



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**NOTICE ANNUELLE**

**Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004**

**30 mars 2005**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>NOTES EXPLICATIVES .....</b>	<b>3</b>
<b>1. DATE DE LA NOTICE ANNUELLE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. STRUCTURE DE L'ENTREPRISE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ .....</b>	<b>3</b>
3.1 APERÇU DU FPI.....	3
3.2 HISTORIQUE .....	4
3.3 ACQUISITIONS, CONSTRUCTIONS ET AGRANDISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2004..	4
3.4 FINANCEMENT RÉALISÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2004.....	5
<b>4. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ .....</b>	<b>5</b>
4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
4.2 STRATÉGIE DE GESTION ET DE CROISSANCE DU FPI.....	6
4.2.1 LE MARCHÉ.....	7
4.2.2 HARMONISATION DES INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET DU FPI.....	7
4.2.3 FORCES CONCURRENTIELLES .....	7
4.2.4 PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ .....	8
4.2.5 GESTION DE LA DETTE .....	8
4.3 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION.....	8
4.3.1 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT .....	8
4.3.2 PRINCIPES D'EXPLOITATION .....	10
4.3.3 MODIFICATIONS AUX LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET AUX PRINCIPES D'EXPLOITATION ..	12
4.4 LES IMMEUBLES .....	12
4.4.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE .....	12
4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES .....	14
4.4.3 PLACE DE LA CITÉ .....	20
4.4.3.1 Superficie de bureaux .....	21
4.4.3.2 Superficie commerciale .....	21
4.4.4 IMMEUBLES À BUREAUX .....	22
4.4.5 IMMEUBLES COMMERCIAUX .....	24
4.4.6 IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS .....	26
4.5 HYPOTHÈQUES ET DÉBENTURES .....	35
4.5.1 HYPOTHÈQUES.....	35
4.5.2 DÉBENTURES.....	38
<b>5. CAPITALISATION .....</b>	<b>38</b>
<b>6. CONVENTION DE NON-CONCURRENCE.....</b>	<b>38</b>
6.1 GÉNÉRALITÉS .....	38
6.2 PORTÉE DES RESTRICTIONS ET DROIT DE PRÉEMPTION .....	38
6.3 DURÉE DES RESTRICTIONS .....	38
6.4 EXCLUSIONS DES RESTRICTIONS.....	39
<b>7. FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>39</b>

7.1	COURS.....	39
7.2	PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMEUBLES.....	40
7.3	SUBORDINATION DES PARTS ET DÉBENTURES.....	40
7.4	RISQUE DE CREDIT ET DETTE DE RANG PRIORITAIRE : ABSENCE DE PROTECTION CONTRACTUELLE	41
7.5	CONVERSION APRÈS CERTAINES OPÉRATIONS .....	41
7.6	RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS.....	41
7.7	LIQUIDITÉS DISPONIBLES .....	41
7.8	RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS.....	42
7.9	CONCURRENCE .....	42
7.10	DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU PERSONNEL CLÉ.....	43
7.11	CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS .....	43
7.12	PERTES GÉNÉRALES NON ASSURÉES.....	43
7.13	RÉGIME FISCAL ET ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	43
7.14	RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE.....	44
7.15	DILUTION.....	44
7.16	RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS .....	45
<b>8.</b>	<b>POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION .....</b>	<b>45</b>
8.1	GÉNÉRALITÉS.....	45
8.2	CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION .....	45
8.3	CALCUL DES GAINS EN CAPITAL NETS RÉALISÉS ET DU REVENU DE RÉCUPÉRATION NET .....	45
8.4	REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2004.....	46
<b>9.</b>	<b>DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES.....</b>	<b>46</b>
<b>10.</b>	<b>RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS.....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS.....</b>	<b>47</b>
11.1	GÉNÉRALITÉS.....	47
11.2	PARTS .....	47
11.3	ACHAT DE PARTS.....	47
11.4	OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT.....	47
11.5	ASSEMBLÉES DES PORTEURS DE PARTS .....	47
11.6	ÉMISSION DE PARTS .....	48
11.7	INFORMATION ET RAPPORTS .....	48
11.8	MODIFICATIONS À LA CONVENTION DE FIDUCIE .....	48
11.9	VENTE D'ÉLÉMENTS D'ACTIF .....	49
11.10	DURÉE DU FPI.....	49
11.11	QUESTIONS RELEVANT DES FIDUCIAIRES INDÉPENDANTS .....	49
11.12	FIDUCIAIRES DU GROUPE DALLAIRE.....	50
11.13	QUESTIONS FISCALES .....	50
11.14	RESTRICTIONS À LA PROPRIÉTÉ DES NON-RÉSIDENTS.....	50
<b>12.</b>	<b>MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI.....</b>	<b>50</b>
12.1	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS.....	50
12.2	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATIONS DES DÉBENTURES .....	51
<b>13.</b>	<b>FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION .....</b>	<b>52</b>
13.1	RENSEIGNEMENTS SUR LES FIDUCIAIRES .....	52
13.2	RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON-MEMBRES DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES .....	53
13.3	COMITÉ DE VÉRIFICATION.....	53
13.3.1	GÉNÉRAL.....	53
13.3.2	MANDAT DU COMITÉ DE VÉRIFICATION .....	53
13.3.3	EXPÉRIENCE ET FORMATION PERTINENTE DES MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION .....	54
13.4	HONORAIRES DU VÉRIFICATEUR EXTERNE.....	54

