

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTICE ANNUELLE DE RENOUVELLEMENT

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002

16 mai 2003

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
NOTES EXPLICATIVES	3
LE FPI	3
OBJECTIFS DU FPI	5
STRATÉGIE DE GESTION DU FPI	5
Le marché	6
Harmonisation des intérêts de la direction et du FPI	6
Forces concurrentielles	6
Portefeuille équilibré	7
Gestion de la dette	7
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION	7
Lignes directrices en matière d'investissement	7
Principes d'exploitation	9
Modifications aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation	11
LES IMMEUBLES	12
Survol du portefeuille	12
Hypothèques	13
Sommaire des immeubles	15
Place de la Cité - Superficie de bureaux	22
Place de la Cité - Superficie commerciale	23
Immeubles à bureaux	23
Immeubles commerciaux	25
Immeubles industriels et polyvalents	27
CONVENTION DE NON-CONCURRENCE	34
Généralités	35
Portée des restrictions et droit de préemption	36
Durée des restrictions	36
Exclusions des restrictions	36
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS	37
Généralités	37
Parts	37
Achat de parts	37
Offres publiques d'achat	37
Assemblées des porteurs de parts	38
Émission de parts	38
Restriction à la propriété des non-résidents	38
Information et rapports	39
Modifications à la convention de fiducie	39
Vente d'éléments d'actif	40
Durée du FPI	40
Questions relevant des fiduciaires indépendants	40
Fiduciaires du Groupe Dallaire	40
Questions fiscales	40
RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	41

RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS	41
Résumé	41
Durée	41
Émission de droits	42
Privilège d'exercer des droits	42
Acquéreur important	42
Personnes bénéficiant de droits acquis	42
Certificats et transférabilité	42
Critères définissant les offres permises	43
Convention de blocage permise	43
Rachat	44
Renonciation	44
Ajouts et modifications	44
Gestionnaires de portefeuilles	44
Généralités	44
INFORMATION FINANCIÈRE CHOISIE	45
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	45
Généralités	45
Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	46
Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	46
Report de l'impôt sur les distributions de 2001 et 2002	46
ANALYSE PAR LA DIRECTION DES RÉSULTATS	46
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	46
GESTION DU FPI	46
Fiduciaires	47
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts	48
Fiduciaires et membres de la direction	48
Comité d'investissement	49
Comité de vérification	50
Comité de rémunération et de régie d'entreprise	50
Rémunération des fiduciaires	50
Régime d'options d'achat de parts	50
FACTEURS DE RISQUE	51
Cours	51
Propriété de biens immeubles	51
Concurrence	52
Liquidités disponibles	52
Réglementation gouvernementale	52
Responsabilité des porteurs de parts	53
Dépendance à l'égard du personnel clé	53
Conflits d'intérêts potentiels	54
Pertes générales non assurées	54
Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement	54
Dilution	54
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	55

GLOSSAIRE

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

«**agglomération de Québec**» L'agglomération comprenant la Ville de Québec, l'arrondissement de Sainte-Foy, l'arrondissement de l'Ancienne-Lorette, l'arrondissement de Beauport, l'arrondissement de Charlesbourg, la Ville de Lévis, l'arrondissement de Loretteville, l'arrondissement de Saint-Romuald et l'arrondissement de Vanier, toutes situées dans la région de la Ville de Québec.

«**avoir rajusté des porteurs de parts**» En tout temps, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les livres et registres du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus, plus tout escompte à l'égard de tout reçu de versement à recevoir.

«**bénéfice distribuable**» Les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon précisée à la rubrique « Politique de distribution ».

«**bien immobilier**» Un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec ou un bien réel en vertu de toute autre loi applicable.

«**Cominar**» Fonds de placement immobilier Cominar et la société détenue en propriété exclusive par Cominar.

«**comité d'investissement**» Le comité d'investissement des fiduciaires décrit à la rubrique « Gestion du FPI — Comité d'investissement ».

«**comité de rémunération et de régie d'entreprise**» Le comité de rémunération et de régie d'entreprise des fiduciaires décrit à la rubrique « Gestion du FPI — Comité de rémunération et de régie d'entreprise ».

«**conventions d'achat**» Les conventions d'achat en date du 21 mai 1998 conclues entre le FPI et la société par actions et les sociétés de personnes faisant partie du Groupe Dallaire en vertu desquelles le FPI a acquis les immeubles et les éléments d'actif décrit au prospectus du FPI portant la date du 8 mai 1998.

«**convention de fiducie**» La convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, régie par les lois de la province de Québec, en vertu de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée, de temps à autre.

«**convention de non-concurrence**» La convention de non-concurrence conclue en date du 21 mai 1998 entre le Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire.

«**date de distribution**» Une date déterminée selon la rubrique « Politique de distribution ».

«**direction**» s'entend de la direction du FPI.

«**éléments d'actif**» Les biens meubles, les agencements et les améliorations locatives qui étaient la propriété de la famille Dallaire et reliés aux immeubles acquis en 1998 par le Groupe Dallaire selon les conventions d'achat, incluant, sans restriction, tous les véhicules moteurs, le matériel, les systèmes, les ordinateurs (matériel et logiciel), les bases de données, les outils de commercialisation, les stocks, le nom commercial «Cominar» et les marques de commerce s'y rapportant, les livres et les registres, les outils, le mobilier, les génératrices et le matériel d'entretien et de réparation.

«**famille Dallaire**» Jules Dallaire, sa femme, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.

«**fiduciaire du Groupe Dallaire**» Un représentant du Groupe Dallaire nommé fiduciaire de la façon décrite à la rubrique « Convention de fiducie et description des parts — Fiduciaires du Groupe Dallaire ».

«**fiduciaire indépendant**» Un fiduciaire qui : i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne liée, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe; ii) n'est pas relié (au sens des lignes directrices de la Bourse de Toronto en matière de régie d'entreprise) au Groupe Dallaire; iii) n'est pas une «personne liée» (au sens de la Loi de l'impôt) au Groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire; iv) n'a aucun lien professionnel important avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), le Groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire; et v) déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères. Un fiduciaire du Groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

«**fiduciaires**» Les fiduciaires du FPI et «**fiduciaire**», l'un ou l'autre d'entre eux.

«**FPI**» Fonds de placement immobilier Cominar et la société détenue en propriété exclusive par le FPI.

«**Groupe Dallaire**» s'entend, collectivement, de « Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. », antérieurement connue sous le nom de « Immeubles Cominar Inc. », de « Société en commandite Alpha-Québec », antérieurement connue sous le nom de « Société en commandite Cominar » et de « AM Total Investissements (SENC) », antérieurement connue sous le nom de « Société en nom collectif Cominar », qui sont contrôlées par les membres de la famille Dallaire, ou une ou plusieurs d'entre elles, selon le contexte.

«**hypothèque immobilière**» Une sûreté sur un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec.

«**immeubles**» s'entend à moins que le contexte exige autrement, collectivement, au 31 mars 2003, de 107 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents appartenant au FPI, et « **immeuble** » s'entend de l'un ou l'autre d'entre eux.

«**liens**» Des liens au sens de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée de temps à autre.

«**Loi de l'impôt**» La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée.

«**part**» Une participation dans le FPI sous forme de parts émises de temps à autre conformément à la convention de fiducie, y compris, sans s'y restreindre, les parts émises au Groupe Dallaire et, lorsque le contexte l'exige, les parts du FPI émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, du régime de réinvestissement des distributions ou du régime de droits, et comprend une fraction de part du FPI.

«**parts émises au Groupe Dallaire**» Les parts du FPI émises au Groupe Dallaire en règlement partiel de la contrepartie payable au Groupe Dallaire pour les immeubles et les éléments d'actif acquis par le Groupe Dallaire en vertu des conventions d'achat.

«**personne ayant des liens**» À l'égard d'une relation entre une personne physique et une société, une personne physique qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de titre comportant droit de vote représentant plus de 10 % des droits de vote rattachés à tous les titres de la société, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate et, à l'égard d'une relation entre une personne physique et une société de personnes, un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne physique, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate.

«**portefeuille**» s'entend d'une participation de 100 % dans chacun des immeubles.

«**régime de droits**» Le régime de droits des porteurs de parts du FPI décrit à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts».

«**régime d'options d'achat de parts**» Le régime d'options d'achat de parts du FPI décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

«**régime de réinvestissement des distributions**» Le régime de réinvestissement des distributions décrit à la rubrique «Régime de réinvestissement des distributions».

«**valeur comptable brute**» En tout temps, la valeur comptable de l'actif du FPI, telle qu'elle figure dans son bilan le plus récent, plus l'amortissement cumulé qui y figure.

NOTES EXPLICATIVES

Sauf mention contraire, dans la présente notice annuelle, les mesures de superficie locative sont exprimées en superficie locative nette et les mesures en pieds carrés sont approximatives.

Sauf mention contraire, dans la présente notice annuelle, l'information est en date du 31 décembre 2002.

LE FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le « *FPI* » ou « *Cominar* ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec.

Le FPI a été constitué le 31 mars 1998 et a entrepris ses activités le 21 mai 1998, en même temps que la conclusion de son premier appel public à l'épargne, où il a fait l'acquisition des immeubles et des éléments d'actif du Groupe Dallaire en vertu des conventions d'achat et tel que décrit au prospectus daté du 8 mai 1998.

Au 21 mai 1998, le portefeuille se composait de 51 immeubles, situés dans l'agglomération de Québec, comptant 8 immeubles à bureaux d'une superficie de 842 730 pieds carrés, 13 immeubles commerciaux d'une superficie de 1 075 795 pieds carrés et 30 immeubles à caractère industriel et polyvalent d'une superficie de 1 155 134 pieds carrés, pour une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés (désignés collectivement « *immeubles initiaux* »).

Le 21 mai 1998, le FPI a acquis une participation de 100 % dans les immeubles initiaux y compris une participation de 100 % dans tous les terrains sur lesquels les immeubles sont situés en plus d'acquérir les éléments d'actif constitués de l'ensemble des systèmes du Groupe Dallaire reliés aux immeubles initiaux.

En outre, le personnel du Groupe Dallaire relié aux immeubles a été transféré dans la filiale du FPI, « Les Services Administratifs Cominar Inc. », à la clôture de l'acquisition des immeubles initiaux. Les fonctions de gestion d'immeubles et d'éléments d'actif du FPI sont entièrement intégrées de sorte que le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. La direction estime qu'une telle structure de gestion est préférable à une structure assujettie à des contrats de gestion conclus avec des tiers.

Entre le 21 mai 1998 et le 31 mars 2002, le FPI a acquis une participation de 100 % dans 34 nouveaux immeubles et en a agrandi 2 autres pour une superficie locative de 3 410 026 pieds carrés. Du 31 mars 2002 au 31 mars 2003, le FPI a acquis 22 immeubles supplémentaires, pour un total de 1 247 566 pieds carrés.

En 2002, Cominar a acquis 18 immeubles au coût de 46,4 millions \$, ajoutant ainsi 1,04 million de pieds carrés de superficie locative à son portefeuille.

Six de ces acquisitions sont situées dans la région de Québec, représentant environ 356 000 pieds carrés et un coût de 18,2 millions \$, soit :

- quatre immeubles industriels et polyvalents totalisant 151 000 pieds carrés, acquis au coût de 6,7 millions \$. Ils sont tous situés dans un secteur où Cominar était déjà présent – deux sont construits sur des terrains adjacents à des immeubles lui appartenant;
- un immeuble commercial et un à bureaux complétant le *Carrefour Charest*, qui comptera trois immeubles dont deux commerciaux et un à bureaux pour un total d'environ 205 000 pieds carrés.

Au 31 décembre 2002, le portefeuille immobilier de Cominar dans la région de Québec comptait 77 immeubles, pour une superficie locative de 5,4 millions de pieds carrés.

Les 12 autres acquisitions de l'exercice ont été réalisées dans la grande région de Montréal, dans le secteur industriel et polyvalent.

Elles représentent 688 000 pieds carrés et un investissement total de 28,2 millions \$, soit :

- cinq immeubles situés dans le nouveau parc industriel de Laval, à proximité de l'autoroute 440, totalisant 288 800 pieds carrés;
- cinq immeubles concentrés dans les parcs industriels de Longueuil et de Boucherville, à proximité de l'autoroute 20, couvrant 218 050 pieds carrés de superficie locative;
- et deux immeubles situés à Anjou où Cominar avait déjà plusieurs propriétés, ajoutant près de 181 000 pieds carrés au portefeuille immobilier.

Cominar a également entrepris des développements en 2002 dont le plus important consiste en la construction d'une tour à bureaux de 17 étages, d'une superficie locative de 190 000 pieds carrés. Cet immeuble complétera le complexe de *Place de la Cité*, qui couvrira plus d'un million de pieds carrés à la fin des travaux, dont environ 400 000 pieds carrés d'espaces commerciaux. *Place de la cité* est un complexe commercial et de bureaux entièrement intégré, jouissant d'une situation de choix sur le boulevard Laurier, l'une des principales voies d'accès à l'agglomération de Québec.

Quant au projet situé sur le boulevard Dagenais, à Laval, il consiste en l'agrandissement d'un immeuble industriel et polyvalent de 31 700 pieds carrés, qui est entièrement occupé par le locataire actuel depuis le premier février 2003.

Par ailleurs, la construction d'un immeuble commercial de 32 000 pieds carrés sur le boulevard St-Bruno, qui abritera un magasin *Déco Découverte*, viendra compléter le méga-centre St-Bruno, en périphérie de Montréal, constitué des quatre immeubles déjà détenus par Cominar.

Enfin, Cominar terminera la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 37 778 pieds carrés sur la rue Pruneau, à Québec. Adjacent à des propriétés détenues par Cominar, cet immeuble sera occupé à 100 % à compter du mois d'août 2003.

En début de l'année 2003, Cominar a réalisé deux autres acquisitions dans la région de Montréal. La première consiste en un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 59 460 pieds carrés avantageusement situé dans un parc industriel en bordure de l'autoroute 30. Le montant de la transaction s'élève à 3,7 millions \$ et le taux de capitalisation est de 10,29 %, la seconde est un immeuble commercial de 40 533 pieds carrés au coût de 4,16 millions \$ et dont le taux de capitalisation est de 10,8 %.

Au 31 mars 2003, le portefeuille du FPI se composait de 107 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, pour une superficie locative totale de 7,7 millions de pieds carrés, soit une augmentation de 19,2 % comparativement au portefeuille qu'il possédait au 31 mars 2002, ou approximativement 151,5 % du portefeuille acquis en date du 21 mai 1998 en vertu des conventions d'achat. Le FPI a établi dans le marché immobilier commercial de l'agglomération de Québec une présence dominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables. Le FPI compte environ 90 employés.

Les acquisitions sont assujetties à des lignes directrices en matière d'investissement précises et l'exploitation du FPI est régie par des principes d'exploitation tout aussi précis. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation ».

Les Services Administratifs Cominar Inc. est une société incorporée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et est une filiale à 100 % du FPI.

Le siège social du FPI est situé au 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2.

OBJECTIFS DU FPI

Les fiduciaires ont approuvé les objectifs suivants, et peuvent les modifier ou les remplacer à l'occasion. En établissant les objectifs du FPI, les fiduciaires sont assujettis aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation énoncés dans la convention de fiducie. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

Les objectifs du FPI consistent i) à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu et ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue de ses immeubles et à l'acquisition future d'autres immeubles productifs de revenu et au développement de certaines propriétés du portefeuille, avec la participation d'une équipe fiable et expérimentée.

Le FPI gèrera ses éléments d'actif 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 au plan économique, des occasions d'agrandissement ou de réaménagement qui offrent au FPI un taux de rendement ajusté au risque plus élevé. La croissance du flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par i) les augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles, ii) l'amélioration des taux d'occupation et de mesures de location proactives et iii) la réduction des frais d'exploitation.

Le FPI cherche à acquérir des immeubles productifs de revenu lorsque le rendement net prévu de l'acquisition entraînerait un rendement des parts en circulation plus élevé que le rendement existant pour les porteurs de parts. Le FPI entend concentrer ses acquisitions dans l'agglomération de Québec, où il peut tirer parti de ses avantages concurrentiels, à Montréal et dans d'autres marchés au Québec où il peut réaliser des acquisitions qui constituent un complément au portefeuille et qui cadrent bien avec l'expérience de la direction du FPI. La direction estime qu'elle est en mesure de mettre en œuvre une stratégie d'investissement visant l'acquisition d'immeubles permettant d'augmenter le flux de trésorerie et d'accroître la valeur à long terme du portefeuille.

La croissance continue du FPI par le réaménagement et l'agrandissement du portefeuille et par les acquisitions futures permet également au FPI de réaliser des économies d'échelle additionnelles dans la gestion de ses immeubles.

Le FPI a adopté les principes de prudence du Groupe Dallaire à l'égard de ses politiques d'emprunt et a cherché en général à maintenir une combinaison de financement à court terme, à moyen terme et à long terme adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille, de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des modalités financières des baux d'où provient son flux de trésorerie. Le FPI compte émettre des parts uniquement lorsqu'une telle émission ne sera pas considérée par les fiduciaires comme ayant un effet de dilution important sur les distributions annuelles futures aux porteurs de parts existants.

La direction est d'avis que la réalisation de ces objectifs permettra de produire un flux de revenu de plus en plus diversifié et stable, qui vise à réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

STRATÉGIE DE GESTION DU FPI

Le FPI est d'avis que l'immobilier commercial est un investissement dynamique qui exige une gestion active et expérimentée pour maximiser le rendement total et réduire au minimum le risque pour les porteurs de parts. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre cet objectif est de mettre en œuvre une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer son rendement au plan financier et de l'exploitation. Le FPI entend en particulier :

- augmenter les revenus de location nets et les taux d'occupation de son portefeuille et, lorsque cela est rentable, tirer profit des occasions d'agrandissement ou de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme; et
- chercher d'autres occasions d'acquisition, d'agrandissement et de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme, dans les régions de Québec et de Montréal ainsi que sur d'autres marchés de la province de Québec où le FPI peut tirer profit de sa compétence en matière d'aménagement et de ses liens solides avec les institutions financières, le milieu des affaires et les locataires.

