liner
1, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	109 000	52,1	Groupecho Canada
2, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	100 000	74,5	Utopia
3, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	186 000	65,4	Ville de Laval, Société québécoise des infrastructures (SQI), Sa Majesté la Reine
4, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	140 000	83,3	Société québécoise des infrastructures (SQI)
5, place Laval Laval (Québec)	2014	321 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	87 000	80,3	H.B. Gestion d'assurance collective
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	72 000	94,8	London Life, Compagnie d'assurance-vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	76 000	76,1	Une banque à charte canadienne
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	109 000	95,9	WSP Canada
1111, boulevard Dr-Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	102 000	88,8	Société Makivik
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	98 000	81,2	Gamma Entertainment
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	512 000	97,5	SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), Université McGill, une banque à charte canadienne, Joli-Cœur Lacasse, Fondation Lucie et André Chagnon, State Street Trust Company Canada, Corporation Interactive Eidos, BFL Canada risques et assurances
9955, rue de Châteauneuf Brossard (Québec)	2004/2006	90 000	75,6	Voith Hydro
5101, rue Buchan Montréal (Québec)	1988	117 000	62,9	Axor experts-conseils, Positron
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	372 000	88,2	Société de gestion du réseau informatique, Tetra Tech Québec, Nordia
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	57,4	ITR Acoustique
895, rue de La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/ 1961/1981/ 1999-2005	649 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, Les Systèmes Médicaux Intelerad, Adacel, Les Services Financiers Gemco
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/ 1988	610 000	92,2	Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris Mackenzie, KSH solutions, Groupe financier AGA, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Bell Média

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	93 000	69,8	Productions J
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux (Québec)	1981	25 000	63,7	Moksha Yoga de l'Ouest
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	51 000	100,0	Ville de Laval
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	51 000	73,9	Agence de recouvrement TCR
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	49 000	88,4	ProMetic Sciences de la vie
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	50 000	86,2	Technologies 20-20
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre
25, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	100,0	Graymont (QC)
85, rue J.-A.-Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	100,0	EnGlobe
9975-9995, rue de Châteauneuf Brossard (Québec)	2004	124 000	100,0	Produits de Sécurité Tyco Canada
2, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	86,7	Industrielle Alliance, assurances et services financiers
5, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	20 000	100,0	DuFour, Charbonneau, Brunet & ass.
8, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	54,7	Groupe Financier Horizons
1, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	43 000	68,5	Société québécoise des infrastructures (SQI)
11, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	62,1	Skratch Bar
7450, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	92,1	Caisse Desjardins d'Anjou-Tétreautville
7400, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1988	115 000	82,1	Une banque à charte canadienne
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	97,3	Technologie Silanis
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	79,0	Berger Emrich Valencak
768-790, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1970/1998	35 000	87,5	Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	100,0	Prosol Distribution, Gestion Davflo/Viscofan Canada
1-243, Place Frontenac Pointe-Claire (Québec)	1977	66 000	87,9	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	76,3	Société québécoise des infrastructures (SQI)

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	100,0	Tata Communications
<b>Sous-total</b>		<b>7 195 000</b>		
<b>Région de l'Ontario</b>				
550, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	321 000	100,0	Sa Majesté la Reine
480, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	46 000	100,0	Services Énergie Brookfield
400 Cooper Street Ottawa (Ontario)	1974/1998	185 000	78,0	Sa Majesté la Reine, Centre de santé communautaire du Centre-ville
975, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	90 000	89,3	MMM Group, SNC-Lavalin
110 O'Connor Street Ottawa (Ontario)	1970/1999/ 2010	189 000	100,0	Sa Majesté la Reine
222-230 Queen Street Ottawa (Ontario)	1972/1991/ 2002	205 000	96,5	Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne
171 Slater Street Ottawa (Ontario)	1970/2011	153 000	82,6	Sa Majesté la Reine
2465 Saint-Laurent Boulevard Ottawa (Ontario)	1987/2001	58 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1000 Innovation Drive Kanata (Ontario)	2000	139 000	97,3	Entrust Limited
21 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1986/1996	39 000	100,0	Sa Majesté la Reine
25 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1998	114 000	94,4	Sa Majesté la Reine
35 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	2001	64 000	78,7	Sa Majesté la Reine
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	100,0	Synopsys Canada ULC, N. Harris Computer
700 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	61 000	6,5	Empowered
750 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	80 000	88,2	Skywave Mobile Communications
770 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	86 000	40,5	Calian Ltd.
5500 North Service Road Burlington (Ontario)	2001	222 000	77,9	Navistar Canada
95 Moatfield Drive Toronto (Ontario)	1982	156 000	100,0	Kraft Canada
105 Moatfield Drive Toronto (Ontario)	1982	249 000	100,0	Thales, Ontario Telemedicine Network
225 Duncan Mill Road Toronto (Ontario)	1978	152 000	91,1	Ville de Toronto, Harlequin
6285 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	54 000	100,0	Milgram & Company, BeneFACT Consulting Group

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
55 University Avenue Toronto (Ontario)	1976	264 000	93,6	Co-operative of Specialty Community Legal Clinics of Ontario
<b>Sous-total</b>		<b>3 194 000</b>		
<b>Provinces atlantiques</b>				
1113 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1988	11 000	100,0	Régie régionale de la santé
1115 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1964	16 000	100,0	Atlantic Business College
570 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1989	70 000	87,0	Sa Majesté la Reine
371 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1978/1988	32 000	69,8	RBC Dominion Valeurs mobilières
565 Priestman Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975/1976	35 000	93,3	Teed Saunders Doyle, Sa Majesté la Reine
1133 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1982/1984	86 000	93,7	Les Services EXP Canada
65 Regent Street et 590 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1994	41 000	83,1	BMO Nesbitt Burns, Sa Majesté la Reine
1149 Smythe Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	13 000	64,1	Dillon Consulting
81 Albert Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002/2003	65 000	100,0	Sa Majesté la Reine
84 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2008	76 000	96,9	Fleetway
330-350 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	2006	13 000	64,9	Dr. Christian J. Chiasson et Dr. Henri Leblanc et Dr. Luc Sipkema Professional Corporation
1 Agar Place Saint John (Nouveau-Brunswick)	2000	41 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1199 Saint-George Boulevard Moncton (Nouveau-Brunswick)	1996	60 000	0,0	Vacant
85 - 123 Halifax Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1961/1977/ 1989	79 000	57,1	Atlantic Farm Services
1313 Barrington Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1984-1985	29 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Copernicus Studios
11 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1973/1987	127 000	94,1	Sa Majesté la Reine
1741 Brunswick Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1978	102 000	75,0	Sa Majesté la Reine
32 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	2008	14 000	71,4	Chambre de commerce de Halifax
432 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1968/1999/ 2006	45 000	100,0	Sa Majesté la Reine
<b>Sous-total</b>		<b>955 000</b>		
<b>Ouest canadien</b>				
720 28 <sup>th</sup> Street North East Calgary (Alberta)	1980	37 000	90,1	Remedy Energy Services