**14. POURSUITES..... 55**

**15. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS  
IMPORTANTES..... 55**

**16. AGENT DE TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ..... 55**

**17. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES ..... 55**

## GLOSSAIRE

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

«**acte de fiducie**» L'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Natcan, à titre de fiduciaire, aux termes duquel les débentures ont été émises.

«**agglomération de Québec**» comprend la Ville de Québec et la Ville de Lévis.

«**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 d'exploitation net**» correspond au bénéfice d'exploitation avant les intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires, sur les débentures, l'amortissement des immeubles productifs de revenu, l'amortissement des frais reportés et autres actifs, les frais d'administration du FPI et autres revenus.

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

«**convention de fiducie**» La convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998 régie par les lois de la province de Québec, aux termes de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en date du 8 mai 1998 et du 13 mai 2003.

«**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.

«**débenture**» Une débenture convertible subordonnée et non garantie à 6,30% de série A de Cominar.

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

«**famille Dallaire**» Jules Dallaire, son épouse, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.

«**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 décembre 2004, de 122 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), dans sa version modifiée.

«**part**» Une unité de 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 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.

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

«**porteur de débentures**» Un porteur de débentures de Cominar.

«**porteur de parts**» Un porteur de parts de Cominar.

«**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.

### 1. DATE DE LA NOTICE ANNUELLE

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») est datée du 30 mars 2005. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2004.

### 2. STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier 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. Des modifications à la convention de fiducie du FPI ont été apportées de temps à autre afin de doter le FPI d'une plus grande souplesse dans l'exploitation de son portefeuille et, en particulier, pour lui permettre d'investir dans des terrains vacants, pourvu que la valeur totale de ces investissements n'excède pas 2% de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI et d'investir également dans des hypothèques immobilières qui ne sont pas de premier rang.

Le siège social du FPI est situé au 455, rue Marais, Québec (arrondissement Vanier) (Québec) G1M 3A2, téléphone (418) 681-8151. Son site Internet se trouve au [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

À moins d'indication contraire ou que le contexte ne l'exige autrement, les renvois au « FPI » ou à « Cominar » dans la présente notice annuelle désignent le Fonds de placement immobilier Cominar. Les renvois à la « SAC » désignent Les Services Administratifs Cominar inc., une filiale détenue à part entière par le FPI. La SAC a été constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* le 17 mars 1998.

### 3. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

#### 3.1 APERÇU DU FPI

Le FPI est l'un des plus importants propriétaires d'immeubles dans le marché immobilier commercial de la région métropolitaine de Québec, en raison de sa présence dominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables. Le FPI est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 122 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 83 sont situés dans la région métropolitaine de Québec et 39 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal.