LE MARCHÉ

Le FPI possède une position dominante dans l'agglomération de Québec grâce à la taille de son portefeuille, la concentration et la diversité de ses immeubles et l'attrait de leur emplacement. Tous ces facteurs augmentent les chances du FPI de discuter de possibilités de location avec la plupart des locataires commerciaux éventuels sur le marché. La stratégie du FPI consiste en permanence à préserver sa position dominante tout en tirant parti d'autres occasions d'investissement immobilier.

Actuellement, le FPI possède 79 immeubles productifs de revenu dans la région de Québec, totalisant 5,4 millions de pieds carrés.

Depuis 1999, alors que nous avons acquis un premier immeuble dans la région de Montréal, nous développons ce marché en nous appuyant sur la même qualité de service et de gestion qui a prouvé son efficacité en terme de satisfaction de la clientèle dans la région de Québec. C'est pour cette raison que, dès notre percée dans le marché de Montréal, nous avons tenu à être présents avec un bureau et une équipe dédiée pour répondre efficacement aux besoins de nos clients. Au 31 mars 2003, le portefeuille du FPI comptait 28 immeubles dans la région de Montréal, représentant 2,3 millions de pieds carrés, soit environ 29 % du portefeuille total.

Les conditions économiques actuelles de la province de Québec favorisent le marché de l'immobilier. Le prix des immeubles a considérablement augmenté et la demande d'espaces locatifs demeure élevée plus particulièrement dans les secteurs d'immeubles industriels et polyvalents et à bureaux situés en périphérie des centres villes.

Le FPI est d'avis qu'il existe encore un potentiel de croissance des flux de trésorerie et de plus-value d'autres immeubles situés dans son marché. Toutefois, dans un marché haussier, le gestionnaire d'une entreprise immobilière se doit de faire preuve de grande prudence en terme d'acquisition, et s'assurer que l'immeuble acquis sera en mesure de maintenir sa rentabilité, y compris au cours des périodes économiques plus difficiles.

HARMONISATION DES INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET DU FPI

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré, qui n'est pas assujéti à des contrats de gestion conclus avec des tiers et n'a pas à verser d'honoraires de gestion immobilière; cette structure, de l'avis du FPI, réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Ce dernier est d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts, et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation. Le FPI tire parti de l'expérience et de la compétence de tous ses cadres et employés. Voir la rubrique «Gestion du FPI». Le FPI croit également que l'octroi d'options aux termes du régime d'options d'achat de parts contribue aussi à mieux harmoniser les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts. Le régime d'options d'achat de parts constitue un moyen d'inciter les membres clés de la direction à augmenter le flux de trésorerie et la valeur des parts du FPI. La participation à ce régime sera limitée aux fiduciaires (sous réserve du droit applicable), aux membres de la direction et aux employés du FPI. Voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

FORCES CONCURRENTIELLES

Le FPI tire profit des forces suivantes et des avantages concurrentiels de son portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses locataires actuels lui permettent de savoir si ces derniers ont besoin d'agrandir leurs locaux ou d'en réduire la superficie et de répondre à leurs besoins à ce chapitre;
- l'aptitude à repérer et obtenir des occasions d'acquisition;
- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts permettent de réduire ou de limiter le taux d'augmentation des frais d'exploitation et, par le fait même, de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;
- les liens solides entretenus avec les institutions financières facilitent l'accès au financement à des conditions commerciales intéressantes et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en coentreprise;
- des systèmes d'information de gestion qui comprennent des renseignements complets exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille et des immeubles à bureaux, industriels et polyvalents concurrents dans le marché immobilier de l'agglomération de Québec; et

- la compétence et les aptitudes de la direction et des employés en matière d'aménagement et de réaménagement permettent au FPI d'exploiter des occasions d'agrandissement et de réaménagement conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Le FPI s'applique à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'immeubles et d'éléments d'actif qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution du marché. La direction est d'avis que cette stratégie permettra au FPI de diversifier sa clientèle, de réduire l'instabilité du flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du capital.

En 2002, le secteur des immeubles commerciaux a représenté la plus importante contribution au bénéfice d'exploitation net avec 37,0 %, comparativement à 38,3 % en 2001, tandis que le secteur des immeubles à bureaux est passé de 31,5 % en 2001 à 33,4 % en 2002. Quant au secteur industriel et polyvalent, il est demeuré relativement stable avec une contribution d'environ 30,0 % du bénéfice d'exploitation net au cours des deux derniers exercices.

Informations sectorielles

Secteurs	Revenus de location		Bénéfice d'exploitation net	
	2002 (000\$)	2001 (000\$)	2002 (000\$)	2001 (000\$)
Immeubles à bureaux	26 218	20 840	16 931	12 738
Immeubles commerciaux	31 887	26 169	18 754	15 484
Immeubles industriels et polyvalents	23 820	19 969	14 989	12 216
Total	81 925	66 978	50 674	40 438

GESTION DE LA DETTE

Le FPI cherche à maintenir une combinaison d'engagements financiers à court, moyen et long termes qui est adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture ainsi que des modalités financières des baux qui lui procurent son flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de sa dette, le FPI met l'accent sur les titres d'emprunt à moyen terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable brute. Le FPI a obtenu d'institutions financières le financement requis pour effectuer les acquisitions de biens immobiliers ainsi que pour entreprendre l'agrandissement, le réaménagement et l'aménagement de ses immeubles et pour couvrir certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

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

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

La convention de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que le FPI peut effectuer. Tel qu'indiqué ci-après, les alinéas viii) et ix) sous alinéa c) ont été modifiés lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Cominar tenue le 13 mai 2003.

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

- le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition sur des immeubles existants productifs de revenu, y compris des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, qui sont loués en quasi-totalité;
- malgré toute disposition contraire de la convention de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels les parts ne constitueraient plus des parts d'une «fiducie de fonds commun de placement» et d'une «fiducie d'investissement à participation unitaire» au sens de la Loi de l'impôt; 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; le FPI serait tenu, en vertu de la Loi de l'impôt, de payer de l'impôt en raison du fait qu'il serait détenteur de biens étrangers au sens de la Loi de l'impôt; les parts seraient assimilées à des biens étrangers aux fins de la Loi de l'impôt; ou le FPI devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites imposées aux placements;

- iii) le FPI ne peut investir dans une entente de coentreprise que:
- a) s'il s'agit d'une entente en vertu de laquelle le FPI détient une participation dans un bien immobilier conjointement ou en commun avec des tiers (les «*coentrepreneurs*»), directement ou par le biais de la propriété d'une participation dans une société ou une autre entité (une «*entité en coentreprise*») à titre de copropriétaire et non pas d'associé et que ce bien immobilier est une immobilisation du FPI et, s'il est détenu par l'entremise d'une participation dans une entité en coentreprise, ledit bien immobilier est une immobilisation de l'entité en coentreprise;
 - b) si la participation du FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de préemption, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - c) si le FPI a un droit de préemption pour acheter la participation des autres coentrepreneurs;
 - d) si l'entente de coentreprise prévoit un mécanisme approprié d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de leur vendre la sienne;
 - e) si l'entente de coentreprise stipule que la responsabilité du FPI envers les tiers est conjointe et non individuelle; toutefois, sous réserve des recours dont chaque coentrepreneur dispose à l'encontre des autres coentrepreneurs, un coentrepreneur sera responsable de toute l'hypothèque grevant l'immeuble et pourrait en outre être tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble particulier détenu par l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble;
 - f) si l'entente de coentreprise permet au FPI ou à une personne désignée par lui de participer pleinement à la gestion de la coentreprise, mais ne les y oblige pas;
- iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, le FPI ne peut détenir d'autres titres que ceux d'une entité en coentreprise ou d'une entité ou société détenue en propriété exclusive par le FPI, formée et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs biens immobiliers en particulier ou une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou à toute fin relative aux activités du FPI et, à la condition en outre que, malgré toute disposition de la convention de fiducie à l'effet contraire, le FPI puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier;
- v) sauf dans la mesure interdite par la convention de fiducie, le FPI peut investir dans des participations (incluant des immeubles détenus en toute 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, incluant 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 ni dans d'autres biens immobiliers spécialisés, ni acquérir de participations dans des sociétés en nom collectif ou dans des sociétés en commandite;
- viii) le FPI peut, avec l'approbation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés pour être détenus comme immobilisations à des fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement en tous cas, à des fins (i) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés, n'excède pas 2% de l'avoir rajusté des porteurs de parts;

- ix) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières et des prêts ou des obligations hypothécaires (incluant, 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 la convention 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 l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang ou de rang subséquent;
 - d) la valeur totale des investissements du FPI dans ces 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 uniquement 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, compte tenu de l'investissement projeté, n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- xi) l'endettement à taux d'intérêt variable ou à échéance à moins d'un an, compte non tenu de la tranche à court terme de la dette ayant une échéance originale d'un an ou plus, ne peut en aucun temps totaliser plus de 12,5 % de la valeur comptable brute (à l'exception des comptes fournisseurs, des charges à payer et des distributions payables); et
- xii) sous réserve de l'alinéa ii), le FPI peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, 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 placements 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».

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle 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 un investissement dans une entente de coentreprise. Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies la date de l'investissement par le FPI. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche le FPI de détenir une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

PRINCIPES D'EXPLOITATION

La convention de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires du FPI doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-après :

- 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; aux fins des présentes, l'expression «couverture» a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne n° 39 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle qu'en vigueur immédiatement avant la révision de ladite instruction effective le 1^{er} février 2000;
- ii) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir de 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 membres de la direction, employés ou 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 portion 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 assume lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais il fera 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 de son groupe 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, déduction faite des charges, 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 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, débentures ou autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86 1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* (Canada) en vigueur au 31 décembre 1991; ou
 - c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- v) sauf pour rénover ou agrandir des installations existantes et pour aménager de nouvelles installations sur un terrain adjacent à des immeubles existants du FPI, ainsi que le permet l'alinéa viii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement», le FPI ne doit pas participer à la construction ni à l'aménagement de biens immobiliers, sauf dans la mesure nécessaire pour maintenir ses biens immobiliers en bon état ou pour accroître le potentiel de production de revenu des immeubles dans lesquels le FPI détient une participation;
- vi) 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 autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs;
- vii) le FPI ne doit contracter ni prendre en charge aucune dette garantie par une hypothèque immobilière à moins que, à la date à laquelle il se propose de prendre en charge ou de contracter cette dette, la somme a) de toutes les dettes garanties par le bien immobilier grevé ou groupe de biens immobiliers et b) de la nouvelle dette qu'il se propose de prendre en charge ou de contracter n'exécède pas 75 % de la valeur marchande du bien immobilier ou groupe de biens immobiliers en cause (à l'exception du renouvellement, de la prorogation ou de la modification de toute hypothèque immobilière existante, y compris notamment les hypothèques prises en charge, suivant des modalités essentiellement semblables ou plus favorables pour le FPI, dans chaque cas, suivant la détermination de la majorité des fiduciaires);
- viii) le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette, si compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute;
- ix) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette prise en charge ou contractée en vertu d'une hypothèque immobilière par une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs immeubles précis dans le cas où cette hypothèque immobilière, si elle était consentie directement par le FPI, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation» et, dans le cas où cette hypothèque immobilière est consentie par une entité en coentreprise, sous réserve que si un coentrepreneur est tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble appartenant à l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble, la responsabilité du FPI soit strictement limitée à la proportion du prêt hypothécaire qui est égale à la quote-part de la participation du FPI dans l'entité en coentreprise;
- x) le FPI doit obtenir une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;

- xi) 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 appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- xii) le FPI doit faire effectuer une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'il veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, le FPI doit la faire effectuer, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté; une telle vérification, qui constitue une condition à toute acquisition, doit être satisfaisante pour les fiduciaires. Tous les nouveaux baux conclus par le FPI doivent contenir des engagements appropriés de la part du locataire concernant les questions environnementales telles qu'elles sont déterminées par les fiduciaires de temps à autre.

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou 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 un investissement dans une coentreprise. Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par le FPI.

MODIFICATIONS AUX LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET AUX PRINCIPES D'EXPLOITATION

Conformément à la convention de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à 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), vii), viii), ix), x), xi) et xii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation» ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI lors d'une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

LES IMMEUBLES

Au 31 mars 2003, le portefeuille du FPI se composait de 107 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans les régions de Québec et Montréal. Le portefeuille représente 1 680 848 pieds carrés de superficie de bureaux, 2 113 845 pieds carrés de superficie commerciale et 3 936 558 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 7 731 251 de pieds carrés de superficie locative. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur haute visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. Aucun des immeubles faisant partie du portefeuille ne fait l'objet d'un bail foncier. Les immeubles sont bien entretenus et en bon état.

SURVOL DU PORTEFEUILLE

Les tableaux suivants présentent respectivement un sommaire des immeubles du FPI au 31 mars 2003 par catégorie d'éléments d'actif et un sommaire des renouvellements effectués en 2002:

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles ¹⁾	Superficie		Taux d'occupation %	Loyer net moyen \$/pi ²
		Superficie totale (en pieds carrés)	%		
Immeubles à bureaux ²⁾³⁾	12	1 680 848	21,7	90,9	9,99
Immeubles commerciaux ³⁾⁴⁾⁵⁾	23	2 113 845	27,3	95,6	9,52
Immeubles industriels et polyvalents ³⁾	72	3 936 558	51,0	97,2	4,89
Total du portefeuille	107	7 731 251	100,0	95,4	7,21

Notes :

- 1) Place de la Cité a été incluse dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Comprend 469 066 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend des immeubles en développement qui ne sont pas inclus dans le calcul du taux d'occupation et du loyer net moyen pondéré (voir Sommaire des immeubles).
- 4) Comprend 367 405 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif récréatif à Place de la Cité.
- 5) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend cinq immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

RENOUVELLEMENTS POUR 2002

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	TOTAL
BAUX EXPIRÉS				
Nombres de locataires	61	131	126	318
Superficie (en pieds carrés)	235 917	371 749	534 124	1 141 790
Loyer net moyen/pied carré	8,51	9,44	4,06	6,73
BAUX RENOUEVÉS				
Nombres de locataires	39	96	87	222
Superficie (en pieds carrés)	132 171	344 486	436 082	912 739
Loyer net moyen/pied carré	9,38	9,72	6,85	6,85

Le tableau suivant présente les échéances des baux des immeubles faisant partie du portefeuille du FPI :
Échéance des baux ¹⁾

	Bureaux ²⁾	Commerciaux ³⁾	Industriels et polyvalents	Total
Nombre de locataires				
2003	68	118	126	312
2004	53	80	92	225
2005	60	74	63	187
2006	47	98	43	188
2007	38	77	62	177
Superficie (par pieds carrés)				
2003	169 733	291 371	1 059 728	1 520 832
2004	335 628	225 817	615 477	1 176 922
2005	330 269	173 137	282 218	785 264
2006	133 280	300 116	382 865	816 261
2007	104 550	208 321	542 867	855 738
Loyer net moyen pondéré (au pied carré)				
2003	8,63 \$	8,96 \$	4,41 \$	5,75 \$
2004	10,03 \$	9,95 \$	4,80 \$	7,28 \$
2005	7,33 \$	9,87 \$	5,05 \$	7,07 \$
2006	8,48 \$	8,91 \$	5,64 \$	7,30 \$
2007	8,66 \$	10,92 \$	5,75 \$	7,36 \$

Notes :

- 1) Données pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année civile.
- 2) Comprend les échéances des baux de la superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend les échéances des baux de la superficie commerciale à Place de la Cité.

HYPOTHÈQUES

Le portefeuille du FPI a un niveau d'endettement prudent, constitué principalement de dettes à taux fixe. L'endettement du FPI était au 31 décembre 2002, 49,0 % de la valeur comptable brute. Le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques était d'environ 6,55 % par année et la durée moyenne pondérée qui reste à courir des hypothèques se situait à environ 3,64 années.

Le tableau qui suit présente un sommaire des hypothèques immobilières qui grèvent les immeubles du FPI.