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
Centron Corner 1 221 62 <sup>nd</sup> Avenue South East Calgary (Alberta)	1965	8 000	100,0	Kaefer Canada
Centron Corner 2 253 62 <sup>nd</sup> Avenue South East Calgary (Alberta)	1997	8 000	100,0	LPI Communications Group
Centron Corner 3 6223 2 <sup>nd</sup> Street South East Calgary (Alberta)	1965	30 000	100,0	Rockwell Automation Canada
Centron Corner 4 6227 2 <sup>nd</sup> Street South East Calgary (Alberta)	1997	14 000	100,0	Cougar Contractors
4124 9 <sup>th</sup> Street South East Calgary (Alberta)	1961/2000	47 000	100,0	Enmax Corporation, Canada Brokerlink
4411 6 <sup>th</sup> Street South East Calgary (Alberta)	2006	41 000	100,0	Honeywell
Scotia Centre 700 2 <sup>nd</sup> Street South West Calgary (Alberta)	1975/ 1988/1998	517 000	66,0	Harvest Operations, une banque à charte canadienne
4000 4 <sup>th</sup> Street South East (Bldg 200) Calgary (Alberta)	2008-2011	39 000	97,5	Stantec Consulting
4000 4 <sup>th</sup> Street South East (Bldg 300) Calgary (Alberta)	2008-2011	69 000	100,0	Vista Projects, Global Raymac Surveys
3600 4 <sup>th</sup> Street East (Bldg 100) Calgary (Alberta)	2008-2010	13 000	100,0	PPI Solutions
<b>Sous-total</b>		<b>823 000</b>		
<b>TOTAL DES IMMEUBLES DE BUREAUX</b>		<b>14 830 000</b>		

**IMMEUBLES COMMERCIAUX****Région de Québec**

3341, rue du Carrefour Québec (Québec)	2005	25 000	93,3	Caisse Desjardins du Vieux-Moulin
5600, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2005	10 000	100,0	Société des alcools du Québec
5, rue d'Orléans Québec (Québec)	1978/1985	6 000	100,0	Une banque à charte canadienne
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec (Québec)	1978/1984/ 1994	94 000	92,4	Dollarama
2195, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	1977/1985	6 000	73,3	Une banque à charte canadienne
2160, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	1971/1978/ 1996	73 000	77,1	Metro Richelieu, Music-hall le Cabaret de la Rive-Sud
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	307 000	93,3	Caisse Desjardins de Sainte-Foy, YM, La Cité Médicale
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	319 000	95,3	Métro Québec Immobilier, Michael Rossy

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
355, rue du Marais Québec (Québec)	1990	38 000	100,0	Maximus
325, rue du Marais Québec (Québec)	1991	80 000	97,7	Restaurant Tomas Tam
3323, rue du Carrefour Québec (Québec)	2006	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
550, rue du Marais Québec (Québec)	1995	17 000	100,0	Écho Sport
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/ 2004/2008/ 2009	547 000	96,8	Winners, Caisse Desjardins du Centre-ville de Québec, Meubles Léon, Magasins Hart, Quilles Univers Beauport, L'Aubainerie concept mode, Énergie Cardio
1295, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1982/ 2007	28 000	100,0	Continental Investissements Capital
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	216 000	82,0	Provigo Distribution
3319, rue du Carrefour Québec (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
329, rue Seigneuriale Québec (Québec)	1992/1997	4 000	100,0	Belron Canada
1275, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	63 000	59,1	Dollarama
Carrefour Les Saules 5150-5200, boulevard de l'Ormière Québec (Québec)	1972/2000/ 2005	159 000	100,0	Provigo Distribution, Magasins Hart, Surplus R.D.
950, boulevard Jutras Est Victoriaville (Québec)	2012	4 000	100,0	Coco Frutti
230, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1986	8 000	86,8	Burger King
Les Galeries Shawinigan 3353-3493, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1988/2006	24 000	70,6	Bouclair
La Plaza de la Mauricie 3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000/ 2002/2006	223 000	96,2	Métro Richelieu, Bureau en Gros, Pharmaprix, Magasins Hart, L'Aubainerie, Intersport
3321, rue Du Carrefour Québec (Québec)	2013	5 000	100,0	Développements Ben & Florentine
3315-3317, rue du Carrefour Québec (Québec)	1989	17 000	100,0	Bouclair
Carrefour Frontenac 805, boulevard Frontenac Est Thetford Mines (Québec)	1959	181 000	97,0	Rona, Provigo Distribution
Carrefour Saint-Georges 8585, boulevard Lacroix Saint-Georges (Québec)	1974/1978/ 1992/2002	305 000	95,4	Bureau en Gros, Métro, Surplus R.D.
Centre commercial Rivière-du-Loup 298, boulevard Armand-Thériault Rivière-du-Loup (Québec)	1973/2005	307 000	93,0	Métro Québec immobilier
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville Rivière-du-Loup (Québec)	1997	7 000	100,0	Magasins Hart
95, rue des Cerisiers Rivière-du-Loup (Québec)	2008	6 000	100,0	Shaker