Le portefeuille compte environ 2,2 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,4 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 4,8 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 9,4 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2004, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,8%. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. De cette manière, il 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. Elle permet de plus 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 estime que la mise en œuvre d'une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer le rendement aux plans financier et de l'exploitation est la meilleure façon d'atteindre cet objectif.

Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2004, le FPI affichait un chiffre d'affaires de 111,0 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 68,2 millions de dollars comparativement à 96,6 millions et 58,1 millions, respectivement, l'année précédente. Au 31 décembre 2004, l'actif total du FPI se chiffrait à 705,7 millions de dollars alors que la main-d'œuvre était composée d'approximativement 95 employés à temps plein.

### **3.2 HISTORIQUE**

Le FPI a débuté ses activités le 21 mai 1998 où il a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 51 immeubles situés dans l'agglomération de Québec. Le portefeuille immobilier comptait 8 immeubles à bureaux, 13 immeubles commerciaux et 30 immeubles à caractère industriel et polyvalent pour une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés. Entre le 21 mai 1998 et le 31 décembre 2003, le FPI a acquis une participation de 100% dans 60 immeubles représentant un total d'environ 4,8 millions de pieds carrés dont 2,4 millions sont situés dans la région de Montréal.

### **3.3 ACQUISITIONS, CONSTRUCTIONS ET AGRANDISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2004**

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2004, le FPI a acquis et complété le développement d'immeubles représentant une superficie locative d'approximativement 1,1 million de pieds carrés. Il s'agit de l'acquisition de six immeubles pour un total de 693 000 pieds carrés, de l'agrandissement de cinq immeubles incluant la nouvelle tour à bureaux de Place de la Cité, pour 330 000 pieds carrés et la construction de deux immeubles pour 51 000 pieds carrés. L'ensemble de ces immeubles représente un investissement de 121,4 millions \$.

On trouvera ci-après un sommaire des acquisitions, constructions et agrandissements survenus dans l'exploitation et les affaires du FPI au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2004.

1. Le 5 janvier 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 47 000 pieds carrés situé au 4500-4536, Louis-B.-Mayer, à Laval, au Québec, au coût d'environ 2,5 millions de dollars.
2. Le 18 février 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 36 000 pieds carrés situés au 2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, à Québec, au Québec, au coût d'environ 2,1 millions de dollars.
3. Le 1<sup>er</sup> avril 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 56 337 pieds carrés situé au 5055, rue Hugues-Randin, à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 3,3 millions de dollars, réglée au comptant.
4. Le 8 avril 2004, le FPI a complété l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 45 671 pieds carrés situé au 9055, rue Impasse-de-l'Invention, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 2,3 millions de dollars, réglée au comptant.
5. Le 4 mai 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble à bureaux de 156 270 pieds carrés situés au 3400, avenue Jean-Béraud, à Laval, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 28,0 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 16,7 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 11,3 millions de dollars grevant cet immeuble.
6. Le 10 mai 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 119 000 pieds carrés situé au 4451, autoroute Laval Ouest, à Laval, au Québec, au coût d'environ 7,1 millions de dollars.
7. Le 10 juin 2004, le FPI a entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 105 000 pieds carrés situés au 2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, à Québec, au Québec, au coût d'environ 6,5 millions de dollars.
8. Le 21 juillet 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 101 222 pieds carrés situé au 330, rue Avro, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 8,5 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 5,0 millions de dollars au comptant et la prise en charge d'un prêt hypothécaire d'environ 3,5 millions de dollars grevant cet immeuble.
9. Le 11 août 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 162 000 pieds carrés situé au 19701, avenue Clark-Graham, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale de 11,3 millions de dollars, devant être réglée par le versement d'environ 8,1 millions de dollars au comptant et la prise en charge de deux prêts hypothécaires d'environ 3,2 millions de dollars grevant cet immeuble.

10. Le 30 septembre 2004, le FPI a mené à terme l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 171 532 pieds carrés situé au 300, rue Viger Est, à Montréal, au Québec, moyennant une contrepartie totale d'environ 31,0 millions de dollars devant être réglée au comptant.