Immeubles	Solde au 31 décembre 2002	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Hypothèques à taux fixe			
Place de la Cité — 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	65 453 352 \$	6,92 %	Mai 2003
Immeubles à bureaux			
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy.....	5 686 380 \$	6,46 %	Septembre 2006
455, rue Marais, Vanier	2 838 795 \$	6,46 %	Septembre 2006
4605-25-35, 1(re) Avenue, Charlesbourg.....	1 263 396 \$	6,46 %	Septembre 2006
5075, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	1 165 304 \$	7,13 %	Juillet 2004
5055, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	921 895 \$	7,97 %	Mai 2005
2014, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	1 777 908 \$	7,97 %	Mai 2005
150, boul. René-Lévesque, Québec	11 640 918 \$	5,79 %	Novembre 2006
8500, boul. Décarie, Ville Mont-Royal	22 190 070 \$	7,04 %	Mai 2007
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy.....	2 659 650 \$	5,68 %	Décembre 2007
Sous-total	50 144 316 \$		

Immeubles commerciaux

1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	3 256 265 \$	6,46 %	Septembre 2006
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald.....	1 748 979 \$	6,46 %	Septembre 2006
355, rue Marais, Vanier.....	1 782 288 \$	7,13 %	Juillet 2004
550, rue Marais, Vanier.....	813 550 \$	5,35 %	Juin 2003
1970, avenue Chauveau, Québec.....	18 950 \$	8,13 %	Octobre 2003
325, rue Marais, Vanier.....	3 496 055 \$	7,13 %	Juillet 2004
1479-81-83-85, boul. St-Bruno, St-Bruno.....	14 314 594 \$	6,94 %	Janvier 2019
Sous-total	25 430 681 \$		

Immeubles industriels et polyvalents

2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy.....	1 652 302 \$	6,46 %	Septembre 2006
4975, rue Rideau, Québec.....	850 046 \$	7,13 %	Juillet 2004
2160, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	891 072 \$	7,13 %	Juillet 2004
1515, rue Saint-Jean Baptiste, Québec.....	1 576 579 \$	7,13 %	Juillet 2004
1730-90, avenue Newton, Québec.....	1 487 511 \$	6,46 %	Septembre 2006
2345, rue Dalton, Sainte-Foy.....	922 828 \$	6,46 %	Septembre 2006
2385, rue Watt, Sainte-Foy.....	1 487 511 \$	6,46 %	Septembre 2006
625, rue des Canetons, Québec.....	717 464 \$	7,13 %	Juillet 2004
625, avenue Godin, Vanier.....	1 628 133 \$	6,46 %	Septembre 2006
454, rue Marconi, Sainte-Foy.....	255 949 \$	7,13 %	Juillet 2004
2180, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	438 770 \$	7,13 %	Juillet 2004
650, avenue Godin, Vanier.....	3 221 824 \$	7,13 %	Juillet 2004
5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec.....	591 851 \$	4,60 %	Novembre 2003
8288, boul. Pie-IX, Montréal.....	1 489 967 \$	11,00 %	Septembre 2007
1475, 32 ^e Avenue, Lachine.....	1 354 379 \$	10,50 %	Février 2003
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy.....	790 243 \$	7,97 %	Mai 2005
2020, rue Jean-Talon nord, Sainte-Foy.....	658 480 \$	7,97 %	Mai 2005
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec.....	921 895 \$	7,97 %	Mai 2005
445, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	1 580 375 \$	7,97 %	Mai 2005
500, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	1 316 961 \$	7,97 %	Mai 2005
1415, 32 ^e Avenue, Lachine.....	2 238 855 \$	7,97 %	Mai 2005
1455, 32 ^e Avenue, Lachine.....	922 006 \$	7,97 %	Mai 2005
10550, boul. Parkway, Anjou.....	2 493 115 \$	9,13 %	Janvier 2012
2105, boul. Dagenais Ouest, Laval.....	4 743 462 \$	6,79 %	Mai 2014
1075, des Basses-Terres, Québec.....	1 163 269 \$	4,50 %	Février 2003
235, rue Fortin, Vanier.....	639 825 \$	4,50 %	Janvier 2003
9101-9175, boul. des Sciences, Anjou.....	2 202 600 \$	7,19 %	Novembre 2007
1041, boul. Pierre-Bertrand, Vanier.....	3 014 270 \$	5,68 %	Décembre 2007
1315, rue Gay Lussac, Boucherville.....	1 241 170 \$	5,68 %	Décembre 2007
40, chemin Tremblay, Boucherville.....	2 836 960 \$	5,68 %	Décembre 2007
2325, de la Province, Boucherville.....	1 241 170 \$	5,68 %	Décembre 2007
901 à 937 rue Michelin, Laval.....	1 063 860 \$	5,68 %	Décembre 2007
3370 à 3418, boul. Industriel, Laval.....	1 773 100 \$	5,68 %	Décembre 2007
3401 à 3421, boul. Industriel, Laval.....	1 595 790 \$	5,68 %	Décembre 2007
1405 à 1453, rue Bergar Laval.....	1 063 860 \$	5,68 %	Décembre 2007
894 à 930, rue Bergar, Laval.....	1 241 170 \$	5,68 %	Décembre 2007
Sous-Total	53 308 622 \$		

Hypothèques à taux variable

Immeubles à bureaux

50, route du Président-Kennedy, Lévis.....	7 800 000 \$	T.B. + 0,50 %	Mars 2007
255, boul. Crémazie Est, Montréal.....	5 000 000 \$	T.B. + 0,50 %	Septembre 2003
Sous-total	12 800 000 \$		

Immeubles industriels et polyvalents

955, avenue St-Jean-Baptiste, Québec.....	843 536 \$	4,50 %	Juillet 2007
2100, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	699 267 \$	4,50 %	Juillet 2007
2700, Jean-Perrin, Québec.....	3 378 188 \$	4,50 %	Juillet 2007
1540, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	699 267 \$	4,50 %	Juillet 2007
450, avenue St-Jean-Baptiste, Québec.....	1 160 726 \$	4,50 %	Juillet 2007
1670, rue Semple, Québec.....	1 960 947 \$	4,50 %	Juillet 2007
2500, Jean-Perrin, Québec.....	1 939 374 \$	4,50 %	Juillet 2007
2600, Jean-Perrin, Québec.....	1 420 275 \$	4,50 %	Juillet 2007
9100, boul. du Parcours, Anjou.....	4 752 284 \$	4,50 %	Juillet 2007
Sous-total	16 853 864 \$		

Total **223 990 835 \$**

Le tableau suivant présente sommairement les échéances des dettes garanties par les hypothèques au 31 décembre 2002 :

Échéance de la dette	Échéances de la dette ¹⁾			
	Bureaux	Commerciaux	Industriels et Polyvalents	Total
2003.....	37 072 143 \$	34 213 709 \$	3 749 322 \$	75 035 174 \$
2004.....	1 165 304 \$	5 278 344 \$	7 951 704 \$	14 395 352 \$
2005.....	2 699 802 \$	---	8 428 815 \$	11 128 617 \$
2006.....	21 429 489 \$	5 005 245 \$	7 178 285 \$	33 613 019 \$
2007.....	24 849 720 \$	7 800 000 \$	35 617 781 \$	68 267 501 \$
Après 2007.....	---	14 314 594 \$	7 236 578 \$	21 551 172 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques.....	6,64 %	6,66%	6,33%	6,55 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques.....	2,43 années	4,49 années	4,33 années	3,64 années

Note :

- 1) Le prêt de Place de la Cité a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur de Place de la Cité, à raison de 34 540 586 \$ aux immeubles à bureaux et de 34 540 586 \$ aux immeubles commerciaux.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles ¹⁾ :

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
Immeubles à bureaux				
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1988/ 1993	469 066	96,62	Financière Banque Nationale, Valeurs Mobilières Desjardins, Régie des rentes du Québec, La Great West Compagnie d'Assurance-Vie, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec), Garantie compagnie d'assurance, Gestion M.D., Air Transat, La Financière Manuvie, Momentum, Aon, KPMG, Microsoft Canada, Cognos, Incorporate LLP
150, boul. René-Lévesque Est Québec	1973/1999	234 928	99,64	Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Télécom 9, Fujitsu Conseil, une banque à charte canadienne, Ernst & Young.
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Sainte-Foy	1990	99 715	90,96	Travaux Publics Canada, BAAN Company, Re/Max, Société Immobilière du Québec
979, avenue de Bourgogne Sainte-Foy	1976/1988/ 1996	65 059	100,00	Travaux publics Canada, Limitée, Société du crédit agricole, Office de des personnes handicapées du Québec, Lumbermen's Underwriting Alliance, Association Paritaire pour la Santé et la Sécurité du Travail-secteur minier.
2014, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1979/1997	60 885	81,53	Association canadienne des automobilistes (Québec), Innometric Logiciels Inc., G.E.S. Technologies Inc.
455, rue Marais Vanier	1977/1997	60 798	86,43	L'Industrielle- Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Cominar, Normax Telecom Inc., Corporation des services d'ambulances du Québec, Association professionnelle des ingénieurs du Québec, Moore North America, Telus Communications (Québec) Inc.
4605-25-35, 1(re) Avenue Charlesbourg	1979/1993	40 811	70,56	L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, une banque à charte canadienne, Associates Capital, Corporation of Canada, Subway (restaurant)
2200, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1986/ 1996	30 485	100,00	Telus Communications (Québec) Inc., Société d'Assurance Automobile du Québec
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1980/1994	28 215	100,00	Au Vieux Duluth (restaurant), Fédération Indépendante des Syndicats autonomes
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1979/1996	27 461	92,73	Matériaux Blanchet Inc., Laforge Barbeau, Avocats, Société Immobilière du Québec, Québécoir Express Inc.
8500, boul. Décarie Montréal	2001	175 060	100,00	Ericsson Canada inc.
1265, boul. Charest Ouest Québec	1975/2002	140 918	76,97	Esri Canada, La Société Immobilière du Québec, Médias Transcontinental Inc., Dorion, Noël et Hallissey
255, boul. Crémazie Est Montréal	1967	247 447	75,39	La Société immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Pétrie Raymond LLP, Fonds de solidarité des travailleurs, Consultants 3LM Inc., Banque Laurentienne du Canada
Total partiel (bureaux)		1 680 848	90,92	

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
<i>Immeubles commerciaux</i>				
Place de la Cité 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1998/ 1993	367 495	96,08	Ameublements Léon Ltée, Caisse Populaire Desjardins, Trust Général du Canada, une banque à charte canadienne, Roots, New Look, Parfumerie Dans un Jardin, Uniprix (pharmacie), Restaurant Le Beaugarte, Club Entrain (centre sportif et récréatif), Association canadienne des automobilistes (Québec), Valeurs mobilières Desjardins Inc., La Compagnie de Fiducie Household du Canada, Disnat Investments Inc.
Carrefour Charlesbourg 8500, boul. Henri-Bourassa Charlesbourg	1976/1988/ 1995/1996	265 992	94,03	Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne, Caisse populaire Desjardins, L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Énergie Cardio, Yellow, Dollarama, Rossy
Halles Fleur-de-Lys 245, rue Soumande Vanier	1978/1984/ 1994	91 048	97,93	Marché Plus, Société des Alcools du Québec, Restaurant Pacini, Caisse populaire Desjardins
325, rue Marais Vanier	1991	77 933	96,73	Toshiba, , Restaurant Tomas Tam, Kit à Tout (magasin de meubles), Re/Max, Travaux Publics Canada, Centre de courtage Assep Inc.
1400, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1995	104 167	92,40	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, Société de l'assurance automobile du Québec, Banque Nationale du Canada
2160, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1971/1978/ 1996	73 366	100,00	Métro, Caisse populaire Desjardins, Vidéo Éclair
355, rue Marais Vanier	1990	37 365	100,00	Schneider Canada Inc., Maître Piscinier, Duro Vitres d'Auto, Norwest Financial
550, rue Marais Vanier	1995	16 849	100,00	J.B. Lefebvre Ltée, Play It Again Sports
5, Place Orléans Beauport	1978/1985	5 792	100,00	une banque à charte canadienne
329, rue Seigneuriale Beauport	1992/1997	3 792	100,00	Lebeau Vitres d'Auto
245, boul. Samson Laval	1991	40 533	100,00	Mode le Grenier, Cantel, Jean-Coutu, Société des Alcools du Québec, Superclub Vidéotron
1365-1369, chemin Sainte-Foy Québec	1950/1983	5 491	100,00	Immeubles Couche-Tard Inc.
2195, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1977/1985	6 225	100,00	une banque à charte canadienne
1970, avenue Chauveau Québec	1970/1983	2 400	100,00	Provi-Soir Inc.
1485, boul. St-Bruno St-Bruno	1997	12 971	100,00	Pennington, Yellow
1465, boul. St-Bruno St-Bruno	1997	26 093	100,00	Bureau en gros
1475, boul. St-Bruno St-Bruno	1997	129 638	100,00	Wal-Mart

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
1495, boul. St-Bruno St-Bruno	1997	34 808	100,00	Cinéplex Odéon
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Beauport	1978/2002	469 054	95,93	Dooly's, Super C, Zellers, Jean-Coutu, Dollarama, Yellow, Reitman's, Banque Laurentienne du Canada, Parfumerie dans un Jardin, Énergie Cardio, Winners, Radio Shack, Cantel, Coq Rôti
3333, rue du Carrefour Beauport	2003	3 090	100,00	Tim Horton
1295, boul. Charest Québec	1982	49 280	72,44	Boiteau Luminaire Inc.
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy, Lévis	1970/1995	227 406	93,16	Maxi, Superclub Vidéotron, Cage aux Sports, Nautilus Plus, Valeurs Mobilières Desjardins, Piscines Trévi, Rossy, Simon Maranda, SNC Lavalin
1275, boul. Charest Ouest	1975/2002	<u>63 057</u>	<u>96,00</u>	Informatique SMI, Meubles Croteau, Société Immobilière du Québec
Total partiel (commerciaux)		2 113 845	95,58	
<i>Immeubles industriels et Polyvalents</i>				
1990, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1976/1977/ 1995/1996	89 066	95,61	Charactera Inc., Refac Inc. (Westburne), Active, RJR McDonald Inc., Rothmans Benson & Hedges Inc.
320, chemin de la Canardière Québec	1980/1993	12 777	80,03	Centre communautaire juridique de Québec
1515, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1989	61 923	100,00	Barnabé Meubles (1983) Inc., Centre d'estimation de la Capitale Inc., Delta, Fixatech Inc.
2022, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978	58 836	92,23	Crobel Ltée, Otis Canada, RBA Inc., La Société Radio-Canada, Essilor, Canada Ltée, Tried Ltd.
100, rue Chabot Vanier	1968/1986	107 000	100,00	Ameublements Léon Ltée
235, rue Fortin Vanier	1996	26 006	100,00	Hostess Frito-Lay
2160, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1981/ 1994	45 160	70,23	Meubles Jacques Gaulin Inc., Opération Enfant Soleil, SSI 2000 Inc.
4975, rue Rideau Québec	1990	32 727	90,71	Black and Decker Canada Inc., Omron Canada Inc., Ikon Solutions de bureau Inc.
2020, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1968	41 133	100,00	Quilles Univers
1075, rue des Basses-Terres Québec	1995	48 025	100,00	Entreprises Industrielles Westburne Ltée
280, rue Racine Loretteville	1984/1986	18 801	45,84	une banque à charte canadienne, Société canadienne des postes
2025, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978/1983/ 1990	37 124	100,00	Telav Inc., General Motors du Canada, Entourage, Solutions Technologies Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
2100, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1962/1975/ 1995	31 419	100,00	Bagel Tradition'l, Sico Inc.
2150, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1970/1985/ 1994	22 560	100,00	Canon du Canada
2955, rue Kepler Sainte-Foy	1978	14 960	100,00	Expertise Transport Québec
4175, boul. Sainte-Anne Beauport	1974/1977/ 1985/1988	39 245	100,00	Trudel et Piché Beauport Inc.
2180, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1969/1984/ 1997	17 490	100,00	Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident), Méta 4 Inc.
5125, rue Rideau Québec	1987/1997	11 575	100,00	Canpar Transport Ltd.
454-456, rue Marconi Sainte-Foy	1984	15 592	100,00	Axion Sonorisation Éclairage
5000, rue Rideau Québec	1995	2 475	100,00	Travaux publics Canada
1750-90, avenue Newton Québec	1987	62 925	100,00	Unisource Inc., Ascenseurs Drolet Kone Inc.
1165, rue Gouin Québec	1941/1978 1993	71 577	100,00	Produits Capitale Inc., Asystel Inc., Étiquettes Berco Inc., MS2 Contrôle Inc.
2010, rue Lavoisier Sainte-Foy	1976	68 235	100,00	United Auto Part Inc.
830, avenue Godin Vanier	1978/1994	49 055	100,00	Iron Mountain (Archivex), P.E. Fraser, Association canadienne des Automobilistes
955, boul. Pierre-Bertrand Vanier	1995	45 380	100,00	Restaurant La Casa Grecque, Palace Cabaret
2345, rue Dalton Sainte-Foy	1973/1981	54 110	100,00	Polycritec Inc., Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée
2385, rue Watt Sainte-Foy	1973/1981	67 092	100,00	Pâtisserie Dumas Inc., Distribution Silpro Inc., Andlauer Transportation. Radiation Montréal
625, rue des Canetons Québec	1989	19 981	100,00	United Parcel Service du Canada Ltée
955, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1978/1991	33 034	100,00	Klockner Moeller Ltée, Location Brossard Ltée Moteurs électriques Laval
5130, rue Rideau Québec	1988	24 402	100,00	Gojet Inc., Toromont Inc., Enertrak Inc., Geyco inc.
2755, rue Dalton Sainte-Foy	1971/1989	23 880	100,00	Quincaillerie Richelieu Inc., Institut national de la recherche scientifique
905, avenue Ducharme Vanier	1972/1991	19 239	100,00	Machinage, Usitech Inc., Centre Hydraulique GMB Inc., Pompage G. Bernier Inc.
989, boul. Pierre-Bertrand Vanier	1974/1994	38 440	90,58	Location Pelletier Inc., Dolbec Transport (1993) Inc., Nova Sol Québec Inc.
2015, rue Lavoisier Sainte-Foy	1974	2 134	100,00	Modulaire Plus
650, avenue Godin	1967/1975 et	196 624	100,00	Société Immobilière du Québec,