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
Carrefour Rimouski 419, boulevard Jessop Rimouski (Québec)	1978	340 000	97,0	Canadian Tire, Provigo Distribution
Les Rivières 4125-4575, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	1971/1981/ 2001	376 000	95,2	Toys "R" Us, FGL Sports, Rona
3925, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2000	38 000	100,0	Sobeys Québec
1000, rue des Basses-Terres <sup>4)</sup> Québec (Québec)	2015	33 000	100,0	Sportium
1033, rue des Rocailles Québec (Québec)	2016	13 000	100,0	Avril
1016, rue Bouvier <sup>4)</sup> Québec (Québec)	2016	5 000	100,0	St-Hubert
4675, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2016	7 000	100,0	SAQ
<b>Sous-total</b>		<b>3 898 000</b>		
<b>Région de Montréal</b>				
Carrefour Lachenaie 400, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	6 000	100,0	Groupe TDL
330-334, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2004	6 000	100,0	La Belle Province
310-322, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	19 000	72,3	Dormez-vous
250-302, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2005	77 000	100,0	The Brick Warehouse
216-220, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2008	13 000	100,0	J.M. Clément
Mail Champlain 2151-2153, boulevard Lapinière Brossard (Québec)	1975/ 1977/1988/ 1990/1994/ 2009	722 000	96,4	La Compagnie de la Baie d'Hudson, FGL Sports, Hennes & Mauritz, YM, Forever XXI, Archambault
Centre Rockland 2305, chemin Rockland Mont-Royal (Québec)	1959/ 1983/2005	646 000	94,0	YM, FGL Sports, Zara Canada, The Linen Chest, Magasin Laura, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Société des alcools du Québec, Propriétés Shoppers, Hennes & Mauritz
Galeries Rive-Nord 100, boulevard Brien Repentigny (Québec)	1974/ 1982/1984/ 1990/1999	575 000	98,1	Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz, Sears Canada
Centropolis – Bâtiment A 2888, avenue du Cosmôdome Laval (Québec)	2000	73 000	100,0	Fruiterie 440
Centropolis – Bâtiment C 1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et 2777, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2000	69 000	100,0	La Cordée plein air
Centropolis – Bâtiment Ea 2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et 101, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	22 000	100,0	Les 3 Brasseurs

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
Centropolis – Bâtiment Eb 105-165, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	19 000	100,0	Putting Edge
Centropolis – Bâtiment Fa 1820-1880, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2001	18 000	100,0	Immobilier Jack Astor's (Laval)
Centropolis – Bâtiment Fb 100-140, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	90,2	Développement Allô mon Coco
Centropolis – Bâtiment G 1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2001	60 000	95,7	Énergie Cardio
Centropolis – Bâtiment H 175-245, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	40 000	100,0	Gauthier & Germain, Restaurant Zibo
Centropolis – Bâtiment I 485-575, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	46 000	100,0	RBC Dominion valeurs mobilières, Neptune Technologies & Bioressources
Centropolis – Bâtiment Ja 150-190, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	17 000	100,0	Espace Ricardo
Centropolis – Bâtiment Jb 200-250, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	19 000	100,0	Société des alcools du Québec
Centropolis – Bâtiment K 450-510, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	19 000	78,9	Boston Pizza
Centropolis – Bâtiment Pa 580-590, promenade du Centropolis et 1825-1955, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	33 000	100,0	J.M. Clément
Centropolis – Bâtiment Pb 520-572, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2006	14 000	100,0	Les Entreprises Zouki's
Centropolis – Bâtiment R 595-655, promenade du Centropolis et 2005-2105, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	56 000	80,3	Une banque à charte canadienne
Centropolis – Colossus 2800, avenue du Cosmodôme Laval (Québec)	2009	100 000	100,0	Famous Players
Méga Centre Saint-Bruno 1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	13 000	100,0	Groupe Yellow
1465, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	26 000	100,0	Bureau en Gros
1475, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	153 000	100,0	Walmart
1495, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	35 000	100,0	Cinéplex Odéon
800, rue de l'Étang Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	30 000	100,0	La Compagnie de la Baie d'Hudson

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
1011-1091, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	79 000	89,7	YM, Récréofun, YM Sales
1101-1191, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	30 000	100,0	Concept Saint-Bruno
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2004/2005	24 000	100,0	BBA
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1991	45 000	93,8	Buffet chinois Maison Chan
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1995/1998	72 000	94,1	Supermarché St-Hilaire
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2000	9 000	78,0	Geneviève Meunier, Marc Ahmaranian
933, boulevard Armand-Frappier Sainte-Julie (Québec)	2000	14 000	100,0	Caisse Desjardins du Grand-Coteau
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	94,0	Dollarama
690, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	43 000	0,0	Vacant
720, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	9 000	100,0	Une banque à charte canadienne
760-800, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Urbania
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	48,3	Panda d'Or
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo livres et musique, Golf Town, Jysk Linen'n furniture
1020-1050, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Allstate compagnie d'assurance
1090-1130, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	87,1	Kanda Sushi bar
1310, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	31 000	100,0	Winners
1340-1350, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	8 000	100,0	Centre Hi-Fi
1160-1170, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2011	12 000	48,3	Une banque à charte canadienne
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
484, 25 <sup>e</sup> Avenue Saint-Eustache (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
155, 25 <sup>e</sup> Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	81,2	Boulangerie pâtisserie fine douceur RGC
101, boulevard Arthur-Sauvé Saint-Eustache (Québec)	1963/1995	3 000	100,0	Harvey's
Place Longueuil 825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981/ 1986	416 000	74,5	Sobeys Québec, Société québécoise des infrastructures (SQI), FGL Sports
920, rue Douglas Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1991/2007	4 000	100,0	Pizza Hut

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
1200, Place Nobel Boucherville (Québec)	1973/1976	64 000	92,8	9328-5047 Québec (Buffet Fulam), Énergie Cardio
2054, boulevard Curé-Labelle Saint-Jérôme (Québec)	1990/2007	4 000	100,0	Pizza Hut
324, boulevard Curé-Labelle Sainte-Thérèse (Québec)	1982/1996/ 2006	4 000	100,0	Pizza Hut
670, rue Principale Sainte-Agathe-des-Monts (Québec)	1990/2009	4 000	100,0	Olives & Aromates
1837, chemin Gascon Terrebonne (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
1950, rue Leonard-De-Vinci Sainte-Julie (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
170, boulevard Curé-Labelle Rosemère (Québec)	1970/1981/ 2009	3 000	100,0	Harvey's
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967/1998/ 2003/2005	698 000	93,9	Best Buy Canada, The Brick Warehouse, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en Gros, Sportium
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	43 000	54,2	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
8, boulevard Bromont Bromont (Québec)	1989/1993	4 000	100,0	9341-0108 Québec (La petite grenouille)
255, boulevard Crémazie Ouest Montréal (Québec)	1983/2000	4 000	100,0	Harvey's
2986, boulevard Saint-Charles Kirkland (Québec)	1974/1987/ 1990	2 000	100,0	Harvey's
Les Halles de l'Île 7, Place du Commerce Montréal (Québec)	2004	17 000	87,1	Quincaillerie Hogg
378-380, boulevard Harwood Vaudreuil-Dorion (Québec)	1996	14 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	40 000	87,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
4211-4219, rue Wellington Montréal (Québec)	1927	7 000	100,0	Société des alcools du Québec
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/ 1961/1981/ 1999-2005	88 000	96,9	Bureau en Gros
Alexis Nihon 1500, avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/ 1988	411 000	98,7	Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec
50, boulevard Lionel-Groulx Sherbrooke (Québec)	1990/2005	5 000	100,0	Pizza Hut
736, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1986/1988	4 000	0,0	Vacant
3005, rue King Ouest Sherbrooke (Québec)	1980/1988	6 000	100,0	Rôtisserie Diamond
1331-1363, rue Belvédère Sud Sherbrooke (Québec)	1988	16 000	86,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
121, rue de la Visitation Saint-Charles-Borromée (Québec)	1991	4 000	100,0	Pizza Hut