11. En avril 2004, le FPI a achevé la construction d'une tour à bureaux de 17 étages (la « Tour Cominar ») ayant une superficie locative d'environ 205 611 pieds carrés faisant partie du complexe Place de la Cité. Le complexe Place de la Cité a maintenant une superficie locative d'environ 1.05 million de pieds carrés, dont environ 376 000 pieds carrés de superficie commerciale. Place de la Cité est un complexe de bureaux et commercial situé sur le boulevard Laurier, l'une des principales voies d'accès au centre-ville de Québec, au Québec.

12. Au cours de l'exercice 2004, le FPI a également complété la construction de trois immeubles industriels et polyvalents totalisant approximativement 51 000 pieds carrés et un investissement de 2,8 millions de dollars ainsi que l'agrandissement de quatre immeubles industriels et polyvalents qui représentent plus de 124 000 pieds carrés et près de 6,2 millions de dollars.

### **3.4 FINANCEMENT RÉALISÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2004**

Le 17 septembre 2004, Cominar a complété une émission publique de 100 000 débetures convertibles subordonnées et non garanties, portant intérêt au taux annuel de 6,30% (les « débetures ») pour un montant brut de 100 000 000 \$. La date d'échéance des débetures est le 30 juin 2014 et les intérêts sont payables semestriellement les 30 juin et 31 décembre de chaque année. Chaque débeture est convertible en parts de Cominar au gré du porteur à tout moment avant la date d'échéance ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par Cominar en vue du rachat des débetures au prix de conversion de 17,40 \$ par part. Les débetures ne sont pas rachetables avant le 30 juin 2008. Le ou après le 30 juin 2008 et avant le 30 juin 2010, les débetures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto (la « TSX ») pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné, soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Le ou après le 30 juin 2010 et avant la date d'échéance, les débetures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Cominar peut, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débetures en émettant des parts de Cominar. Dans le cas où Cominar choisit de s'acquitter de son obligation en rachetant le capital des débetures avec des parts de Cominar, les parts seront émises en divisant le capital des débetures, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance.

Conformément aux dispositions du chapitre 3860 du manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés, les débetures ont été comptabilisées à titre de passif au bilan et les intérêts ont été inscrits sous la rubrique « Intérêts sur débetures convertibles » à l'état des résultats. Les coûts d'émission des débetures sont amortis sur une période de 10 ans et inscrits sous la rubrique « Intérêts sur débetures convertibles ». Considérant que l'évaluation de la composante « Avoir des porteurs de parts » attribuable à l'option de conversion a une valeur négligeable sur les résultats consolidés de Cominar, les débetures ont donc été inscrites entièrement à titre de passif.

## **4. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ**

### **4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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 à assurer aux porteurs de parts des distributions, en espèces payables mensuellement et avec report d'impôts et à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive du portefeuille, à l'acquisition d'immeubles productifs de revenu et au développement de certaines propriétés du portefeuille, avec la participation d'une équipe fiable et expérimentée.

Le FPI gère 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 entraîne 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, dans l'agglomération de 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 continuer à 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 cherche 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.

## **4.2 STRATÉGIE DE GESTION ET DE CROISSANCE 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 agglomérations 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.

En 2004, le FPI a continué d'appliquer une stratégie d'acquisition prudente et de développer des immeubles de qualité situés à des emplacements privilégiés, qui constituent des sites recherchés par la clientèle des régions de Québec et de Montréal.

Tel qu'annoncé depuis trois ans, afin de respecter son critère de rentabilité dans un contexte de hausse continue du prix des immeubles, le FPI a préféré accélérer le développement de certaines de ses propriétés présentant un potentiel d'accroissement de rendement ainsi que la construction de nouveaux immeubles sur des terrains vacants lui appartenant.

Basé sur son expérience du domaine de l'immobilier et sa connaissance approfondie du marché, le FPI estime qu'il est préférable dans la conjoncture actuelle de développer son portefeuille immobilier avec prudence afin d'assurer sa rentabilité à moyen et long terme. Ainsi, chaque projet est évalué selon des critères précis dont le plus important est la rentabilité immédiate et future de l'immeuble.