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
Vanier	1977			LPA Medical Inc.
625, avenue Godin Vanier	1989/1990	60 362	93,54	Messagerie Dynamique une division de Communications Québecor Inc., Ingénierie Brock Inc., Stelco, Viking Chains Inc.
579, avenue Godin Vanier	1981/1999	12 337	100,00	Boc Gaz Canada Ltd.
2700, Jean-Perrin Québec	1987/1998	128 361	95,19	Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Entourage Solutions Technologique, Graphiscan, Cantel, Fondation Mira
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec	1974	43 962	95,42	Centre de recherche industrielle du Québec (Optifor), Groupe SPL, Beauvais et Verret Inc., Produits Forestiers CJP Inc.
1540, Jean-Talon Nord Sainte-Foy	2000	9 425	100,00	Marco Caravane
445, avenue St-Jean-Baptiste Québec	1986	56 913	91,87	Sani Métal Inc., Gentec Electro-optique, Arrow Electronics Canada Ltd., Moteurs Électriques Laval ltée, ABF Freight Systems Canada Ltd.
500, avenue St-Jean-Baptiste Québec	1987	42 174	85,00	Fiso Technologies Inc., EBQM Inc.
5275, boul. Wilfrid-Hamel Québec	1981	30 071	100,00	Acousti-Plus Inc., Inglis Limited
1670, rue Semple Québec	1972/2000	89 154	93,61	Société Immobilière du Québec, Metler-Toledo Inc.
450, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1988	44 869	85,00	Banque à charte canadienne, Inc., Gecko Électronique Inc.
2500, rue Jean-Perrin Québec	1998	75 232	81,54	Datamark Inc., Primerica, Patterson, Proludik Inc., TR Réfrigération
2600, rue Jean-Perrin Québec	2001	48 814	100,00	Société Immobilière du Québec, Maburco, Québec plomberie, chauffage, KMG Distribution Inc.
470, rue Godin Vanier	1980	22 920	100,00	Provigo
765, rue Godin Vanier	1976/1989	15 350	100,00	Tyco International of Canada
8288, boul. Pie-IX Montréal	1989	119 522	100,00	Belron Canada Inc.
1415, 32 ^e Avenue Lachine	1989/1993	71 503	100,00	C.A.C. Transport
1455, 32 ^e Avenue Lachine	1989	32 500	100,00	Stochem Inc.
1475, 32 ^e Avenue Lachine	1988	91 690	100,00	Wood Wyant Inc.
3300, J.B. Deschamps Lachine	1989	19 393	100,00	Paquette White Inc.
9101, boul. des Sciences Anjou	1999/2000	71 727	100,00	Hibbert Wholesales (1998) Inc., Viandes Décarie Inc., Maison de Distribution Colac Inc.
385, rue Marais Vanier	2003	38 778	89,63	Prévention Tério Inc., Amalcorp Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	
9100, du Parcours Anjou	1998/2000	122 602	100,00	Ventrol Air Handling Systems Inc.
10550 boul. Parkway Anjou	1964/1972	110 000	100,00	Équipement de sécurité Arkon Inc.
2105, boul. Dagenais Laval	1999/2003	274 700	100,00	Gusdorf Canada Ltée
1041, boul. Pierre-Bertrand Vanier	1963/2002	118 611	100,00	Sears Canada, Dolbec Transport Messagerie Beau-Par Inc.
620-650, rue Giffard Longueuil	1980	53 278	94,19	Groupe Master ltée, Batteries Électriques Gagnon ltée, Multiservice – Lacoupe Inc.
667-687, rue Giffard Longueuil	1980	42 794	92,16	Madvac International Inc.
796-818, rue Guimond Longueuil	1988	49 813	84,42	Boiron Canada Inc., Technologie Clemex Inc., Technologies M4 Inc.
40, chemin du Tremblay Boucherville	1991	100 805	100,00	Ikea Wholesale Ltd
1315, rue Gay-Lussac Boucherville	1991	43 693	100,00	Produits Paklab Inc.
1675, boul. de Montarville Boucherville	1989	109 264	100,00	Groupe Master ltée
894-930, rue Bergar Laval	1989	33 098	100,00	Boc Canada Limited, Electrical Cable Supply Ltd, Aero Chem Inc.
901-937, rue Michelin Laval	1988	42 190	100,00	Spécialités H.G. Inc., Ingénieur Brock, Megalab Inc.
1405, rue Bergar Laval	1988	32 480	100,00	Imprimerie VDL Inc., Tasfilm ltée, Attaches Richard Inc.
3370-3418, boul. Industriel Laval	1986	55 289	100,00	Surplec Inc., Empire Electric Supply, Westburne Electricité
3401-3421, boul. Industriel Laval	1986	53 422	100,00	Produits Hydrauliques R.G. ltée, ATM Pro Inc.
5250, rue Armand-Frappier St-Hubert	1992	59 460	100,00	Hydro-Québec
Total partiel (industriels et polyvalents)		3 936 558	97,23	
TOTAL DU PORTEFEUILLE		7 731 251	95,40	

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 mars 2003 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 généralement bien connus.
- 3) Les données présentées ne comprennent pas quatre immeubles résidentiels adjacents au Carrefour Charlesbourg devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Voici un aperçu sommaire de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille du FPI.

Place de la Cité
2600, boul. Laurier, Sainte-Foy (Québec)

Place de la Cité à Sainte-Foy (Québec) est un complexe commercial et de bureaux multi-fonctionnel entièrement intégré de 836 561 pieds carrés construit entre 1964 et 1988 qui comprend 469 066 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie «A» et 367 495 pieds carrés de superficie commerciale, y compris un centre sportif et récréatif (Club Entrain) de 46 718 pieds carrés. Le complexe compte 2 400 places de stationnement, dont 2 230 dans un stationnement souterrain de trois étages. En 1995, un important programme de rénovation de 20 M \$ a été achevé pour moderniser et intégrer les deux immeubles à bureaux au complexe commercial et de services ainsi qu'au centre commercial situé au rez-de-chaussée. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, la principale artère de Sainte-Foy et la principale voie d'accès à l'agglomération de Québec, et 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 34 000 étudiants. On trouve aussi dans le secteur une importante concentration d'hôtels, de restaurants, d'immeubles à bureaux et d'entreprises, ainsi que deux grands hôpitaux.

SUPERFICIE DE BUREAUX

Place de la Cité est l'une des adresses les plus prestigieuses pour les secteurs des services financiers et professionnels de l'agglomération de Québec.

Le tableau suivant présente les principaux locataires de superficie de bureaux de Place de la Cité :

Locataires	Superficie locative en pieds carrés
Régie des rentes du Québec	198 363
Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)	26 398
Aon Canada Inc.....	26 143
La Great West, Compagnie d'Assurance-Vie	14 942
Financière Banque Nationale inc.	13 886
Malenfant Dallaire SENC	12 615
Trust Banque Nationale (le).....	10 044
Société canadienne d'hypothèques et de logement.....	9 272
Autres locataires.....	157 403
Total	469 066

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres importants locataires de bureaux sont La Financière Manuvie, Laberge Lafleur, senc, TD Waterhouse, Régime de Retraite de l'Université du Québec, Produits Forestiers, Portbec ltée et Gestion M.D.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Place de la Cité est située au centre de la concentration la plus importante de commerces au détail de l'agglomération de Québec, entre deux importants centres commerciaux régionaux :

- Place Laurier, un centre commercial suprarégional de 1,1 million de pieds carrés, dont les locataires clés sont Sears, La Baie, Zellers, Toys'R US; et
- Place Sainte-Foy, un centre commercial régional de 656 000 pieds carrés, dont les locataires clés sont Les Ailes de la Mode, Archambault, Simons, Métro et Holt Renfrew.

Place de la Cité constitue le lien direct entre Place Sainte-Foy et Place Laurier et profite d'une circulation continue des consommateurs, comme en fait foi une circulation piétonnière hebdomadaire moyenne de 200 000 personnes.

Le tableau suivant présente les principaux locataires commerciaux de Place de la Cité :

Locataires	Superficie locative en pieds carrés
Club Entrain.....	46 718
Ameublements Léon Ltée.....	35 454
Caisse populaire Desjardins.....	17 154
Automobile & Touring Club du Québec	8 483
Banque Nationale du Canada.....	7 932
Valeurs Mobilières Desjardins Inc.....	5 991
Disnat Courtier à escompte Inc.....	4 394
Autres locataires (103 locataires).....	241 369
Total	367 495

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires commerciaux importants comprennent le Restaurant Le Beaugarte, une banque à charte canadienne, Roots, La Cache, Dans un Jardin, New Look, Uniprix, La Compagnie de Fiducie Household et (CAA).

Voici une description sommaire de chacun des autres immeubles faisant partie du portefeuille.

IMMEUBLES À BUREAUX

Place de la Capitale

150, boul. René-Lévesque Est, Québec (Québec)

Cet édifice à bureaux de 20 étages totalisant 234 928 pieds carrés, situé sur un terrain de 36 344 pieds carrés à été construit en 1973 et a été rénové au cours des années 1998-1999. Il est loué à 99,64 % et compte 300 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Télécom 9, Ernst and Young, Sprint et une banque à charte canadienne.

3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 99 715 pieds carrés, situé sur un terrain de 76 122 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 90,96 % et compte 270 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Travaux Publics Canada, B.A.A.N. Company, Re/Max Fortin Delage.

979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 65 059 pieds carrés, situé sur un terrain de 68 411 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 480 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 134 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société du crédit agricole, Travaux publics Canada et l'Office de protection des personnes handicapées du Québec.

2014, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 60 885 pieds carrés, situé sur un terrain de 75 650 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 540 000 \$. Il est loué à 81,53 % et compte 164 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent l'Association canadienne des automobilistes (Québec), et Innovmetric Logiciels Inc.

455, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice de bureaux de 60 798 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 437 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1997. Il est loué à 86,43 % et compte 137 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, Telus Communications (Québec) Inc. et l'Association professionnelle des ingénieurs du Québec.

4605-25-35, 1^{ère} Avenue, Charlesbourg (Québec)

Cet édifice de bureaux de 40 811 pieds carrés, situé sur un terrain de 53 198 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1993. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 70,56 % et compte 170 places de stationnement, dont 40 à l'intérieur. Les locataires importants comprennent l'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie et une banque à charte canadienne. Le bail de la banque à charte canadienne prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

2200, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 30 485 pieds carrés, situé sur un terrain de 94 055 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1986 et rénové en 1996. Il est loué à 100 % et compte 77 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Telus Communications (Québec) Inc.

5075, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 28 215 pieds carrés, situé sur un terrain de 54 297 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1994. Il est loué à 100 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent le restaurant Au Vieux Duluth et Fédération Indépendante des Syndicats autonomes.

5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 27 461 pieds carrés, situé sur un terrain de 87 250 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 92,73 % et compte 74 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Matériaux Blanchet Inc., Société Immobilière du Québec et La Forge Barbeau, avocats.

8500, boulevard Décarie, Montréal

Cet édifice à bureaux de 175 060 pieds carrés est construit sur un terrain de 177 752 pieds carrés (4,1 acres). Il est situé sur un emplacement qui est adjacent au boulevard Décarie, l'une des artères principales nord-sud de Montréal. Construit en 2001, l'immeuble abrite des bureaux répartis sur huit étages. Il est loué à 100 % à un seul locataire et compte 270 places de stationnement intérieur et 430 places de stationnement extérieur.

1265, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice à bureaux de 140 918 pieds carrés, situé sur un terrain de 82 295 pieds carrés, a été construit en 1975 et entièrement rénové en 2002. Il abrite des bureaux répartis sur 12 étages. Il est loué à 76,97 % et compte 278 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec et Dorion, Noël et Hallissey.

255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec)

Cet édifice à bureaux de 247 447 pieds carrés, construit sur un terrain de 49 766 pieds carrés (1,1 acre), est situé sur un emplacement qui est adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. Construit en 1967 et entièrement rénové en 2002, l'édifice abrite des bureaux répartis sur 12 étages et deux étages de stationnement souterrain. Il est loué à 75,39 % et les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Patrie Raymond LLP et Fonds de solidarité des Travailleurs.

IMMEUBLES COMMERCIAUX

Carrefour Charlesbourg — 8500, boulevard Henri-Bourassa, Charlesbourg (Québec)

Ce complexe commercial de 265 992 pieds carrés, y compris 60 997 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 854 253 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et 1996 et rénové en 1995 et 1996. Depuis 1995, des travaux d'agrandissement et de rénovation ont été effectués au coût total de 3,5 M \$. Le complexe compte 1 640 places de stationnement extérieur. Il est loué à 94,03 %. La superficie commerciale est louée à 94,93 % et la superficie de bureaux est louée à 89,05 %. L'immeuble se trouve sur la principale artère du principal secteur commercial de Charlesbourg, une collectivité résidentielle de banlieue dans l'agglomération de Québec. Les locataires commerciaux importants comprennent Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, Dollarama, Rossy, une banque à charte canadienne et une Caisse populaire Desjardins. Les locataires de bureaux importants comprennent L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie. L'immeuble comprend également quatre immeubles résidentiels adjacents faisant l'objet d'un zonage commercial que la direction a l'intention d'utiliser pour l'agrandissement futur de l'aire de stationnement de l'immeuble.

Halles Fleur de Lys - 245, rue Soumande, Vanier (Québec)

Ce marché public de 91 048 pieds carrés, y compris 28 932 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 249 722 pieds carrés, a été construit en 1978, agrandi en 1984 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 345 000 \$. Il est loué à 97,93 % et compte 525 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve à proximité du centre commercial régional Place Fleur de Lys, dans un secteur commercial et résidentiel mixte, et est facilement accessible à partir du boulevard Hamel et du boulevard Laurentien, deux grandes voies de circulation. Les locataires importants comprennent la Société des alcools du Québec, Restaurant Pacini, une Caisse populaire Desjardins et Marché Plus.

325, rue Marais, Vanier (Québec)

Ce complexe commercial de 77 933 pieds carrés, y compris 38 373 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 117 213 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 96,73 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Toshiba, Re/Max, Restaurant Tomas Tam et Travaux Publics Canada.

1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Ce complexe commercial de 104 167 pieds carrés, y compris 39 744 pieds carrés de superficie de bureaux connexes, situé sur un terrain de 253 830 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 270 000 \$. Le complexe est loué à 92,40 % et compte 297 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym et la Société de l'Assurance Automobile du Québec.

2160, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Ce complexe commercial de 73 366 pieds carrés, situé sur un terrain de 142 806 pieds carrés, a été construit en 1971 et agrandi en 1978 et 1996. Il est loué à 100 % et compte 247 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Métro, une Caisse populaire Desjardins et Vidéo Éclair.

355, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 37 365 pieds carrés, situé sur un terrain de 98 088 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 100 % et compte 119 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Maître Piscinier, Schneider Canada Inc., Duro Vitres d'Auto et Norwest Financial.

550, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 16 849 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 885 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent J.B. Lefebvre Ltée et Play It Again Sports.

329, rue Seigneuriale, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 3 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 21 315 pieds carrés, a été construit en 1992 et agrandi en 1997. Cet agrandissement a été effectué au coût total de 60 000 \$. Il est loué à 100 % à Lebeau Vitres d'Auto et compte 20 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

5, Place Orléans, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 5 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 577 pieds carrés, a été construit en 1978 et agrandi en 1985. Il est loué à 100 % à une banque à charte canadienne et compte 29 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

245, boulevard Samson, Laval (Québec)

Cet édifice commercial de 40 533 pieds carrés, situé sur un terrain de 118 906 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 100 % et compte 260 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Mode le Grenier, Cantel, Groupe Jean Coutu, Société des Alcools et Superclub Vidéotron.

1365-1369, chemin Sainte-Foy, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice commercial de 5 491 pieds carrés, situé sur un terrain de 3 714 pieds carrés, a été construit en 1950 et rénové en 1983. Il est loué à 100 % et compte six places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est Immeubles Couche-Tard Inc.

2195, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Cet édifice commercial de 6 225 pieds carrés, situé sur un terrain de 23 310 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1985. Il est loué à 100 % à une banque à charte canadienne et compte 42 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

1970, avenue Chauveau, Québec (Québec)

Cet édifice commercial de 2 400 pieds carrés, situé sur un terrain de 45 246 pieds carrés, a été construit en 1970 et rénové en 1983. Il est loué à 100 % à Provi-Soir Inc et compte 28 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le bail du locataire prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, sous réserve de certaines conditions, au prix devant être convenu par les parties ou, en l'absence de convention, au prix égal à la juste valeur marchande de l'immeuble établie par expertise.

1465-1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno de Montarville (Québec)

Ce mégacentre commercial comprenant quatre immeubles commerciaux d'une superficie totale de 203 510 pieds carrés, est construit sur un terrain de 1 034 167 pieds carrés (23,7 acres). L'immeuble est situé dans une zone commerciale à grand trafic adjacente à l'autoroute 30. Les édifices ont été construits en 1997. Ils sont loués à 100 % à cinq locataires et comptent 1 600 places de stationnement. Les locataires sont Wal-Mart Canada, The Business Depot, Corporation Cineplex Odeon, Groupe Yellow et Reitmans (Canada).

1295, boul. Charest Ouest, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 49 280 pieds carrés est construit sur un terrain de 83 450 pieds carrés (1,9 acres). Cet immeuble qui a été construit en 1982, est loué à 72,44 % et compte 78 places de stationnement. Le locataire important est Boiteau Luminaire Inc.

Place Lévis - 50, route du Président-Kennedy, Lévis (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 227 406 pieds carrés est construit sur un terrain de 596 568 pieds carrés (13,7 acres). Il est situé sur la route du Président-Kennedy, l'une des principales artères de Lévis, la plus importante municipalité sur la rive-sud de la région métropolitaine de Québec. Construit en 1970, l'immeuble a été rénové en 1995 et comporte un vaste stationnement extérieur de plus de 1000 places. L'immeuble est loué à 93,16 % et les locataires importants sont Provigo Distribution Inc., Nautilus Plus Inc., Société immobilière du Québec, Cage aux sports, Super Club Vidéo-tron et Rossy.

1275, boulevard Charest, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 63 057 pieds carrés, situé sur un terrain de 79 656 pieds carrés, forme avec les immeubles situés au 1265 et 1295 boulevard Charest à Québec, un complexe commercial et à bureaux de plus de 253 000 pieds carrés. Cet immeuble construit en 1975 et rénové en 2002 est loué à 96 % et compte 101 places de stationnement. Les principaux locataires comprennent la Société Immobilière du Québec et Meubles Croteau.