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1960/1997/ 1998	170 000	93,7	Cinéma méga-plex Spheretech 14, Énergie Cardio, Bar & billard Unison
3330, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	Restaurant McDonald
3310, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	5 000	100,0	Souvlaki Bar
3450, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Groupe Sportscène
3550, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Dormez-vous
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	78 000	86,7	Reitmans, Méga centre d'amusement, Surplus R.D.
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	24 000	81,1	L'Équipeur
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	77 000	57,5	Bureau en Gros, Jysk Linen'n Furniture
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	17 000	100,0	Énergie Cardio
1165, chemin du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	3 000	100,0	Harvey's
1175, chemin du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	5 000	100,0	Barbies
2401, boulevard Roland-Therrien Longueuil (Québec)	2003	22 000	100,0	Caisse Desjardins Pierre-Boucher
2140, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1989/2003	30 000	78,6	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2110, rue King Est Sherbrooke (Québec)	2000	1 000	100,0	Subway
Mail Montenach 600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloeil (Québec)	1975/1989/ 2012	339 000	91,7	Canadian Tire, Métro Richelieu 2000, Librairie papeterie Citation, Olympia Sports
560, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloeil (Québec)	2005	8 000	100,0	Société des alcools du Québec
546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloeil (Québec)	2005	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
<b>Sous-total</b>		<b>6 168 000</b>		
<b>Région de l'Ontario</b>				
120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	66 000	89,2	Cinéma 9
129 Queensway East Simcoe (Ontario)	2000	74 000	100,0	La Compagnie de la Baie d'Hudson
414 Old Highway #2 Trenton (Ontario)	1989	4 000	0,0	Vacant
1571 Sandhurst Circle Toronto (Ontario)	1977/1980/ 1990	283 000	96,1	Food Basics, Shopper's Drug Mart, Casa Deluz Banquet Hall, Woodside Square Cinemas, A&P Food Basics

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
Galleries de Hull 320, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1972	305 000	94,3	Propriétés Shoppers, Original Baked Quality Pita
350, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	2008	8 000	100,0	Bâton Rouge (restaurant)
Dixie Outlet Mall 1250 South Service Road Mississauga (Ontario)	1956/1978/ 1987/1996/ 2003	416 000	98,1	Magasin Laura, YM, Winners Merchants International, Fantastic Flea Market, Designer Depot, Nike Canada
1490 Dixie Road Mississauga (Ontario)	1976	3 000	100,0	Restaurants Burger King du Canada
<b>Sous-total</b>		<b>1 159 000</b>		
<b>Provinces atlantiques</b>				
360 Pleasant Street Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1991	25 000	94,0	Ministère du Développement social
900 Hanwell Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1991	66 000	89,3	United Parcel Service (UPS)
146-154 Main Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	18 000	61,0	Une banque à charte canadienne
403-415 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1970	26 000	100,0	694067 New Brunswick
86 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2011	2 000	100,0	Starbucks Coffee Canada
612 Windmill Road Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1998	39 000	100,0	Get Air Halifax
1300 St-Peter Avenue Bathurst (Nouveau-Brunswick)	1968/2009	213 000	73,8	Bureau en Gros, Michael Rossy
11 Wright Street Sackville (Nouveau-Brunswick)	1997/2003	20 000	100,0	Candico Food Market (Sobey's)
Dartmouth Shopping Centre 118B Wyse Road et 118 Wyse Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1960/1974/ 1984/1994	90 000	95,9	Loblaw Properties
950 Bedford Highway Halifax (Nouvelle-Écosse)	1993-1994	24 000	100,0	Propriétés Shoppers
Sackville Centre 619 Sackville Drive Sackville (Nouvelle-Écosse)	1992	10 000	84,6	H&R Block
24 Stavanger Drive St-John's (Terre-Neuve-et-Labrador)	1994	127 000	100,0	Northgatearins Canada
Shippagan Mall 229 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1960/1981	68 000	95,7	Michael Rossy, Loblaw Properties
231 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1981	3 000	100,0	Tazza Caffè
Sandpiper Centre 71 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	Mike's Dollar Discount Store
69 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	The Nova Scotia Liquor Corporation

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
81 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	3238139 Nova Scotia (Value Food)
<b>Sous-total</b>		<b>746 000</b>		
<b>Ouest canadien</b>				
600 Manning Crossing Edmonton (Alberta)	2001	12 000	100,0	Goodwill Industries of Alberta
Scotia Centre 700 2 <sup>nd</sup> Street South West Calgary (Alberta)	1975/1988/ 1998	92 000	97,7	Une banque à charte canadienne
<b>Sous-total</b>		<b>104 000</b>		
<b>TOTAL DES IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>		<b>12 075 000</b>		

**IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS***Région de Québec*

2383-2393, avenue Watt Québec (Québec)	1973/1981	66 000	93,6	Boulangerie Pâtisserie Dumas
2345-2349, avenue Dalton Québec (Québec)	1973/1981	54 000	100,0	VAST Auto distribution, Clé du découpage
830, avenue Godin Québec (Québec)	1978/1994	49 000	100,0	Iron Mountain Canada
1165, rue Lomer-Gouin Québec (Québec)	1941/1978/ 1993	72 000	81,2	Produits Capital
320, chemin de la Canardière Québec (Québec)	1980/1993	13 000	80,3	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
1990, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1976/1977/ 1995/1996	91 000	88,1	Vigneault Chocolatier Ltée, Mission-HGE
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	NAPA Auto Parts
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	100,0	Consulair
2025, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978/1983/ 1990	37 000	100,0	AVW-TELAV
2015, rue Lavoisier Québec (Québec)	1974	2 000	100,0	Performhaus
280, rue Racine Québec (Québec)	1984/1986	16 000	100,0	Dollarama
5130, rue Rideau Québec (Québec)	1988	24 000	100,0	Industries Toromont
2955, avenue Kepler Québec (Québec)	1978	15 000	100,0	Groupe conseil en croissance urbaine
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1995	106 000	100,0	Meubles Zip International, Mega Fitness Gym
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1989	62 000	100,0	Fixatech, Carquest Canada
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1978/1991	33 000	94,3	Location Brossard