Le rapport entre le prix d'acquisition, la dette et la rentabilité demeure le critère principal d'analyse lors de l'acquisition d'une propriété. En somme, il est important que le prix d'acquisition soit supporté par la valeur réelle de l'immeuble, afin d'associer à la transaction une dette raisonnable et de s'assurer d'un niveau satisfaisant de rentabilité de l'immeuble au cours de toutes les phases du cycle économique.

De plus, en vue de diminuer le risque lié à un secteur d'activité en particulier, le FPI continue de maintenir une répartition équilibrée de son portefeuille entre trois secteurs, soit les immeubles à bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles industriels et polyvalents.

La diversification géographique fait aussi partie intégrante de la stratégie de croissance du FPI. Au 31 décembre 2004, ses propriétés situées dans l'agglomération de Montréal représentaient environ 35% de la superficie locative de son portefeuille.

En résumé, les principaux axes stratégiques du FPI sont de continuer de réaliser des acquisitions et des développements répondant aux critères de qualité et de rentabilité à court et long terme, de maintenir une diversification sectorielle relativement équilibrée entre les immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, une diversification géographique entre les régions de Montréal et Québec et enfin, de garder une structure de financement conservatrice.

#### **4.2.1 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.

En date du 31 décembre 2004, le FPI possédait 83 immeubles productifs de revenu dans la région de Québec, totalisant 6,1 millions de pieds carrés. Depuis 1999, alors que Cominar a acquis un premier immeuble dans la région de Montréal, le FPI développe ce marché en s'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 sa percée dans le marché de Montréal, le FPI a tenu à être présent avec un bureau et une équipe dédiée pour répondre efficacement aux besoins de ses clients. Au 31 décembre 2004, le portefeuille du FPI comptait 39 immeubles dans la région de Montréal, représentant 3,3 millions de pieds carrés, soit environ 35% du portefeuille total.

Les conditions économiques actuelles de la province de Québec favorisent toujours le marché de l'immobilier. Le prix des immeubles a considérablement augmenté et la demande d'espaces locatifs demeure bonne 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.

#### **4.2.2 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. 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 est limitée aux fiduciaires (sous réserve du droit applicable), aux membres de la direction et aux employés du FPI.

#### **4.2.3 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 lui permettent de savoir s'ils ont besoin d'agrandir leurs locaux ou d'en réduire la superficie, et de répondre à leurs besoins;
- l'aptitude à repérer et profiter 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 l'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;
- les systèmes d'information de gestion comprennent des renseignements complets et exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles du portefeuille des 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.

#### 4.2.4 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 2004, le secteur des immeubles à bureaux a représenté la plus importante contribution au bénéfice d'exploitation net avec 34,73%, comparativement à 31,61% en 2003, tandis que le secteur des immeubles commerciaux est passé de 35,54% en 2003 à 32,52% en 2004. Quant au secteur industriel et polyvalent, il est demeuré relativement stable avec une contribution d'environ 32,75% du bénéfice d'exploitation net.

##### Informations sectorielles

Secteurs	Revenus de location		Bénéfice d'exploitation net	
	2004 (000\$)	2003 (000\$)	2004 (000\$)	2003 (000\$)
Immeubles à bureaux	38 457	30 914	23 668	18 362
Immeubles commerciaux	37 701	35 637	22 164	20 641
Immeubles industriels et polyvalents	<u>34 854</u>	<u>30 026</u>	<u>22 322</u>	<u>19 082</u>
<b>Total</b>	<b>111 012</b>	<b>96 577</b>	<b>68 154</b>	<b>58 085</b>

#### 4.2.5 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 suivante «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

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

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

La convention de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que le FPI peut effectuer.

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

- i) 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;
- ii) 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.

#### 4.3.2 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<sup>er</sup> 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) 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;
- vi) 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'excède 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);
- vii) 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;
- viii) 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;

- ix) le FPI doit obtenir une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- x) 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
- xi) 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.

#### 4.3.3 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), vi), vii), viii), ix), x) et xi) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation» ne peuvent être modifiés 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.

#### 4.4 LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2004, le portefeuille du FPI se composait de 122 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans les régions de Québec et Montréal. Le portefeuille représente 2,2 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,4 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 4,8 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 9,4 millions 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.