Les Promenades Beauport - 3333, rue du Carrefour, Beauport (Québec)

Ce centre commercial d'une superficie totale de 468 054 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 498 365 pieds carrés (34,4 acres). L'immeuble est situé dans une grande zone commerciale adjacente à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1978, rénové en 1990 et en 2002 ainsi qu'agrandi de 189 054 pieds carrés en 2002. L'édifice est présentement loué à 95,93 % à 88 locataires et compte 2 985 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Zellers, Métro-Richelieu, Quilles Univers, Groupe Jean-Coutu, Énergie Cardio, Groupe Yellow, Winners, Reitman's, Centre d'affaires Desjardins et Croteau.

3333, rue du Carrefour, Beauport (Québec)

Cet immeuble commercial de 3 090 pieds carrés a été construit en 2003 sur le terrain du centre commercial Les Promenades Beauport, il est loué à 100 % à Tim Horton.

IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS

1990, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice polyvalent de 89 066 pieds carrés, situé sur un terrain de 184 177 pieds carrés, a été construit en 1976 et 1977 et rénové en 1995 et 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 390 000 \$. Il est loué à 95,61 % et compte 196 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Refac Inc. (Westburne), Caractera Inc., Active Canada, RJR McDonald Inc. et Rothmans Benson & Hedges Inc.

320, chemin de la Canardière, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice polyvalent de 12 777 pieds carrés, situé sur un terrain de 13 638 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1993. Il est loué à 80,03 % et compte 19 places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est le Centre communautaire juridique de Québec.

1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 61 923 pieds carrés, situé sur un terrain de 284 078 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1989 et abrite des magasins et des salles d'exposition. Il est loué à 100 % et compte 87 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Barnabé Meubles (1983) Inc., le Centre d'estimation de la Capitale et Delta.

2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 58 836 pieds carrés, situé sur un terrain de 161 596 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 92,23 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Crobél Ltée, Otis Canada, la Société Radio-Canada, Essilor Canada Ltée et Tried Ltd.

100, rue Chabot, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 107 000 pieds carrés, situé sur un terrain de 109 684 pieds carrés, a été construit en 1968 et agrandi en 1986. Il est loué à 100 % à Ameublements Léon Ltée et compte 94 places de stationnement extérieur.

235, rue Fortin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 26 006 pieds carrés, situé sur un terrain de 150 000 pieds carrés, a été construit en 1996. Il est loué à 100 % à Hostess Frito-Lay et compte 60 places de stationnement.

2160, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 45 160 pieds carrés, situé sur un terrain de 115 692 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1981 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 220 000 \$. Il est loué à 70,23 % et compte 71 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Jacques Gaulin Inc. et Opération Enfant Soleil.

4975, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 32 729 pieds carrés, situé sur un terrain de 106 598 pieds carrés, a été construit en 1990 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 90,71 % et compte 64 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Ikon Solutions de Bureau Inc., Black and Decker Canada Inc. et Omron Canada Inc.

2020, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 41 133 pieds carrés, situé sur un terrain de 129 002 pieds carrés, a été construit en 1968 et abrite un salon de quilles. Il est loué à 100 % à Quilles Univers et compte 62 places de stationnement extérieur.

1075, rue des Basses-Terres, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 48 025 pied carrés, situé sur un terrain de 186 194 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % à Entreprises Industrielles Westburne Ltée et compte 110 places de stationnement extérieur.

280, rue Racine, Loretteville (Québec)

Cet édifice polyvalent de 18 801 pieds carrés, situé sur un terrain de 36 512 pieds carrés, a été construit en 1984 et agrandi en 1986. Il est loué à 45,84 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société canadienne des postes et une banque à charte canadienne. Le bail de la Société canadienne des postes prévoit un droit de préemption en sa faveur à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers, à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que celles de l'offre faite par le tiers, sous réserve de certaines conditions.

2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 37 124 pieds carrés, situé sur un terrain de 93 815 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1978 et 1983, il a été rénové en 1990. Il est loué à 100 % et compte 72 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Telav Inc., M.I.R. Solutions Technologiques Inc. et General Motors du Canada.

2100, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 31 419 pieds carrés, situé sur un terrain de 88 948 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1962, il a été agrandi en 1975 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 240 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 76 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Bagel Tradition'l et Sico Inc.

2150, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 22 560 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 002 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1970, il a été agrandi en 1985 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 260 000 \$. Il est loué à 100 %. Le locataire important est Canon du Canada et l'édifice compte 59 places de stationnement extérieur.

2955, rue Kepler, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 14 960 pieds carrés, situé sur un terrain de 82 290 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à Expertise Transport Québec et compte 54 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit le droit du locataire d'approuver tout acquéreur de l'immeuble, ce consentement ne pouvant être refusé sans motif valable.

4175, boulevard Sainte-Anne, Beauport (Québec)

Cet édifice industriel de 39 245 pieds carrés, situé sur un terrain de 96 342 pieds carrés, a été construit en 1974 et agrandi en 1977, 1985 et 1998 et abrite des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 66 places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est Trudel et Piché Beauport Inc.

2180, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 17 490 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 382 pieds carrés, a été construit en 1969, agrandi en 1984 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 425 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 44 places de stationnement extérieur. Les locataires comprennent Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident) et Meta 4 Inc.

5125, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 11 575 pieds carrés, situé sur un terrain de 90 062 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1997. Il est loué à 100 % à Canpar Transport Ltd. et compte 56 places de stationnement extérieur.

454-456, rue Marconi, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 15 592 pieds carrés, situé sur un terrain de 65 183 pieds carrés, a été construit en 1984 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 %. Le locataire le plus important est Axion Sonorisation Éclairage et l'édifice compte 58 places de stationnement extérieur.

5000, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 2 475 pieds carrés, situé sur un terrain de 46 395 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % à Travaux publics Canada et compte 36 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute offre d'achat d'une tierce partie à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que cette offre d'une tierce partie, sous réserve de certaines conditions. Le bail prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, à un prix nettement supérieur au prix d'achat du FPI, pouvant être levée à certains moments pendant la durée du bail ou la durée de sa reconduction, sous réserve de certaines conditions.

1750-90, avenue Newton, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 62 925 pieds carrés, situé sur un terrain de 163 786 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Unisource Inc. et Ascenseurs Drolet Kone Inc.

1165, rue Gouin, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 71 577 pieds carrés, situé sur un terrain de 112 095 pieds carrés, a été construit en 1941 et rénové en 1978 et 1993 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 78,36 % et compte 61 places de stationnement extérieur; il y a un stationnement municipal à proximité. Les locataires importants comprennent Produits Capitale Inc., Asystel Inc. et Étiquettes Berco Inc.

2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 68 235 pieds carrés, situé sur un terrain de 225 961 pieds carrés, a été construit en 1976 et abrite des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à United Auto Parts Inc. et compte 87 places de stationnement extérieur.

830, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 49 055 pieds carrés, situé sur un terrain de 123 570 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Construit en 1978, il a été rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 180 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 61 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Iron Mountain (archives), P.E. Fraser et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

2345, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 54 110 pieds carrés, situé sur un terrain de 102 664 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. Construit en 1973, il a été rénové en 1981. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 190 000 \$. Il est loué à 100 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Polycritec Inc., et Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée.

2385, rue Watt, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 67 092 pieds carrés, situé sur un terrain de 200 015 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. L'immeuble à l'avant a été construit en 1973 et les travaux d'agrandissement ont été effectués en 1981. Il est loué à 100 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Pâtisserie Dumas Inc. et Distribution Silpro Inc.

625, rue des Canetons, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 19 981 pieds carrés, situé sur un terrain de 178 624 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué à 100 % à United Parcel Service du Canada Ltée et compte 64 places de stationnement extérieur.

955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 33 034 pieds carrés, situé sur un terrain de 197 925 pieds carrés, a été construit en 1978 et rénové en 1991 et abrite des entreprises, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent CIT Financial Ltd, Klockner Moeller Ltée et Moteurs électriques Laval.

5130, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 24 402 pieds carrés, situé sur un terrain de 89 781 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100 %, et compte 47 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Gojet Inc., Toromont Inc. et Enertrak Inc.

2755, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 23 880 pieds carrés, situé sur un terrain de 69 648 pieds carrés, a été construit en 1971 et rénové en 1989 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Quincaillerie Richelieu Inc. et l'Institut national de la recherche scientifique.

905, avenue Ducharme, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 19 239 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 000 pieds carrés, a été construit en 1972 et rénové en 1991 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 90,58 % et compte 57 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Centre Hydraulique GMB et Machinage Usitech Inc.

955, boulevard Pierre-Bertrand, Vanier (Québec)

Cet édifice polyvalent de 45 380 pieds carrés, situé sur un terrain de 227 341 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % et compte 225 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Restaurant La Casa Grecque et Palace Cabaret.

989, boulevard Pierre-Bertrand, Vanier (Québec)

Cet immeuble industriel de 38 440 pieds carrés, situé sur un terrain de 68 524 pieds carrés, a été construit en 1974 et rénové en 1994. Il est loué à 90,58 % et compte 180 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Location Pelletier Inc., Dolbec Transport (1993) Inc. et Nova Sol Québec Inc.

2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 2 134 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 539 pieds carrés, a été construit en 1974 et abrite des bureaux et des ateliers. Il est loué à 100 % à Modulaire Plus et compte 17 places de stationnement extérieur.

650, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 196 624 pieds carrés, situé sur un terrain de 334 215 pieds carrés, a été construit en 1967, agrandi en 1975 et 1977 et rénové à la fin des années 1980. Il abrite des bureaux, des ateliers et entrepôts spécialisés. Il est loué à 100 % et les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec et L.P.A. Medical Inc.

625, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 60 362 pieds carrés, situé sur un terrain de 131 200 pieds carrés, a été construit en 1989 et 1990 et abrite des salons d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 93,54 % et compte 103 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Messagerie Dynamiques, une division de Communications Québécois Inc., Ingénierie Brock Inc. et Stelco.

579, avenue Godin, Vanier, (Québec)

Cet édifice industriel de 12 337 pieds carrés, situé sur un terrain de 44 000 pieds carrés, a été construit en 1981 et a été rénové en 1999. Il est loué à 100 % à BOC Canada Ltd. et compte 25 places de stationnement extérieur.

2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet édifice polyvalent de 128 361 pieds carrés, y compris 28 425 pieds carrés de superficie de bureaux, situé sur un terrain de 327 528 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1999. Il est loué à 95,19 % et compte 325 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent La Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Entourage Solutions Technologiques, Graphiscan, Cantel et Fondation Mira.

2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)

Cet édifice polyvalent de 43 962 pieds carrés, y compris 8 999 pieds carrés de superficie de bureaux à l'étage, situé sur un terrain de 174 315 pieds carrés, a été construit en 1974. Il est loué à 95,42 % et compte 70 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent le Centre de recherche industrielle du Québec (Optifor), Groupe SPL et Beauvais et Verret Inc.

445, rue St-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 56 913 pieds carrés, situé sur un terrain de 262 348 pieds carrés a été construit en 1986. Il est loué à 91,87 % et compte 110 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Sani Métal Ltée, Gentec Électro-optique, Arrow Electronics Canada Ltd. et ABF Freight Systems Canada Ltd.

500, rue St-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 42 174 pieds carrés, situé sur un terrain de 151 962 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des salles d'exposition. Il est loué à 85,00% et compte 120 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent F150 Technologies Inc. (Exfo-Ingénierie Electro-Optique Inc.) et E.B.Q.M. Inc.

5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)

Cet édifice polyvalent de 30 071 pieds carrés, y compris 8 999 pieds carrés de bureaux à l'étage, situé sur un terrain de 88 692 pieds carrés a été construit en 1981. Il est loué à 100 % et compte 78 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Acousti-Plus Inc. et Inglis Limited.

1670, rue Simple, Québec (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 89 154 pieds carrés est construit sur un terrain de 271 354 pieds carrés (6,2 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. Construit en 1972 et rénové en 2000, l'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 93,61 % et compte 225 places de stationnement. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec et Metler-Toledo Inc.

1540, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 9 425 pieds carrés est construit sur un terrain de 100 003 pieds carrés (2,3 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel de la région métropolitaine de Québec et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents qui appartiennent au FPI. L'immeuble a été construit en 2000 en fonction des besoins de son locataire unique et contient une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a une hauteur de 24 pieds. L'édifice est loué à 100 % à Administration Marco Inc. et compte 110 places de stationnement.

450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 44 869 pieds carrés est construit sur un terrain de 111 035 pieds carrés (2,5 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1988 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 85 % et compte 170 places de stationnement. Les locataires importants comprennent la Banque Nationale du Canada et Gecko Électronique.

2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 75 232 pieds carrés est construit sur un terrain de 155 666 pieds carrés (3,6 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1988 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 81,54 % à 22 locataires et compte 160 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Datamark Inc., Primerica et Patterson.

470, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 22 920 pieds carrés est construit sur un terrain de 49 967 pieds carrés (1,1 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1980 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 24 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à Provigo et compte 28 places de stationnement.

765, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel et polyvalent de 15 350 pieds carrés est construit sur un terrain de 54 914 pieds carrés (1,3 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1976 et agrandi en 1989. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à TYCO International of Canada.

8288, boulevard Pie-IX, Montréal (Québec)

Cet édifice industriel de 119 522 pieds carrés, situé sur un terrain de 250 302 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Cet édifice a été construit en 1989 et il compte 133 places de stationnement extérieur. Il est loué à 100 % à Belron Canada Inc.

1415, 32^e Avenue, Lachine (Québec)

Cet édifice industriel de 71 503 pieds carrés, situé sur un terrain de 119 388 pieds carrés, a été construit en 1989 et agrandi en 1993. Il est loué à 100 % à CAC Division Transport et compte 88 places de stationnement extérieur.

1455, 32^e Avenue, Lachine (Québec)

Cet édifice industriel de 32 500 pieds carrés, situé sur un terrain de 119 164 pieds carrés, a été construit en 1989 et il abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à Stochem Inc. et compte 70 places de stationnement extérieur.

1475, 32^e Avenue, Lachine (Québec)

Cet édifice industriel de 91 690 pieds carrés, situé sur un terrain de 206 264 pieds carrés, a été construit en 1988 et il abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à Wood Wyant Inc. et compte 96 places de stationnement extérieur.

3300, J.B. Deschamps, Lachine (Québec)

Cet édifice industriel de 19 393 pieds carrés, situé sur un terrain de 118 456 pieds carrés, a été construit en 1989 et compte 46 places de stationnement extérieur. Il est loué à 100 % à Paquette White Inc.

9101, boulevard des Sciences, Anjou (Québec)

Cet édifice industriel de 71 727 pieds carrés, situé sur un terrain de 136 062 pieds carrés, a été construit en 2000. Il est loué à 100 % et il compte 63 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Hibbert Wholesales (1998) Inc., Viandes Décarie Inc. et Maison de distribution Colac Inc.

9100, boulevard du Parcours, Anjou (Québec)

Cet édifice industriel de 122 602 pieds carrés est construit sur un terrain de 351 633 pieds carrés (8,1 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel, à une distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'édifice a été construit en 1998 et agrandi en 2000. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à Ventrol Air Handling Systems Inc. et compte 180 places de stationnement.

2600, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 48 814 pieds carrés est construit sur un terrain de 197 375 pieds carrés (4,5 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel, adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. Sis entre deux immeubles appartenant déjà au FPI, l'immeuble est situé dans un emplacement géographiquement enviable. L'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % et compte 201 places de stationnement : Les locataires importants sont Société immobilière du Québec et Maburco Québec plomberie, Chauffage.

10550, boulevard Parkway, Anjou (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 110 000 pieds carrés est construit sur un terrain 177 247 pieds carrés (4,1 acres). Il est situé dans un parc industriel, à distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'immeuble a été construit en 1964 et rénové en 1972. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. Il est loué à 100 % à Équipement de sécurité Arkon Inc. et compte 170 places de stationnement extérieur.

2105, boulevard Dagenais, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 274 700 pieds carrés est construit sur un terrain de 585 550 pieds carrés (13,4 acres). Il est situé dans le parc industriel de Laval, à distance raisonnable de l'autoroute 440, avec accès facile à l'aéroport international de Montréal – Dorval. L'immeuble a été construit en 1999 et agrandi de 31 700 pieds carrés en 2003. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100 % à Gusdorf Canada Ltée et compte 253 places de stationnement.

1041, boulevard Pierre-Bertrand, Vanier (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 118 611 pieds carrés est construit sur un terrain de 267 264 pieds carrés (6,1 acres). Il est situé dans un parc industriel, à proximité de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'immeuble a été construit en 1963 ainsi que rénové et agrandi en 2002. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire de l'entreposage a 24 pieds de hauteur. Il compte 200 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Sears Canada et Messagerie Beaupar Inc.

385, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 38 778 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 000 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 89,63 % et il compte 75 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Prévention Tério Inc. et Amalcorp Inc.

620-650, rue Giffard, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 53 278 pieds carrés, situé sur un terrain de 191 254 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 94,19 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Groupe Master Ltée et Batteries électriques Gagnon Ltée.

667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 42 794 pieds carrés, situé sur un terrain de 93 626 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 92,16 % et compte 41 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Madvac International Inc.

796-818, rue Guimond, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 49 813 pieds carrés, situé sur un terrain de 234 457 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 84,42 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Boiron Canada Inc., Technologie Clemex Inc. et Technologies M4 Inc.

40, Chemin du Tremblay, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel de 100 805 pieds carrés, situé un terrain de 302 943 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 100,00% à Ikea Wholesale Ltd et compte 170 places de stationnement extérieur.

1315, rue Gay-Lussac, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel de 43 693 pieds carrés, situé un terrain de 120 000 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 100,00% à Produits Packlab Inc. et compte 48 places de stationnement extérieur.