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
2020, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1968	41 000	100,0	Quillorama Duplessis
2100, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1962/1975/ 1995	32 000	100,0	Les Aliments Weston (Canada)
2150, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1970/1985/ 1994	22 000	100,0	Innovation Nutaq
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994	45 000	100,0	Pageau Auto Électrique
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984/ 1997/2003	20 000	100,0	Tesla Motors
100, rue Chabot Québec (Québec)	1968/1986/ 2004	60 000	100,0	Bingo de la Capitale
310, rue Métivier Québec (Québec)	1972/1991	19 000	100,0	Centre Hydraulique GMB
454-456, avenue Marconi Québec (Québec)	1984	16 000	100,0	Information communication services (ICS)
1730-1790, avenue Newton Québec (Québec)	1987	62 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Veritiv Canada
5000, rue Rideau Québec (Québec)	1995	2 000	100,0	Sa Majesté la Reine
5125, rue Rideau Québec (Québec)	1987/1997	12 000	100,0	United Parcel Service Canada
4600, boulevard Sainte-Anne Québec (Québec)	1974/1977/ 1985/1988	39 000	90,5	Comité financement loisirs Beauport
4975, rue Rideau Québec (Québec)	1990	33 000	90,0	Café G.A.R., Feldan Bio
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	24 000	81,0	Spicers Canada ULC
120, rue de New York Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	2006	34 000	100,0	Équipement SMS
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec)	1967/1975/ 1977	189 000	86,7	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	88,4	Société canadienne des postes
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	70 000	95,6	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 Electro-Optique
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	82,7	Fiso Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	100,0	Acousti-Plus
1670, rue Semple Québec (Québec)	1972/2000	89 000	94,2	Impecca image et impression, Distribution Vieux-Port

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	84,4	Proludik
2600, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	2001	49 000	100,0	Laboratoires Choisy
765, avenue Godin Québec (Québec)	1976/1989	15 000	100,0	Tyco
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	115 000	90,8	Centre Massicotte, 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	100,0	Ville de Québec
1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	2004	22 000	100,0	Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	35 000	93,1	Telops
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	102 000	92,2	Groupe immobilier Desjardins
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1990, 5 <sup>e</sup> Rue Lévis (Québec)	2008	51 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1986, 5 <sup>e</sup> rue Lévis (Québec)	2015	33 000	100,0	Groupe immobilier Desjardins
1984, 5 <sup>e</sup> rue Lévis (Québec)	2014	75 000	100,0	Maibec, Le Groupe Master
795, rue J.-Ambroise-Craig Lévis (Québec)	1997/1999	23 000	0	Vacant
820, rue Alphonse-Desrochers Lévis (Québec)	2004	212 000	100,0	Groupe Colabor
1870, boulevard Saint-Paul Saguenay (Québec)	1964/1978/ 2007/2008	133 000	100,0	Groupe Colabor
1010, avenue Godin Québec (Québec)	1985	56 000	100,0	Corporation ID Biomédical du Québec
125, rue Fortin Québec (Québec)	2013	49 000	100,0	SGS Canada
155, rue Fortin Québec (Québec)	2016	46 000	100,0	Goodman Manufacturing, Siemens

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
185, rue Fortin Québec, Québec	2015	67 000	100,0	Isaute Québec, Shred-it
750, chemin Olivier Lévis (Québec)	1992-1994	24 000	62,7	Manac
5205, rue Rideau Québec (Québec)	1994	24 000	100,0	Federal Express Canada
336, montée Industrielle Rimouski (Québec)	1996	4 000	100,0	Air Liquide Canada
505, boulevard du Parc-Technologique Québec (Québec)	2002	100 000	86,9	Englobe, Ciena Canada
<b>Sous-total</b>		<b>3 692 000</b>		
<b>Région de Montréal</b>				
2125, 23 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1974	199 000	100,0	Domtar
2177, 23 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1977	221 000	100,0	Pival
5205, rue Fairway Montréal (Québec)	1959	288 000	100,0	Remco
8288, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1989	120 000	100,0	Belron Canada
1415, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1989/1993	72 000	100,0	C.A.C. 3000
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	2001	33 000	100,0	GGI International
1475, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1988	92 000	100,0	Groupe Pneutech-Rousseau, Acier Aéroport
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps Montréal (Québec)	1989	19 000	100,0	Groupe Sculnick
9100, rue du Parcours Montréal (Québec)	1998/2000	199 000	100,0	Solutions d'air Nortek Québec
10550, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1964/1972	116 000	100,0	Bestseller ventes en gros Canada
2103-2167, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	277 000	100,0	Articles ménagers Dura, Groupe Opex
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	Linde Canada, Composants Industriels Wajax
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	100,0	KOP Turbines, MégaLab
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	100,0	Franklin Empire
3401-3421, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	56 000	100,0	Rexel Canada, ATMPRQ
1405-1453, rue Bergar Laval (Québec)	1988	33 000	100,0	Liftow
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec
40, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	1991/2006	143 000	100,0	Groupe BMR inc.

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
620-650, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	53 000	87,1	Sonepar Canada
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	77,9	Carrosserie R.D.M., Trane Canada ULC
784-818, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1988	82 000	92,3	Les Technologies Clemex
9101-9175, boulevard des Sciences Montréal (Québec)	1999/2000	71 000	100,0	Hibbert International, Lallemand, Collection Tuff Avenue
1675, boulevard de Montarville Boucherville (Québec)	1989/2003	142 000	100,0	Groupe Master
5250, rue Armand-Frappier Longueuil (Québec)	1992	59 000	100,0	Hydro-Québec
1405-1495, 55 <sup>e</sup> Avenue Dorval (Québec)	2001	66 000	88,4	Peinture Internationale, division d'Akzo Nobel Peintures, Château Manis électroniques
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2004	47 000	86,3	Les Services EXP
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006	104 000	100,0	Caterpillar du Canada, Mitek Canada
3025, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006/2007	78 000	100,0	Camfil Canada, Star Pipe Canada
4451-4479, autoroute Laval Ouest Laval (Québec)	2004	115 000	85,0	Centre sportif extrême évolution
330, avenue Avro Pointe-Claire (Québec)	1991/1998	89 000	100,0	Motion Industries (Canada)
19701, avenue Clark-Graham Baie-D'Urfé (Québec)	1987	145 000	100,0	Root Centre de données, Cargologan
940, rue Bergar Laval (Québec)	1987	15 000	100,0	Compagnie d'entretien Brite-Lite
11000-11020, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1965	217 000	100,0	Cryopak Industries (2007), Réfrigération Métropolitaine
20, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1986	61 000	100,0	Diversifié Ulbrich du Canada
2156-2168, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	40 000	85,9	Kanzy Medipharm, Équipement d'essai aérospatial
2170, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	23 000	100,0	Exprolink
715, rue Delage Longueuil (Québec)	1990	42 000	96,3	Équipement d'essai aérospatial
6445, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1980/1999	50 000	100,0	La Cie d'habillement SE CE
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	100,0	G Production
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	97,0	La boutique Le Tambourin, Nasuco Canada
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	85,3	Les Technologies Polycontrôles
115, rue de Vaudreuil Boucherville (Québec)	1987	16 000	22,5	Planète Courrier
4140-4150, boulevard de Portland Sherbrooke (Québec)	2000	67 000	100,0	Bombardier produits récréatifs, Trafalgar Industries