1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel de 109 264 pieds carrés, situé un terrain de 300 100, a été construit en 1989. Il est loué à 100,00% à Groupe Master Ltée et compte 90 places de stationnement extérieur.

894-930, rue Bergar, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 33 098 pieds carrés, situé un terrain de 75 654, a été construit en 1989. Il est loué à 100,00% et compte 75 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Boc Canada Ltée, Electrical Cable Supply Ltd et Aero Chem Inc.

901-937, rue Michelin, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 42 190 pieds carrés, situé un terrain de 142 389, a été construit en 1988. Il est loué à 100,00% et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Spécialités H.G. Inc., Ingénieur Brock et Megalab Inc.

1405, rue Bergar, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 32 480 pieds carrés, situé un terrain de 93 279, a été construit en 1988. Il est loué à 100,00% et compte 58 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Imprimerie VDL Inc., Tasfilm Ltée et Attaches Richard Inc.

3370-3418, boulevard Industriel, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 55 289 pieds carrés, situé un terrain de 136 564, a été construit en 1986. Il est loué à 100,00% et compte 86 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Surplec Inc., Empire Electric Supply, Westburne Électricité.

3401-3421, boulevard Industriel, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 53 422 pieds carrés, situé un terrain de 139 807, a été construit en 1986. Il est loué à 100,00% et compte 82 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Produits Hydrauliques R.G. Itée et ATM Pro Inc.

5250, rue Armand Frappier, St-Hubert (Québec)

Cet immeuble industriel de 59 460 pieds carrés, situé un terrain de 325 014, a été construit en 1992. Il est loué à 100,00% à Hydro-Québec et compte 242 places de stationnement extérieur.

CONVENTION DE NON-CONCURRENCE

GÉNÉRALITÉS

Les sociétés par actions et les sociétés de personnes qui font partie du Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire ont conclu avec le FPI la convention de non-concurrence restreignant certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints (collectivement le «*groupe restreint*») dans le secteur immobilier.

PORTÉE DES RESTRICTIONS ET DROIT DE PRÉEMPTION

Sauf dans la mesure prévue dans la convention de non-concurrence, il est interdit à chacun des membres du groupe restreint d'investir dans des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents à moins que cet investissement n'ait été offert au FPI conformément aux modalités de la convention de non-concurrence. La convention de non-concurrence prévoit que chacun des membres du groupe restreint pendant la durée de tout bail d'un locataire de tout immeuble ou dans les 60 jours qui suivent son expiration, ne doit pas solliciter ce locataire afin qu'il déménage dans un immeuble dans lequel le FPI n'a pas de participation. La restriction susmentionnée ne s'applique pas l'égard d'un locataire qui a cessé d'être locataire de tout immeuble du FPI, qui a besoin d'une superficie supplémentaire que le FPI n'est pas en mesure de lui fournir.

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence ne s'appliquent qu'aux immeubles situés au Canada.

La convention de non-concurrence prévoit également un droit de préemption au profit du FPI à l'égard de toute vente projetée d'un immeuble de bureaux, commercial, industriel ou polyvalent, appartenant à l'un des membres du groupe restreint, par suite d'une offre d'achat fait par un tiers que ce membre est disposé à accepter, au même prix et selon les mêmes modalités et conditions que l'offre d'achat faite par ce tiers.

DURÉE DES RESTRICTIONS

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence s'appliquent au Groupe Dallaire jusqu'à celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) un an après que la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir, au total, au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause et ii) la date à laquelle M. Jules Dallaire cesse d'être lié par la convention de non-concurrence et cesse de jouer un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire.

MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire sont chacun liés par ces restrictions pendant un an après celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) il cesse d'être un fiduciaire, un membre de la direction ou un employé du FPI et ii) s'il a une participation dans le Groupe Dallaire, que ce soit à titre d'actionnaire, d'administrateur ou de membre de la direction d'une société par actions ou d'associé d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire, a) il cesse de détenir cette participation ou b) la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Les conjoints de MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire ou Alain Dallaire cesseront d'être liés par ces restrictions lorsque ces derniers cesseront eux-mêmes de l'être.

Si M. Jules Dallaire ou son conjoint (tant qu'il joue un rôle actif dans la gestion du FPI) contrevient à la convention de non-concurrence, le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Michel Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion du FPI), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Alain Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi.

EXCLUSIONS DES RESTRICTIONS

Les restrictions prévues dans la convention de non-concurrence ne s'appliquent pas au groupe restreint à l'égard d'un immeuble, autre que des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents, ni à l'égard d'un investissement dans lequel tout membre du groupe restreint ne joue pas de rôle de gestion actif ou qu'il ne contrôle pas.

En outre, les membres du groupe restreint et leurs conjoints ont le droit d'investir dans les immeubles exclus ou dans un bien immobilier qui leur est transmis par donation, testament, succession ou legs, ou de l'aménager, pourvu que, dans un cas comme dans l'autre, les membres du groupe restreint offrent de vendre au FPI, à sa juste valeur marchande, leur participation dans cet immeuble aussitôt que possible (dans tous les cas, dans un délai de 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en quasi-totalité à des locataires résidentiels, sauf toutefois dans le cas d'un bien immobilier qui est transmis, sans lien de dépendance, par donation, testament, succession ou legs à titre gratuit stipulant l'inaliénabilité. Le FPI a également la possibilité de faire l'acquisition, à sa juste valeur marchande, d'un immeuble industriel situé à Québec, visé par une offre d'achat d'un membre du groupe Dallaire que le propriétaire de l'immeuble est disposé à accepter, et ce, aussitôt que possible (mais dans tous les cas avant 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en grande partie à des locataires résidentiels, et pourvu que le membre du groupe ou Groupe Dallaire ait effectivement acquis le droit de propriété de l'immeuble.

Toutefois, aucune exclusion ne limite les restrictions à la sollicitation de locataires, telles qu'elles sont décrites ci-dessus.

CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Le texte qui suit constitue un résumé de certaines des modalités de la convention de fiducie qui, de même que d'autres résumés de la convention de fiducie figurant ailleurs aux présentes, doit être lu à la lumière du texte intégral de la convention de fiducie.

GÉNÉRALITÉS

Le FPI est une fiducie non constituée en société, établie aux termes de la convention de fiducie et régie par les lois de la province de Québec.

PARTS

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. À la clôture du premier appel public à l'épargne du FPI, soit le 21 mai 1998, il y avait 14 500 000 parts en circulation, dont 8 300 000 étaient des parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 étaient des parts émises au Groupe Dallaire. Les parts émises au Groupe Dallaire ont été émises au Groupe Dallaire en règlement partiel de la contrepartie payable au Groupe Dallaire pour les immeubles et les éléments d'actif acquis dans le cadre des conventions d'achat intervenues avec le FPI. En juillet 2000 et en février 2001, le FPI a complété deux appels publics à l'épargne de 2 472 500 parts et 3 450 000 parts respectivement. En novembre 2001, le FPI a complété un autre appel public à l'épargne de 4 600 000 parts. Le total des parts émises au 31 mars 2003 s'élève, en tenant compte des parts émises dans le cadre du Régime de réinvestissement des distributions et des options exercées par les employés, à 26 296 080. Une autre tranche de 2 045 699 parts (suite à l'approbation des porteurs de parts obtenue à l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 15 mai 2001) peut être émise à la levée d'options octroyées en vertu du régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI —Régime d'options d'achat de parts»). Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur toute partie des éléments d'actif du FPI. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, lors de la distribution exigée de la totalité des biens du FPI, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont nominatives, non 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 ne sera émis pour des fractions de parts, et les fractions de parts ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts ont été émises selon les modalités et sous réserve des conditions de la convention de fiducie, laquelle lie tous les porteurs de parts qui, en prenant livraison des certificats représentant ces parts, acceptent d'être liés par la convention de fiducie.

ACHAT DE PARTS

Le FPI peut, de temps à autre, acheter des parts conformément à la législation sur les valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites en vertu des politiques boursières ou réglementaires qui sont applicables. Un tel achat constitue une «offre publique de rachat» au sens de la législation provinciale canadienne en matière de valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables. Un porteur de parts n'aura en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT

La convention de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et si 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 de son groupe, 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 déterminée en conformité avec la procédure prévue dans la convention de fiducie.

ASSEMBLÉES DES PORTEURS DE PARTS

La convention de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues pour l'élection ou la destitution sans motif valable des fiduciaires (sauf les fiduciaires du Groupe Dallaire, tant que le Groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause); la nomination ou la destitution des vérificateurs du FPI; pour l'approbation de modifications à la convention de fiducie (tel qu'il est décrit à la rubrique «Convention de fiducie et description des parts — Modifications à la convention de fiducie»); pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif du FPI telle qu'elle 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 (sauf les fiduciaires du Groupe Dallaire, tant que le Groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause) et la nomination des vérificateurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée en tout temps 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 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 *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

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

ÉMISSION DE PARTS

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre. Les porteurs de parts n'ont aucun droit de préemption en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre doivent leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»), de nouvelles parts peuvent être émises au comptant dans le cadre d'appels publics d'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. de 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, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. dans le cadre de placements auprès de certains investisseurs et 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 éléments d'actif. Le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

RESTRICTION À LA PROPRIÉTÉ DES NON-RÉSIDENTS

Les 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 doivent informer 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 une telle déclaration relative 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, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres doit en informer les fiduciaires et, sur 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 déterminent que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, sur instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une garantie d'indemnisation acceptable 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 qu'il considère équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai 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 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.

INFORMATION ET RAPPORTS

Le FPI fournira 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 loi applicable, y compris les formulaires prescrits nécessaires aux porteurs de parts pour remplir leurs déclarations de revenus en vertu de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée spéciale des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation de l'assemblée) une information similaire à celle qui doit être fournie aux actionnaires d'une société ouverte régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

MODIFICATIONS À LA CONVENTION DE FIDUCIE

La convention de fiducie peut être modifiée 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 en circulation du FPI, à réduire le montant payable à leur égard lors de la dissolution du FPI ou à réduire ou éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- ii) toute modification aux dispositions relatives à la durée ou à la dissolution du FPI;
- iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximum de fiduciaires (à plus de onze fiduciaires) ou réduire le nombre minimum de fiduciaires (à moins de neuf fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimum et du nombre maximum de fiduciaires prévus dans la convention de fiducie, ou toute autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires indépendants d'effectuer une telle modification et, s'il y a lieu, de nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires dans les limites de ce nombre minimum et de ce nombre maximum de fiduciaires;
- iv) toute modification aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires; et
- v) toute modification relative aux pouvoirs, devoirs, obligations, responsabilités ou indemnités des fiduciaires.

D'autres modifications à la convention de fiducie doivent être approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans autre avis, apporter certaines modifications à la convention de fiducie, y compris des modifications :

- i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, règlements, exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur le FPI, ou sur son statut de «fiducie d'investissement à participation unitaire», «fiducie de fonds commun de placement» et de «placement enregistré» en vertu de la Loi de l'impôt ou sur le placement de ses parts;
- ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- iii) qui éliminent les causes conflictuelles ou incohérentes de la convention de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- iv) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour s'assurer que la convention de fiducie soit conforme à l'information divulguée dans un prospectus définitif (ou dans tout prospectus modifié) relatif à un placement;
- v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- vi) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que la modification ne porte pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elle est nécessaire ou souhaitable; et
- vii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

VENTE D'ÉLÉMENTS D'ACTIF

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

DURÉE DU FPI

Le FPI a été constitué pour une durée ne devant expirer que 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 lors d'une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

QUESTIONS RELEVANT DES FIDUCIAIRES INDÉPENDANTS

La majorité au moins des fiduciaires doivent être des fiduciaires indépendants. Aux termes de la convention de fiducie, toutes les questions relevant des fiduciaires indépendants doivent être approuvées à la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les «questions relevant des fiduciaires indépendants» comprennent toute décision relative à :

- i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le Groupe Dallaire a une participation importante;
- ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants et la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats aux postes de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;
- iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- iv) l'octroi d'options en vertu de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»);
- v) la mise en application de toute convention conclue entre le FPI et un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec quiconque a des liens avec un fiduciaire non indépendant; et
- vi) toute réclamation faite par le Groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe ou une personne ayant des liens avec l'une ou l'autre des personnes précitées, ou toute réclamation qui leur est opposée, ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

FIDUCIAIRES DU GROUPE DALLAIRE

Aux termes de la convention de fiducie, Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) Inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar Inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 Inc., pour le compte de AM Total Investissement, société en nom collectif, aura le droit de nommer quatre fiduciaires, dans la mesure où les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause.

QUESTIONS FISCALES

La convention de fiducie stipule que toutes les décisions des fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, la question de savoir si un investissement ou une aliénation en particulier satisfait aux exigences de la convention de fiducie, sont définitives et concluentes 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 retraite, un régime de participation différée au bénéfice ou un fonds de pension enregistré ou un régime défini dans la Loi de l'impôt ou un autre fonds ou régime de cette nature enregistré en vertu de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs) et les unités du FPI sont émises et vendues sous la condition que toute décision de cette nature soit exécutoire tel qu'il est prévu ci-dessus.

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le FPI a établi un régime de réinvestissement des distributions (le «*régime de réinvestissement des distributions*») en vertu duquel les porteurs de parts pourront 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 vingt jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Aucune commission de courtage ne sera exigible pour l'achat de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs sont à la charge du FPI. Le FPI affectera le produit reçu lors de l'émission de parts supplémentaires en vertu du régime de réinvestissement des distributions à des acquisitions futures d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Afin d'encourager la participation au Régime de réinvestissement des distributions, les fiduciaires du FPI l'ont modifié le 27 mars 2001. Les porteurs de parts qui ont adhéré au Régime de réinvestissement des distributions se verront accorder le droit de recevoir un nombre additionnel de parts correspondant à 5 % des distributions auxquelles ils ont droit et qu'ils ont choisi de réinvestir.

Les porteurs de parts qui résident aux États-Unis ou qui sont des citoyens américains n'auront pas le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions.

RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS

Le FPI a adopté un régime de droits des porteurs de parts (le «*régime de droits*»). Le régime de droits recourra au mécanisme de l'offre autorisée (décrit ci-après) pour s'assurer que toute personne cherchant à prendre le contrôle du FPI donne aux porteurs de parts et aux fiduciaires suffisamment de temps pour évaluer son offre, négocier avec l'initiateur de l'offre initiale et susciter des offres concurrentes. L'objet du régime de droits est de protéger les porteurs de parts en exigeant que tout initiateur éventuel se conforme aux conditions précisées dans les dispositions relatives à l'offre autorisée, ou qu'il subira l'effet dilutif du régime de droits. En règle générale, pour être une offre autorisée, une offre doit être faite à tous les porteurs de parts et avoir une durée de validité de 60 jours. Si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants (expression définie ci-dessous) sont déposées ou remises en réponse à l'offre et que leur dépôt n'est pas révoqué, l'initiateur peut prendre livraison et régler le prix de ces parts. L'offre publique d'achat doit alors être prolongée d'une période de 10 jours supplémentaires selon les mêmes modalités pour permettre aux porteurs de parts n'ayant pas déposé initialement leurs parts de le faire s'ils le souhaitent. Ainsi, rien n'oblige le porteur à déposer ses parts durant la période initiale de 60 jours étant donné que l'offre doit demeurer valide pendant 10 jours supplémentaires après l'expiration de la durée de validité initiale. Le régime de droits rendra vraisemblablement impossible pour quiconque, autre que les cessionnaires bénéficiant de droits acquis, d'acquérir plus de 20 % des parts en circulation sans l'approbation des fiduciaires, sauf en vertu du mécanisme de l'offre autorisée ou de certaines autres dispenses décrites ci-dessous. La direction est d'avis que le régime de droits, dans son ensemble, ne devrait pas constituer un obstacle déraisonnable pour un initiateur sérieux qui désire faire à l'ensemble des porteurs de parts une offre de bonne foi qui est équitable du point de vue financier.

Les modalités du régime de droits sont conçues de manière à tenir compte des préoccupations exprimées par les investisseurs institutionnels au sujet de certaines dispositions de tels régimes. Les dispositions du régime relatives aux gestionnaires de portefeuille sont destinées à empêcher le déclenchement du mécanisme prévu dans le régime par les activités usuelles de ces personnes (voir la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts – Gestionnaires de portefeuilles » ci-dessous).

RÉSUMÉ

Le texte qui suit est un résumé des principales dispositions du régime de droits, présenté sous réserve du texte intégral dudit régime.

DURÉE

Le régime de droits est pleinement en vigueur depuis le 21 mai 1998 (la «*date d'entrée en vigueur*»). Le régime de droits a été reconfirmé par les porteurs de parts lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 15 mai 2001 et certaines modifications y ont été apportées. Le régime de droits restera en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI en 2005, sous réserve de la reconfirmation du régime par les porteurs de parts à cette assemblée.

ÉMISSION DE DROITS

À la date d'entrée en vigueur, un droit (un « **droit** ») a été émis et rattaché à chaque part en circulation du FPI. Un tel droit a également été émis et rattaché à chaque part émise par la suite et sera émis et rattaché à chaque part émise dans l'avenir. Le prix d'exercice initial des droits est fixé à 50,00 \$ (le « **prix d'exercice** »), sous réserve des ajustements antidilution appropriés.

PRIVILÈGE D'EXERCER DES DROITS

Les droits seront séparés des parts auxquelles ils sont rattachés et pourront être exercés à la date (la « **date de séparation** ») (i) qui tombe 10 jours de bourse après la première des éventualités suivantes, soit (a) la date de la première annonce publique faite par le FPI où un acquéreur important (au sens donné à ce terme ci-après) de faits indiquant qu'une personne est devenue un acquéreur important (la « **date d'acquisition des parts** »), (b) la date du commencement d'une offre autre qu'une offre permise ou une offre permise concurrente (au sens donné à ce terme ci-après) ou de la première annonce publique de l'intention d'une personne de procéder à une telle offre ou (c) deux jours suivant la date à laquelle une offre permise cesse de remplir les critères qui en font une offre permise ou (ii) à toute date ultérieure qui pourrait être fixée de bonne foi par les fiduciaires.