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	88,2	GE Lighting Solutions, Eloro, Import Export
1615-1805, 55 <sup>e</sup> Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	100,0	John L. Schultz, Option 2, Plastiques innovants Sabic Canada, Transport Midland
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	100,0	Henry Schein Ash Arcona
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	La Compagnie Pretium Canada
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Emballages Richards
2260, 32 <sup>e</sup> Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	86,0	Rogers Communications, Machines à papier Andritz
2102-2150, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	100,0	Grimco, NSK Canada
2024-2080, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1984	68 000	80,8	Freeman Audio Visual
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955/1981/ 1990	58 000	63,1	Fédération des Caisses Desjardins du Québec
2025, rue de la Métropole Longueuil (Québec)	1977/1993	201 000	100,0	Les métaux Tremblay, Solution extrême
1925-1975, boulevard Hymus Dorval (Québec)	1988	104 000	97,1	Ceva Freight Canada, Apple Express Courrier, Les Entreprises PNH
80-140, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1986	44 000	100,0	Centre de conformité ICC
8411-8453, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	30 000	100,0	Sigvaris Corporation
8459-8497, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	41 000	100,0	CBM N.A.
8545-8579, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1987	38 000	100,0	VWR Scientifique du Canada
8605-8639, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1986	36 000	100,0	Les Industries Enviroair
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	112 000	92,8	M. Ralph Di Orio, M. François Perrier, M. Mathieu Riel, M. Marc Beaulieu
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	67,8	Memtronik Innovations
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	94,7	Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	218 000	87,7	Solaria Management, Courrier Purolator, Tornatech
1225, rue Volta Boucherville (Québec)	1988/1991	226 000	100,0	Sysco
2000, rue Halpern Montréal (Québec)	1977	527 000	100,0	Corporation de développement logistique LDC
1111, 46 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Corporation Transport Vitesse
1200, 55 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	AMD Medicom

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	83,0	TI-Titanium
2400, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1969/1976/ 1995	121 000	100,0	Struc-tube
243, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1969	40 000	100,0	Pharmaceutiques Peloton
2555, boulevard Pitfield Montréal (Québec)	2003	99 000	100,0	Les Placements Arden
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval (Québec)	1979	36 000	59,4	Sabot Universel, Di Salvo Sports
703-729, avenue Meloche Dorval (Québec)	1980	32 000	89,3	Aliments du monde vrai du Canada
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	100,0	Les produits d'ingénierie North Star
1730-1850, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	77 000	61,8	Ventes Créatives Graham
1520-1660, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	100,0	Extal installation et réaménagement de bureau
1875, 55 <sup>e</sup> Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	76,4	Autoindex, Commerce palettes bois
72, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	2008	29 000	100,0	Société en commandite Strongco
3855, boulevard Matte Brossard (Québec)	2009	31 000	100,0	Nortrax Canada
2705, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1975	35 000	100,0	Les Industries Mecanorack
2745, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1999/2002	31 000	100,0	Ovation Logistique
4141-4149, Autoroute 440 Laval (Québec)	1977/1986	195 000	90,3	Staples Canada, Les Solutions Facc
4200, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2016	130 000	100,0	Wolseley
730, boulevard Industriel Blainville (Québec)	2000	43 000	100,0	Xebec Adsorption
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/ 1961/1981/ 1999/2005	989 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada
5200, rue J.-A.-Bombardier Longueuil (Québec)	2006	46 000	100,0	Les produits de papier Lapaco
2789-2855, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1981	59 000	100,0	S.D. Variations
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Messageries dynamiques, division du réseau Québecor Média, Comark
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	70 000	96,1	Le Groupe Master

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
982-1002, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1988	29 000	100,0	Location Luber
938-952, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	100,0	Macpek
908-926, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	100,0	Gestion d'achats RAM
874-896, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1994	29 000	70,4	SP International
601-623, rue Le Breton Longueuil (Québec)	1975	49 000	100,0	Serdy Média
2115-2147, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	48 000	100,0	Go Le Grand Défi
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	68,9	Îlot 307
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Société dentaire Sinclair
35, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1990	29 000	100,0	Denson Automatisation, AquaFab Distribution
90, boulevard Marie-Victorin Boucherville (Québec)	1998	25 000	100,0	Air liquide Canada
1550, rue de Coulomb Boucherville (Québec)	1994/1998	10 000	100,0	Keystone Manufacturing (Plastics)
10, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	2001	18 000	100,0	Canada Post South Central
7, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1977	32 000	100,0	Marché C&T
9, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	51 000	77,9	Maison de vêtements Piacente
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	44 000	100,0	Dalcon
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	100,0	Essilor Canada, Métaux Satellite
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	96,4	Hostmann Steinberg, Graphiques Cosmex, Distributeur H. Miron
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	100,0	Solutions de reconnaissance Rideau
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	66 000	100,0	Armen industries, Luxia innovation Itée
295-341, rue Benjamin-Hudon et 255, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	53 000	100,0	Jirstrek Fruits, Robert Charbonneau Fruits & Légumes
600-610, rue Bériault Longueuil (Québec)	1974/2008	56 000	100,0	Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c., Wolseley Canada
2044, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	50 000	100,0	Kosma-Kare Canada
2060-2068, rue de la Province Longueuil (Québec)	1984	45 000	100,0	Multotec Canada
2089-2111, rue de la Province Longueuil (Québec)	1974	51 000	100,0	Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c.
789-799, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1982/1987	125 000	98,4	Germain Larivière, Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c.

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
839-859, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1985	92 000	92,6	Solarcan Portes & Fenêtres
877, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1986/1989	106 000	97,9	Atelier de la flèche de fer, Jimexs
2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	88,9	Exide Technologies Canada, Groupe Hélios
2177, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2000/2008	74 000	100,0	Aliments Ultima
2199, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2002	209 000	100,0	Yves Rocher Amérique du Nord, Logistique SCI
2525, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1991/1992	72 000	100,0	Commission scolaire Marie-Victorin
730, rue Delage Longueuil (Québec)	2004/2011	62 000	100,0	Contreplaqué & placage Canada
830, rue Delage Longueuil (Québec)	2000	50 000	85,6	Solution Extrême
770, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1975/2009	117 000	100,0	Les Promotions Atlantiques
2625, boulevard Jacques-Cartier Longueuil (Québec)	2012	63 000	95,1	Les industries Lennox (Canada), Métaux solutions
1280, rue Nobel Boucherville (Québec)	1972/1991/ 1994	52 000	81,7	V. Boutin Express
1201-1203, rue Marie-Victorin Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1991	141 000	65,9	AV&R Vision & Robotiques, Groupe Emballage Spécialisé, s.e.c.
3300, route Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1975/1980/ 1983/1998	218 000	100,0	Struc-tube
3000, route Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1960	199 000	100,0	Chrysler Canada
<b>Sous-total</b>		<b>12 057 000</b>		
<b>Région de l'Ontario</b>				
1201 California Avenue Brockville (Ontario)	1978/1982/ 1985	94 000	100,0	Russel Food Equipment
6300 Northwest Drive Mississauga (Ontario)	1990	26 000	100,0	Bafco Canada
6280 Northwest Drive Mississauga (Ontario)	1990	21 000	100,0	IGT Canada
3415 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	31 000	100,0	Versent
3405 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	20 000	69,9	Colbek & Clarke
3403 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	19 000	100,0	Trillium Meditec
3397 American Drive Mississauga (Ontario)	1985	46 000	100,0	Brennan Industries
3395 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	16 000	89,8	IQ Business Events
3355 American Drive Mississauga (Ontario)	1988	113 000	100,0	Bestbuy Distributors

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Clients principaux<sup>2)</sup></b>
6295 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	42 000	85,0	Mueller Canada
6325 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1994	77 000	100,0	All Canadian Display Company
6305 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	34 000	100,0	Bulloch Technologies
6275 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1997	50 000	100,0	Sinclair Dental, Brink's Canada
<b>Sous-total</b>		<b>589 000</b>		
<b>Provinces atlantiques</b>				
291 Industrial Drive Saint John (Nouveau-Brunswick)	1987/1994	33 000	100,0	Interplast Bags and Films
385 Wilsey Road (Bates Building) Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1974/1975 1994	32 000	88,9	Colonial Manufacturing
50, 70 et 110 Crown Street (Courtney Building) Saint John (Nouveau-Brunswick)	1965	33 000	63,3	Sa Majesté la Reine
1080 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	2004	37 000	79,4	G.N. Johnston Equipment
115 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2004	17 000	100,0	Samuel Strapping Systems, Oval International
140 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002	38 000	100,0	Les Brasseries Molson
125 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	44 000	87,7	Kerr Controls, Rexel Canada
140 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2006/2007	47 000	100,0	Xplornet Communications
190 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2013	29 000	100,0	Acklands Grainger, Precision Plasma
420 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1971	19 000	0,0	Vacant
440 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	45 000	97,9	Enbridge Gaz Nouveau-Brunswick
50 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2007	20 000	71,3	SMS Equipment
245 Hilton Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	18 000	72,5	Sa Majesté la Reine, Activation Laboratories
727 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2002	14 000	100,0	Courrier Purolator
749 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970/2005	16 000	100,0	Coast Tire & Auto Services
520 Edinburgh Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1980/1993/ 2003	38 000	66,3	Stellar Industrial Sales, Transform Pack
699 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	1981	10 000	100,0	Nanoptix
120-140 Commerce Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1996-1998	66 000	0,0	Vacant
114 Price Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1968/1973/ 1976	183 000	100,0	Sobeys

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Clients principaux <sup>2)</sup>
33 Henri Dunant Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1969	118 000	67,9	Services agricoles Atlantique
24 Carr Crescent Gander (Terre-Neuve-et-Labrador)	1973	60 000	100,0	Western Wholesale
667 Barnes Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2000	29 000	100,0	Courrier Purolator
<b>Sous-total</b>		<b>946 000</b>		
<b>Ouest canadien</b>				
640-820 28 <sup>th</sup> Street North East Calgary (Alberta)	1980	138 000	95,7	Suncor Énergie, Brink's Canada, Golder Associates
560 Camiel Sys Street Winnipeg (Manitoba)	2007	43 000	100,0	Fedex Ground Package System
<b>Sous-total</b>		<b>181 000</b>		
<b>Total des immeubles industriels et polyvalents</b>		<b>17 465 000</b>		
<b>Total du portefeuille</b>		<b>44 370 000</b>		

**Notes :**

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2017 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 quote-part du FPI (75 %) dans la Société en commandite CJD. Voir également la PARTIE 4 – Description de l'activité – 4.7 Participations dans des coentreprises.
- 4) Correspond à la quote-part du FPI (50 %) dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand. Voir également la PARTIE 4 – Description de l'activité – 4.7 Participations dans des coentreprises.

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (le « FPI »)

## COMITÉ D'AUDIT

### Charte

#### CONSTITUTION

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

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

#### RESPONSABILITÉS DU PRÉSIDENT

Le président du Comité est responsable de :

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

#### QUORUM

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

#### DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

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

#### PROCÉDURE

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

#### RÉUNIONS

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

## PRÉSENCE DE L'AUDITEUR EXTERNE

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

## POUVOIRS

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

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

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

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

## BUT

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

La direction générale du FPI est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers tout autant que du fonctionnement efficace du système de contrôle interne pour la divulgation de l'information financière. La direction et le service de l'audit interne, s'il en existe un, ont la responsabilité d'implanter et d'utiliser des principes et politiques comptables et financiers appropriés pour la divulgation de l'information financière ainsi que des contrôles internes et des procédures conformes aux normes et pratiques comptables ainsi qu'à la législation et à la réglementation 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 fautive ou trompeuse et qu'ils donnent une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie pour la période en cause;
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 assujéti, aux règles de gouvernance qu'il n'existe aucune transaction hors bilan, qu'il n'est pas en défaut sur aucun des emprunts et ententes qu'il a contractés et qu'il a respecté, s'il en est, la politique relative à la couverture des changes étrangers;
17. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que le FPI se conforme aux lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti et passer en revue les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité comptable et financière;
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 générale 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 l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et la direction générale ainsi que toutes les fois où les circonstances l'exigent;
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 »)