ACQUÉREUR IMPORTANT

L'acquisition, par une personne (un « **acquéreur important** »), y compris des tiers agissant conjointement ou de concert, de 20 % ou plus des parts en circulation du FPI, sauf dans le cadre d'une réduction de parts, d'une offre permise (voir la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts – Critères définissant les offres permises » ci-dessous), d'une acquisition faisant l'objet d'une dispense, d'une acquisition permise et de certaines autres circonstances décrites dans le régime de droits (voir la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts – Gestionnaires de portefeuilles » ci-dessous), est appelé un « **événement de prise de contrôle** ». La personne qui est une personne bénéficiant de droits acquis (voir la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts – Personnes bénéficiant de droits acquis » ci-dessous) n'est pas réputée être un acquéreur important. La personne qui fait ou projette de faire une offre publique d'achat visant les parts du FPI n'est pas réputée être propriétaire véritable des parts déposées aux termes d'une convention de blocage respectant les critères énoncés dans le régime de droits (voir la rubrique « Régime de droits des porteurs de parts – Convention de blocage permise » ci-dessous). Tous les droits détenus par un acquéreur important à compter de la date de séparation ou de la date d'acquisition des parts, selon la première de ces dates, s'éteindront dès que surviendra un événement de prise de contrôle. Avec prise d'effet à la fermeture des bureaux le dixième jour de bourse suivant la date d'acquisition des parts, chaque droit (sauf ceux qui sont détenus par l'acquéreur important) permettra au porteur d'acquérir des parts d'une valeur au marché totalisant 100,00 \$ contre paiement de 50,00 \$ (soit un escompte de 50 %).

Initialement, l'émission de droits ne comporte aucun effet de dilution. Si un événement de prise de contrôle se produit et que les droits sont séparés des parts qui y sont rattachés, cela pourra avoir un effet sur le bénéfice par part déclaré, dilué et non dilué. Les porteurs de droits qui n'exercent pas leurs droits en cas d'événement de prise de contrôle s'exposent à subir une dilution appréciable de leur participation.

PERSONNES BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS

Une personne bénéficiant de droits acquis est une personne qui est membre du Groupe Dallaire. Cependant, une telle personne cessera d'être une personne bénéficiant de droits acquis si cette personne, seule ou avec un ou plusieurs autres membres du Groupe Dallaire, est, à l'heure d'inscription (tel que défini dans le régime de droits), ou devient, après l'heure d'inscription, le propriétaire véritable (tel que défini dans le régime de droits) de 20 % ou plus des parts en circulation et que par la suite, la propriété véritable (tel que défini dans le régime de droits) de cette personne incluant la propriété véritable d'un ou plusieurs autres membres du Groupe Dallaire augmente d'un pourcentage représentant, au total, 2 % ou plus du nombre des parts en circulation, calculé en fonction du nombre de parts en circulation au moment de la dernière augmentation. De plus, chaque membre du Groupe Dallaire cessera d'être une personne bénéficiant de droits acquis lorsque tout moment après l'heure d'inscription, le Groupe Dallaire cessera d'être propriétaire véritable d'au moins 20 % des parts alors en circulation du FPI.

CERTIFICATS ET TRANSFÉRABILITÉ

Avant la date de séparation, les droits seront attestés par une mention imprimée sur les certificats de parts. Avant la date de séparation, les droits ne seront pas transférables séparément des parts auxquelles ils sont rattachés. À compter de la date de séparation, les droits seront attestés par des certificats de droits qui seront transférables et pourront être négociés séparément des parts.

CRITÈRES DÉFINISSANT LES OFFRES PERMISES

Les critères définissant une offre permise (une « *offre permise* ») comprennent les suivants :

- (i) l'offre publique d'achat doit être présentée à tous les porteurs de parts (incluant les parts sous-jacentes aux titres convertibles), autres que l'initiateur;
- (ii) l'offre publique d'achat ne doit pas permettre que les parts déposées en réponse à l'offre soient prises en livraison avant l'expiration d'une période d'au moins 60 jours suivant la date de l'offre et alors seulement si, à ce moment, plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts, exception faite de l'initiateur, des personnes faisant partie de son groupe ou des personnes avec lesquelles il a des liens, des personnes agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur (les « *porteurs de parts indépendants* ») ont été déposées en réponse à l'offre publique d'achat, sans être retirées; et
- (iii) si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants sont déposées en réponse à l'offre publique d'achat au cours du délai de 60 jours, l'initiateur devra l'annoncer publiquement et l'offre publique d'achat sera prolongée de 10 jours ouvrables à compter de la date de cette annonce publique.

Le régime de droits permet qu'une offre permise concurrente (une « *offre permise concurrente* ») soit présentée pendant la durée d'une offre permise. Une offre permise concurrente doit respecter tous les critères d'une offre permise, sauf pour ce qui est de sa durée minimale, et prévoir que les parts ne peuvent être prises en livraison et payées avant la fermeture des bureaux à une date qui ne précède pas la plus tardive des dates suivantes : (i) le 60^e jour suivant la date à laquelle la première offre permise qui précède immédiatement l'offre permise concurrente a été présentée ou (ii) 35 jours suivant la date où l'offre permise concurrente a été présentée.

CONVENTION DE BLOCAGE PERMISE

Une convention de blocage permise est définie dans le régime de droits comme étant une convention dont les modalités sont rendues publiques (y compris au FPI) au plus tard (i) à la date à laquelle l'offre engagée (tel que défini ci-après) est annoncée publiquement ou (ii) si l'offre engagée est présentée avant la date à laquelle cette convention est conclue, immédiatement et, dans tous les cas, au plus tard à la date suivant la date de la convention, une telle convention étant conclue entre un initiateur, toute personne faisant partie du même groupe que lui ou avec qui il a des liens ou toute autre personne agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur, et une personne (la « *personne engagée* ») qui ne fait pas partie du même groupe que l'initiateur ni n'a de lien avec lui ou qui n'agit pas conjointement ou de concert avec l'initiateur, aux termes de laquelle la personne engagée accepte de déposer ses parts et/ou titres convertibles dans l'offre publique d'achat lancée par l'initiateur ou par un membre du même groupe que lui ou avec qui il a des liens ou par toute autre personne agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur (« *offre engagée* »), à condition que la convention prévoit que la personne engagée, peut retirer ses parts et/ou titres convertibles de la convention de blocage pour les déposer dans le cadre d'une autre offre publique d'achat ou afin d'appuyer une autre transaction (collectivement une « *transaction concurrente* ») avant que les parts et/ou titres convertibles ne soient pris en livraison et payés en vertu de l'offre engagée si :

- (i) le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, de la transaction concurrente excède le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée;
- (ii) le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, de la transaction concurrente excède le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée d'un taux défini (le « *taux défini* »), pourvu que ce taux défini ne soit pas supérieur à 7 % du prix ou de la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée; ou
- (iii) la transaction concurrente vise un nombre de parts et/ou titres convertibles, selon le cas, supérieur au nombre de parts et/ou titres convertibles, selon le cas, visés par l'offre engagée à un prix ou une valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, qui n'est pas inférieur au prix ou à la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée; et

de plus, il est entendu que la convention de blocage peut comporter un droit de premier refus ou exiger qu'un délai soit accordé à l'initiateur pour lui donner l'occasion de réagir à toute contrepartie supérieure offerte dans le cadre d'une transaction concurrente ou comporter toute restriction similaire applicable à une personne engagée pourvu qu'une telle restriction n'empêche pas cette dernière d'exercer ses droits de retirer des parts et/ou titres convertibles, selon le cas, aux termes de la convention de blocage, pendant la période de la transaction concurrente.

En outre, la convention de blocage doit prévoir qu'aucune pénalité en cas de bris de convention, aucuns frais supplémentaires, amendes ou autres montants excédant, au total, le plus élevé de (i) 2,5 % du prix ou de la valeur de la considération payable à la personne engagée en vertu de l'offre engagée; ou (ii) 50 % du montant du prix ou de la valeur de la considération payable à la personne engagée en vertu de la transaction concurrente qui excède le prix ou la valeur de la considération que la personne engagée aurait reçue en vertu de l'offre engagée n'est payable en vertu de la convention de blocage dans l'éventualité où la personne engagée fait défaut de déposer ses parts et/ou titres convertibles, le cas échéant, dans l'offre engagée ou retire ses parts et/ou titres convertibles, le cas échéant, précédemment déposés dans l'offre engagée afin de les déposer dans une transaction concurrente.

RACHAT

Les fiduciaires peuvent, avec le consentement préalable des porteurs de parts ou de droits, à tout moment avant un événement de prise de contrôle, décider de racheter la totalité, et non moins de la totalité, des droits en circulation, au prix de rachat de 0,001 \$ chacun.

RENONCIATION

Les fiduciaires peuvent, à tout moment avant un événement de prise de contrôle, décider de renoncer à l'application des dispositions régissant cet événement de prise de contrôle à une offre publique d'achat faite au moyen d'une note d'information qui serait autrement assujettie à ces dispositions. Si les fiduciaires renoncent à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à une offre publique d'achat, ils seront réputés avoir renoncé à l'application de ces dispositions à tout autre événement de prise de contrôle survenant en raison d'une offre publique d'achat concurrente faite au moyen d'une note d'information à tous les porteurs inscrits des parts avant l'expiration de l'offre publique d'achat à l'égard de laquelle la renonciation a été accordée. Les fiduciaires peuvent également renoncer à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à un événement de prise de contrôle dans le cadre duquel l'acquéreur important est devenu tel par inadvertance si, au moment de la renonciation, cette personne n'est plus un acquéreur important. Les fiduciaires peuvent renoncer à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à tout autre événement de prise de contrôle avec le consentement préalable des porteurs de parts ou de droits, selon le cas.

AJOUTS ET MODIFICATIONS

Le FPI est autorisé à apporter des modifications au régime de droits afin de corriger les erreurs d'écriture et les fautes typographiques ou pour maintenir la validité du régime de droits en conséquence de changements dans la loi ou les règlements. Toutes autres modifications devront être apportées avec l'approbation préalable des porteurs de parts.

GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLES

Les dispositions du régime de droits relatives aux gestionnaires de portefeuilles sont conçues pour empêcher qu'un événement de prise de contrôle ne survienne uniquement en raison des activités usuelles de ces gestionnaires, incluant les sociétés de fiducie et autres personnes dont une partie importante des activités ordinaires consistent en la gestion de fonds d'investisseurs qui ne sont pas membres du même groupe qu'eux, dans la mesure où une telle personne ne se propose pas de faire une offre publique d'achat seule ou conjointement avec des tiers.

GÉNÉRALITÉS

Jusqu'à leur exercice, les droits ne confèrent à leur porteur aucun droit à titre de porteur de parts.

INFORMATION FINANCIÈRE CHOISIE

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière relative au FPI pour la période du 1^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2002:

	Réal 31/12/2002	Réal 31/12/2001	Réal 31/12/2000
(en milliers de dollars, sauf les montants par parts)			
Loyers tirés des immeubles de revenu	81 925	66 978	54 465
Bénéfice d'exploitation net	50 674	40 438	31 943
Bénéfice d'exploitation net par part	1,95	1,93	2,05
Bénéfice net.....	29 432	22 359	16 127
Bénéfice net par part	1,14	1,08	1,03
Distribution de liquidités par part	1,07	1,09	1,06
Total de l'actif.....	512 992	455 444	351 053
Emprunts hypothécaires à payer	223 791	202 743	157 535
Nombre de parts moyen pondéré	25 941	20 786	15 593

Le tableau suivant constitue le sommaire de certaines informations financières du FPI pour les périodes de trois mois terminées telles qu'indiquées ci-contre :

	31 mars 2002	30 juin 2002	30 septembre 2002	31 décembre 2002
(en milliers de dollars, sauf les montants par part)				
Loyers tirés des immeubles productifs de revenu.....	19 169	20 186	20 891	21 679
Bénéfice d'exploitation net	11 157	12 032	13 374	14 111
Bénéfice d'exploitation net par part.....	0,437	0,469	0,517	0,542
Bénéfice net	6 116	7 112	7 780	8 424
Bénéfice net par part	0,240	0,276	0,301	0,324
Nombre moyen pondéré de parts	25 535	25 736	25 873	26 046

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le texte ci-dessous présente les grandes lignes de la politique de distribution du FPI contenue dans la convention de fiducie. La politique de distribution ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

GÉNÉRALITÉS

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (une «*date de distribution*»), au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts ont également le droit de recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution : i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et ii) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année en cause.

Les distributions sont versées en espèces. Ces distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des montants payés 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 desdites 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, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable aux porteurs de parts.

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

CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION

Le bénéfice distribuable du FPI est calculé sur la base du revenu du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans la convention 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 reliés 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 discrétion 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.

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 revenu du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu pour l'année en cause 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.

REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2002 ET 2003

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2002, ont fait l'objet d'un report d'impôt à 51 % étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions. La direction estime qu'environ 52 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2003 feront l'objet d'un report d'impôt. 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.

ANALYSE PAR LA DIRECTION DES RÉSULTATS

La rubrique «Commentaires et analyse de la direction» portant sur les résultats d'exploitation et sur l'évolution de la situation financière du FPI pour la période de douze (12) mois terminée le 31 décembre 2002 se retrouve aux pages 14 à 21 du rapport annuel 2002 du FPI dans la section «Commentaires et analyse de la direction» qui sont intégrées par renvoi dans les présentes.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts du FPI sont transigées à la bourse de Toronto sous le symbole CUF.UN.

GESTION DU FPI

Les activités et les affaires du FPI sont assujetties au contrôle des fiduciaires, alors que son exploitation relève de la direction. Parmi ses autres fonctions, la direction a la responsabilité de fournir aux fiduciaires des informations et des conseils relativement aux acquisitions, aux aliénations et au financement, de tenir les livres et les dossiers financiers du FPI, de préparer les rapports et autres informations devant être expédiés aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information, de calculer toutes les répartitions et les affectations, de faire tous les choix et de prendre toutes les décisions à l'égard du revenu et des gains en capital du FPI aux fins fiscales et comptables, de préparer toute la documentation relative aux assemblées des porteurs de parts, de conclure et de superviser la réalisation d'opérations et de recommander des candidats compétents en vue de leur nomination comme fiduciaires.

FIDUCIAIRES

La convention de fiducie prévoit que l'actif et l'exploitation du FPI sont soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de neuf et d'un maximum de onze fiduciaires.

Le nombre de fiduciaires, dans les limites de ce minimum et de ce maximum, peut être modifié avec l'approbation de la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou par les fiduciaires indépendants si les porteurs de parts leur en donnent l'autorisation. Toute vacance parmi les fiduciaires indépendants ne peut être comblée que par une résolution des fiduciaires indépendants ou par les porteurs de parts réunis en assemblée. Un fiduciaire indépendant peut être destitué, pour un motif valable ou non, par les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou, par un motif valable, par les deux tiers des fiduciaires indépendants restants.

Le Groupe Dallaire a le droit de nommer quatre fiduciaires tant que le pourcentage des parts que le Groupe Dallaire détient représente au moins 10% des parts en circulation au moment en cause. Les autres fiduciaires doivent être élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts. Ces fiduciaires ont des mandats échelonnés sur une période de deux ans. Les fiduciaires élus à une assemblée annuelle rempliront leurs fonctions pour une période échéant à la deuxième assemblée annuelle suivante et leur mandat est reconductible. Le mandat du fiduciaire nommé ou élu pour combler une vacance durera jusqu'à la fin du mandat de celui qu'il remplace.

Une majorité de fiduciaires doivent être résidents canadiens. Une majorité de fiduciaires doivent posséder au moins cinq années d'expérience approfondie du secteur immobilier et être des fiduciaires indépendants. Certaines décisions importantes relatives au FPI exigent l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Voir la rubrique « Convention de fiducie et description des parts – Questions relevant des fiduciaires indépendants ».

La convention de fiducie stipule que, en tout temps utile, il doit y avoir au moins un fiduciaire qui ne soit pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne détenant une option d'acquérir des parts (un « *fiduciaire non-porteur de parts* »). La convention de fiducie stipule que si, en tout temps utile, il n'y a pas de fiduciaire non-porteur de parts, les fiduciaires doivent prendre les mesures qui s'imposent dans un délai d'au plus 60 jours suivant le moment en cause, pour s'assurer qu'il y ait au moins un fiduciaire non-porteur de parts.

La convention stipule en outre que, malgré toute disposition contraire qu'elle contient, et dans toute la mesure permise par les lois applicables, toutes les mesures prises par les fiduciaires et qui sont par ailleurs en accord avec la convention de fiducie seront valides malgré le défaut temporaire de se conformer à la disposition précédente.

Le quorum de toutes les réunions des fiduciaires ou de tous comités de ceux-ci est constitué d'au moins la majorité des fiduciaires ou des membres de ce comité, selon le cas, présents personnellement, dont au moins un doit être un fiduciaire indépendant, sauf pour ce qui est du comité de rémunération et de régie d'entreprise (dont tous les membres doivent être des fiduciaires indépendants). Les fiduciaires (ou, lorsque l'approbation par la majorité de l'ensemble des fiduciaires indépendants uniquement est requise, les fiduciaires indépendants) peuvent prendre toute mesure utile, que ce soit à l'occasion d'une assemblée ou non. Les mesures prises par les fiduciaires (ou les fiduciaires indépendants dans les cas mentionnés dans la phrase précédente) peuvent faire l'objet d'un vote lors d'une assemblée ou, en l'absence d'assemblée, peuvent être adoptées par consentement écrit ou par résolution écrite signés par tous les fiduciaires, ou tous les fiduciaires indépendants, selon le cas.

Conformément aux dispositions de la convention de fiducie, la norme de diligence et les obligations particulières des fiduciaires sont similaires à celles qui sont imposées aux administrateurs d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires sont tenus d'exercer leurs pouvoirs et leurs fonctions avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en de telles circonstances, une personne prudente. Les obligations et la norme de prudence des fiduciaires sont similaires à celles imposées à l'administrateur du bien d'autrui avec plein pouvoir d'administration en vertu de l'article 1309 du *Code civil du Québec* et ne sont pas plus lourdes que celles-ci. La convention de fiducie stipule que, dans la mesure où les fiduciaires ont confié un sous-contrat ou délégué l'exécution de certaines activités à un gestionnaire immobilier, ils seront réputés s'être acquittés de leur obligation d'agir avec soin.

La convention de fiducie prévoit certaines clauses d'indemnisation au profit des fiduciaires et des dirigeants du FPI et celui de certaines autres personnes dans certaines circonstances.

RESTRICTIONS ET DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONFLITS D'INTÉRÊTS

La convention de fiducie comprend des dispositions concernant les «conflits d'intérêts» qui servent à protéger les porteurs de parts sans restreindre indûment la marge de manœuvre du FPI. Comme les fiduciaires exercent une gamme étendue d'activités, notamment dans le secteur immobilier, la convention de fiducie comprend des dispositions, semblables à celles de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, selon lesquelles chaque fiduciaire est tenu de divulguer au FPI tout intérêt qu'il détient dans une opération ou un contrat important ou dans un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI (y compris un contrat ou une opération comportant la réalisation ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou d'une entente de coentreprise) ou le fait qu'il est administrateur ou membre de la direction d'une personne qui est partie à une opération ou un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI ou qu'il possède un intérêt important dans celle-ci. La divulgation doit être faite à la première réunion au cours de laquelle le projet d'opération ou de contrat est étudié. Le fiduciaire doit divulguer par écrit au FPI, ou demander que soient consignées au procès-verbal de la réunion la nature et l'étendue de son intérêt dès qu'il a connaissance d'une opération ou d'un contrat important ou d'un projet d'opération ou de contrat important qui, dans le cadre de l'activité commerciale normale du FPI, ne requiert pas l'approbation des fiduciaires ou des porteurs de parts. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une telle divulgation n'a le droit de voter sur aucune résolution présentée pour faire approuver l'opération ou le contrat, sauf si l'opération ou le contrat porte essentiellement sur sa rémunération en qualité de fiduciaire, de membre de la direction, d'employé ou de mandataire du FPI ou sur l'indemnité prévue en vertu des dispositions de la convention de fiducie ou de la souscription d'une assurance-responsabilité.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

Le tableau suivant présente le nom, son occupation principale et le nombre d'années de service comme fiduciaire :

Nom, lieu de résidence et fonction	Occupation principale	Date du premier mandat de fiduciaire	Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable ou un contrôle ¹⁾
JULES DALLAIRE Charlesbourg (Québec)	Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction du FPI	1998	235 600 ⁽⁵⁾
MICHEL BERTHELOT, c.a. Cap-Rouge (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999	14 900
MICHEL DALLAIRE, ing. ⁸⁾ Beauport (Québec)	Fiduciaire, président et chef des opérations du FPI	1998	6 768 045 ⁽⁶⁾
Me MICHEL PAQUET Sainte-Foy (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998	10 461
YVAN CARON ^{2) 3) 4)} Québec (Québec)	Fiduciaire	1998	---
ROBERT DESPRÉS, o.c. ^{2) 4)} Québec (Québec)	Fiduciaire	1998	16 500
PIERRE GINGRAS ^{2) 3) 4) 9)} Ste-Pétronille Ile d'Orléans (Québec)	Fiduciaire	1998	63 032 ⁽⁷⁾
GHISLAINE LABERGE ^{3) 4)} Verdun (Québec)	Fiduciaire	1998	---
RICHARD MARION ⁴⁾ Dollard-des-Ormeaux (Québec)	Fiduciaire	1998	2 000

Notes :

- 1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles un contrôle est exercé ont été fournis par chaque fiduciaire.
- 2) Membre du comité de vérification.
- 3) Membre du comité de rémunération et de régie d'entreprise.
- 4) Fiduciaire indépendant.
- 5) Comprend 41 600 parts détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. une corporation issue de la première fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) Inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar Inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 inc.
- 6) Comprend 41 600 parts détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., une corporation issue de la première fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) Inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar Inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 Inc. et 6 707 400 parts du FPI détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif, antérieurement désignée sous le nom de Cominar, société en nom collectif. Les parts de AM Total Investissements, société en nom collectif sont indirectement détenues par Michel Dallaire, Alain Dallaire, Sylvie Dallaire et Linda Dallaire étant les enfants de monsieur Jules Dallaire.
- 7) Comprend 12 032 parts du FPI détenues par Placement Moras Inc.
- 8) Le 13 mai 2003, le conseil des fiduciaires a approuvé la nomination de Michel Dallaire à titre de président et chef des opérations de Cominar. Auparavant, il était vice-président directeur, exploitation.
- 9) Le 13 mai 2003, le conseil des fiduciaires a accepté la démission de Michel Dallaire à titre de membre du comité de vérification et a approuvé la nomination de Pierre Gingras.

Le mandat de fiduciaire indépendant de Ghislaine Laberge et Yvan Caron a été renouvelé lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 13 mai 2003 pour un mandat se terminant à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice financier du FPI se terminant le 31 décembre 2003 ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leur successeurs dûment élus ou nommés conformément à la convention de fiducie.

Le mandat de Richard Marion, Pierre Gingras et Robert Després prendra fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2003.

Le mandat de fiduciaire de Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet se terminera lors de l'élection ou de la nomination de leur successeur respectif par le Groupe Dallaire.

Chacun des fiduciaires du FPI nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale pendant au moins les cinq (5) dernières années, à l'exception de i) Michel Berthelot qui, de janvier 1997 à janvier 1999, était président de «Michel Berthelot et Associés Inc.», une firme de consultants spécialisée en planification stratégique et en réorganisation, et avant 1997, vice-président et directeur général de «Forkem Inc.», une entreprise de fabrication et de distribution de produits sanitaires industriels et commerciaux.

La direction du FPI et les fiduciaires détenaient collectivement (neuf personnes), en propriété véritable, ou avaient le contrôle sur 7 099 394 parts, représentant environ 27,2 % des parts en circulation en date du 14 mars 2003.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

La convention de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent, sous réserve du droit applicable, établir de temps à autre parmi leurs membres un comité d'investissement comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont les deux tiers doivent posséder au moins cinq (5) ans d'expérience approfondie du secteur immobilier. De plus, le comité d'investissement doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire du Groupe Dallaire (tant que les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts en circulation au moment en cause).

À l'unanimité, les fiduciaires ont choisi pour l'instant de ne pas constituer de comité d'investissement, préférant laisser au conseil des fiduciaires toute la latitude voulue pour approuver ou rejeter les opérations projetées incluant les projets d'acquisition et de cession d'investissements ainsi que les emprunts (y compris la prise en charge ou la constitution d'hypothèque immobilière) par le FPI.

COMITÉ DE VÉRIFICATION

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de vérification comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner les états financiers, les conventions comptables et les règles de présentation des rapports du FPI. Il est également responsable de l'examen du plan de vérification externe, des contrôles internes, des systèmes comptables et de la présentation de l'information financière du FPI, et voit à ce que les garanties d'assurance du FPI soient suffisantes. Le comité de vérification doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire du Groupe Dallaire (tant que les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts en circulation). Les fiduciaires ont établi un comité de vérification composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Robert Després (président), Yvan Caron et Pierre Gingras qui a été nommé en remplacement de Michel Dallaire, lors de l'assemblée du conseil des fiduciaires tenue le 13 mai 2003. Le comité rencontre maintenant la ligne directrice n°13 de la Bourse de Toronto.

COMITÉ DE RÉMUNÉRATION ET DE RÉGIE D'ENTREPRISE

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de rémunération et de régie d'entreprise comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner la rémunération de la direction et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise. Tous les membres du comité de rémunération et de régie d'entreprise doivent être des fiduciaires indépendants. Les fiduciaires ont établi un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Yvan Caron (président), Pierre Gingras et Ghislaine Laberge. Le comité a la responsabilité d'agir comme conseiller dans le cadre des programmes de rémunération du FPI (y compris la rémunération des membres de la direction et des fiduciaires du FPI, de recommander l'octroi d'options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts et de l'admissibilité des participants au régime d'achat de parts des employés du FPI) et en conformité avec la ligne directrice n°10 de la Bourse de Toronto, de définir les politiques et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise et d'un surveiller l'application.

RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES

Les personnes employées et rémunérées par le FPI ne reçoivent aucune rémunération du FPI à titre de fiduciaires. Chaque fiduciaire qui n'est pas membre de la direction, reçoit une rémunération annuelle de huit mille dollars (8 000,00 \$), plus un jeton de présence de cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée du conseil des fiduciaires à laquelle il assiste. De plus, chaque fiduciaire indépendant, membre du comité de vérification, a droit à cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée à laquelle il assiste. Chaque fiduciaire a droit au remboursement des frais qu'il engage pour assister aux assemblées du conseil des fiduciaires.

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS

Le FPI a adopté un régime d'options d'achat de parts (le «*régime d'options d'achat de parts*»). La participation au régime d'options d'achat de parts est réservée (i) à un fiduciaire, dirigeant ou employé du FPI ou de sa filiale (une «*personne éligible*»), (ii) à une société contrôlée par une personne éligible détenant, directement ou indirectement, les actions votantes émises et en circulation et/ou son épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur, ou (iii) une fiducie familiale dont le seul fiduciaire est une personne éligible et le ou les bénéficiaires sont une personne éligible ou une combinaison de ceux constituant une personne éligible et/ou leur épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur.

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, le FPI a accordé des options aux fiduciaires et aux employés clés pour l'achat de parts. L'octroi des options relève des fiduciaires. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime est de 2 045 699 parts. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative après chacun des trois premiers anniversaires de la date de l'octroi. Les options ont une durée maximale de 7 ans. Le prix de levée des options correspond au cours des parts du FPI à la date de l'octroi.

Le tableau suivant présente un sommaire des options octroyées au 31 décembre 2002 selon le régime d'options d'achat de parts :

	2002		2001	
	Options	Prix de levée moyen pondéré \$	Options	Prix de levée moyen pondéré \$
En cours au début de l'exercice	1 456 000	9,65	1 401 000	9,10
Exercées	(656 467)	9,34	(384 000)	9,10
Octroyées	---	---	439 000	10,91
En cours à la fin de l'exercice	799 533	9,90	1 456 000	9,65

31 décembre 2002

Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée \$	Options en cours	Options pouvant être exercées
21 mai 1999	21 mai 2004	9,25	240 000	240 000
14 janvier 2000	14 janvier 2005	8,55	173 000	7 000
27 mars 2001	27 mars 2006	10,20	37 833	5 166
9 août 2001	9 août 2006	11,00	348 700	88 700
			799 533	340 866

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts de même que les activités du FPI comportent certains risques, dont les suivants, que les investisseurs sont invités à examiner attentivement avant d'investir dans les parts.

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 se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs d'expertise.

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influencer leur cours. En conséquence, la 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. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMEUBLES

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. 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. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans une seule zone géographique accroît ce risque.

La valeur des biens immeubles et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que le FPI doit engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt, y compris, sans s'y restreindre, le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, 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 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 immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI essaiera de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

Certains des baux des immeubles du FPI comportent des clauses de résiliation anticipée qui, si elles étaient exercées, réduiraient la durée moyenne à courir des baux. Toutefois, l'exercice de ces droits de résiliation comporte généralement une pénalité pour le locataire; de plus, la superficie totale du portefeuille qui y est exposée et les revenus d'exploitation qui en proviennent ne sont pas importants.

CONCURRENCE

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements 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 auxquelles est assujetti le FPI ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles à des fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres 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 des conséquences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

LIQUIDITÉS DISPONIBLES

Le bénéfice distribuable pourrait être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement, de temps à autre, en raison d'éléments 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 faire face à ces éléments.

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.

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. En vertu de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré cela, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI. Le FPI a comme politique d'exploitation de demander une évaluation environnementale de Phase I, effectuée par un expert-conseil en environnement indépendant et qualifié, avant d'acquiescer à un immeuble.

RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier en vertu d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un «rentier») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être institué 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.

La convention de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (incluant 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 prévoyant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni le rentier 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 en vertu 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 qui seront assujettis à des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations dans le cadre d'hypothèques et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues par 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. Dans la mesure où le FPI ne règle pas lui-même les réclamations, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution de l'obligation 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 découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti les hypothèques prises en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces hypothèques ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations légales. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard en vertu des lois du Québec et, de même, que la nature des activités du FPI sera telle que la plupart de ses obligations découleront de contrats et que 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* stipule 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 les 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 personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les fiduciaires feront en sorte que, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent réalisables, la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU PERSONNEL CLÉ

La gestion du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, incluant M. Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction du FPI. Le départ de tout membre du personnel clé pourrait être préjudiciable au FPI.

CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

Le FPI peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts étant donné que le Groupe Dallaire, ainsi que ses administrateurs, ses membres de la direction et les personnes avec lesquelles il a des liens, de même que les fiduciaires, exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs d'activités. Le FPI pourrait participer à des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes précitées.

Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des sociétés ou des institutions avec lesquelles le FPI traite également, ou qui peuvent être à la recherche d'investissements semblables à ceux que recherche le FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent, de temps à autre, être en concurrence avec le FPI à l'égard d'occasions d'investissement disponibles.

Toute décision concernant l'application par le FPI des modalités d'une convention conclue par celui-ci avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec le Groupe Dallaire ou avec un membre du même groupe que ceux-ci ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les fiduciaires non indépendants ne peuvent tenter d'influencer la décision des fiduciaires indépendants à cet égard.

a convention de fiducie contient des dispositions relatives aux «conflits d'intérêts» qui imposent aux fiduciaires l'obligation de divulguer les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats et des opérations d'importance et de s'abstenir de voter à cet égard. Le FPI a conclu avec la société par actions et les sociétés de personnes constituant le Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permet de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels.

PERTES GÉNÉRALES NON ASSURÉES

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 limites de garantie, franchises et clauses d'autoassurance, et maintiendra cette assurance en vigueur tant que cela demeurera 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 toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

RÉGIME FISCAL ET ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

Rien ne garantit que les lois fiscales et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts. Si le FPI, contrairement à son intention, n'est pas admissible à titre de «fiducie de fonds commun de placement» aux termes de la Loi de l'impôt ou s'il cesse de l'être, les parts ne seront pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite ou cesseront de l'être. En outre, le FPI sera alors tenu de payer un impôt en application de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu par la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des conséquences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts, y compris les non-résidents et les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéficiaires qui ont acquis une participation dans le FPI, directement ou indirectement, auprès d'un autre porteur de parts. Si le FPI n'est pas admissible, ou cesse d'être admissible, comme «fiducie de fonds commun de placement» et «placement enregistré» au sens où l'entend la Loi de l'impôt, les parts ne seront pas, ou cesseront d'être, des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. Le FPI cherchera à s'assurer que les parts constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. La Loi de l'impôt impose des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles et il n'y a aucune garantie que les conditions prescrites pour ces placements admissibles continueront d'être respectées à tout moment particulier.

DILUTION

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur discrétion, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances, y compris dans le cadre du régime d'options d'achat de parts. Des parts supplémentaires pourraient également être émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ou du régime de droits des porteurs de parts. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les acquéreurs des parts offertes par les présentes.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Lorsque les titres du FPI sont en voie de placement en vertu d'un prospectus simplifié ou lorsqu'un prospectus simplifié provisoire a été déposé en vue du placement de ces titres, le FPI fournira à toute personne, sur demande au secrétaire du FPI, un exemplaire des documents suivants :

- i) la notice annuelle, accompagnée d'un exemplaire de tout document, ou des pages pertinentes d'un document intégrées par renvoi dans la notice annuelle;
- ii) les états financiers de son dernier exercice terminé, accompagné du rapport des vérificateurs y afférent et des états financiers intermédiaires postérieurs aux états financiers de son dernier exercice terminé;
- iii) la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations à l'égard de l'assemblée annuelle des porteurs de parts la plus récente où des fiduciaires indépendants ont été élus; et
- iv) tout autre document intégré par envoi dans le prospectus simplifié provisoire ou au prospectus simplifié et qui n'a pas à être fourni en implication des alinéas i) à iii).

Le FPI pourra exiger des frais raisonnables si la demande est faite à tout autre moment par une personne ou une société qui n'est pas porteur de titres du FPI.

D'autres informations, y compris de l'information sur les principaux porteurs de parts du FPI, la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, les options d'achat de parts et les intérêts des initiés dans des opérations importantes, le cas échéant, sont présentés dans la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations du FPI préparée à l'égard de l'assemblée annuelle la plus récente de ses porteurs de parts où des fiduciaires indépendants ont été élus (voir pages 3, 5, 6, 7, 8 et 16 de la circulaire d'information de la direction du FPI en date du 24 mars 2003). D'autres informations financières sont fournies dans les états financiers du dernier exercice terminé du FPI. (Voir pages 10, 11, 12 et 14 à 32 du rapport annuel 2002 du FPI). On peut obtenir un exemplaire de la notice annuelle, des états financiers du dernier exercice terminé, des états financiers intermédiaires et de la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations en date du 24 mars 2003, en s'adressant au secrétaire du FPI.