#### Programme annuel de travail

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Recommander le choix de l'auditeur externe, les termes et conditions de son mandat, sa rémunération, son renouvellement ou sa révocation, le cas échéant.	√			
Déterminer et confirmer l'indépendance de l'auditeur externe.	√			
Revoir le plan de mission : approche, étendue, temps requis, équipe d'audit, honoraires.				√
Approuver au préalable tous les services non liés à l'audit confiés à l'auditeur externe dans la mesure où (i) les honoraires versés n'excèdent pas 5 % du montant total des honoraires versés par le FPI et ses filiales au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus dans la mesure où le comité d'audit est informé à chacune des réunions; adopter au besoin des procédures précises de délégation d'approbation préalable.	√	√	√	√
Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe.	√	√	√	√
Examiner les états financiers trimestriels consolidés et les notes afférentes et le rapport de gestion	√	√	√	√
Examiner l'information financière publiée à l'intention des porteurs de parts, du monde financier et autres dont : le communiqué de presse, le message aux porteurs de parts et autres communications écrites afférentes au mandat du Comité, aux autorités réglementaires, et en recommander l'approbation au Conseil.	√	√	√	√
Examiner les états financiers annuels consolidés audités (en recommander l'approbation au Conseil) ainsi que toute l'information financière afférente contenue au rapport annuel et au rapport de gestion.	√			
Revoir avec l'auditeur externe, l'acceptabilité et la qualité des principes et pratiques comptables appliqués, les estimations sous-jacentes et les jugements importants touchant les états financiers du FPI, et s'assurer qu'il n'existe pas de désaccord entre l'auditeur externe et la direction à propos des états financiers.	√	√	√	√
Revoir les rapports financiers annuels soumis aux Autorités des marchés financiers et autres autorités réglementaires, dont la notice annuelle etc.	√			

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Recevoir les attestations signées par le président et chef de la direction et le chef des opérations financières concernant les états financiers consolidés trimestriels et annuels afin de s'assurer qu'ils ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils reflètent une image fidèle de la situation financière.	√	√	√	√
Examiner les rapports trimestriels de l'auditeur externe et interne et ceux de l'audit de fin d'exercice avec les commentaires de la direction, le cas échéant, sur chacun des points soulevés qui la concerne.	√	√	√	√
Faire rapport au Conseil après la revue des commentaires et suggestions de l'auditeur externe sur la pertinence des registres comptables et leurs termes, la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité de contrôle interne et d'information et la qualité de leur application, et la compétence du personnel affecté à la comptabilité aux finances et au contrôle interne et si leur nombre est adéquat.	√			
Évaluer le rendement de l'auditeur externe.	√			
Revoir les risques importants auxquels le FPI est exposé et les mesures prises pour les minimiser tout en s'assurant que le système mis en place pour les gérer est adéquat.	√	√	√	√
Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Si oui, décider de l'envergure, comment le travail se fera, par qui, etc.	√			
Revoir l'approche, l'étendue et le plan de l'audit interne.	√			
Recevoir le certificat de responsabilités statutaires relativement à la conformité aux lois et aux règlements, y compris la gouvernance d'entreprise, aux transactions hors bilan et aux défauts sur emprunts, et revoir les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité.	√	√	√	√
Recevoir le certificat produit par la direction sur le contrôle interne, l'information de gestion, l'audit interne, les renseignements et documents importants, les faits significatifs, les poursuites et les risques.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur les causes pendantes et les litiges en cours et indiquer, s'il en est, toute cause ou litige majeur qui aurait pu survenir depuis la date du rapport.	√	√	√	√
Revoir les politiques et les procédures mises en place pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants.			√	
Examiner les nouvelles normes et pratiques comptables ainsi que les changements envisagés à celles qui existent présentement.	√	√	√	√

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Revoir annuellement chacun des éléments du portefeuille d'assurances générales tant au niveau de la couverture, de la prime et de la qualité de l'assureur.	√			
Revoir les dettes et engagements éventuels et les transactions hors bilan.	√	√	√	√
Régler tout différend entre la direction générale et l'auditeur externe.	√	√	√	√
Vérifier l'implantation et le caractère adéquat des procédures d'examen des divulgations publiques d'informations financières extraites ou découlant des états financiers.	•	√		√
Être informé et discuter avec la direction de toute question légale ou réglementaire concernant le respect des lois, et de la réglementation qui pourrait avoir un impact important sur la situation financière ou les activités du FPI.	√	√	√	√
Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou d'informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI	√	√	√	√
S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes.	√			
Mise à jour et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes en matière comptable, financière ou de contrôle interne ou d'audit.	√	√	√	√
Examiner et mettre à jour lorsque nécessaire les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur, s'assurer de leur conformité aux règles et lignes directrices de gouvernance d'entreprise et de leur implantation et être informé de tels embauches.	√	√	√	√
Établir les questions à transmettre à l'auditeur externe et à la direction et examiner les réponses reçues.	√			√
Revoir annuellement la charte du Comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour le cas échéant, et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis.			√	
Examiner les conclusions de tout examen mené par tout organisme de réglementation.	√	√	√	√

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques.	√			√
Se tenir informé de toute modification ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et faire rapport au Conseil, le cas échéant.	√	√	√	√
Rencontrer séparément l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et par la suite, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières.	√	√	√	√
Évaluer le rendement du Comité et de ses membres et confirmer annuellement que le Comité s'est acquitté de ses responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte.				√
Recevoir le rapport du vice-président exécutif et chef des opérations financières sur les provisions et redressements effectués, les acquisitions et les dispositions d'actifs, les éléments de risques qui pourraient influencer sur les résultats financiers ou la structure financière du FPI, le rachat de parts, etc.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur la trésorerie et les investissements.	√	√	√	√
Examiner annuellement la liste des travaux confiés à d'autres firmes comptables.	√			
Examiner les problèmes à incidences importantes qui pourraient se poser en fin d'année en matière de radiations, provisions générales et spéciales, régularisation, achalandage, etc.				√
Examiner les changements que l'on envisage apporter à la présentation des états financiers audités, aux notes afférentes ainsi qu'au rapport de gestion.				√
Revoir les effectifs des services comptables et financiers tant au plan qualitatif que quantitatif.		√		
Examiner toute proposition importante de financement et son impact sur les résultats financiers, la situation financière et les activités du FPI.	√	√	√	√

Révisé – Août 2017