##### 4.4.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE

Les tableaux suivants présentent respectivement un sommaire des immeubles du FPI au 31 décembre 2004 par catégorie d'éléments d'actif, un sommaire des expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2004 et l'échéance des baux de 2005 à 2009:

<b>Répartition par type d'immeubles</b>				
<b>Type d'immeubles</b>	<b>Nombre d'immeubles <sup>1)</sup></b>	<b>Superficie totale (en pieds carrés)</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Taux d'occupation %</b>
Immeubles à bureaux <sup>2)3)</sup> .....	14	2 220 000	23,6	94,7
Immeubles commerciaux <sup>3)4)</sup> .....	25	2 377 760	25,2	94,0
Immeubles industriels et polyvalents <sup>3)</sup> .....	<u>83</u>	<u>4 815 000</u>	<u>51,2</u>	<u>95,2</u>
<b>Total du portefeuille.....</b>	<b>122</b>	<b>9 412 760</b>	<b>100,0</b>	<b>94,8</b>

Notes :

- 1) Place de la Cité a été incluse dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Comprend 678 780 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 375 858 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif récréatif à Place de la Cité.

### Expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2004

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	TOTAL
<b>Baux expirés</b>				
Nombres de baux	75	97	103	275
Superficie (en pieds carrés)	362 420	267 265	720 491	1 350 176
Loyer net moyen/pied carré	9,89 \$	10,45 \$	4,69 \$	7,23 \$
<b>Baux renouvelés</b>				
Nombres de baux	59	76	81	216
Superficie (en pieds carrés)	333 389	227 374	469 540	1 030 303
Loyer net moyen/pied carré	8,41 \$	10,67 \$	4,93 \$	7,17 \$
<b>Nouveaux baux</b>				
Nombre de baux	32	33	47	112
Superficie (en pieds carrés)	154 681	50 416	312 906	517 997
Loyer net moyen/pied carré	11,41 \$	9,40 \$	4,84 \$	7,25 \$

### Échéance des baux <sup>1)</sup>

	Bureaux <sup>2)</sup>	Commerciaux <sup>3)</sup>	Industriels et polyvalents	Total
<b>Nombre de baux</b>				
2005 .....	95	111	114	320
2006 .....	60	104	67	231
2007 .....	46	81	80	207
2008 .....	56	84	72	214
2009 .....	20	61	59	140
<b>Superficie (en pieds carrés)</b>				
2005 .....	395 971	210 876	465 837	1 072 684
2006 .....	157 309	237 117	458 144	852 570
2007 .....	102 723	201 590	662 314	966 627
2008 .....	218 588	251 909	509 247	979 744
2009 .....	47 515	183 521	448 957	679 993
<b>Loyer net moyen pondéré (au pied carré)</b>				
2005 .....	7,59 \$	8,83 \$	4,94 \$	6,68 \$
2006 .....	8,08 \$	10,48 \$	5,25 \$	7,23 \$
2007 .....	8,71 \$	11,05 \$	5,64 \$	7,10 \$
2008 .....	9,08 \$	9,00 \$	5,11 \$	7,00 \$
2009 .....	9,31 \$	11,68 \$	6,28 \$	7,95 \$

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.

#### 4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles <sup>1)</sup> :

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>(2)</sup>
<b>IMMEUBLES À BUREAUX</b>				
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/ 2003/2004	678 780	94,18	Financière Banque Nationale, Valeurs Mobilières Desjardins, AXA Assurances, 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, Aon, Microsoft Canada, Motorola Canada
150, boul. René-Lévesque Est Québec	1973/1999	235 106	100,00	Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Télécom 9, Fujitsu Conseil, une banque à charte canadienne, Ernst & Young, Telus Communications (Québec)
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Sainte-Foy	1990	100 065	85,28	Travaux Publics Canada, Re/Max, Société Immobilière du Québec, SSA Global Technologies Canada
979, avenue de Bourgogne Sainte-Foy	1976/1988/ 1996	65 186	96,12	Travaux Publics Canada, Société du crédit agricole, Office 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	60 953	100,00	Association canadienne des automobilistes (Québec), Innovmetric Logiciels, G.E.S. Technologies
455, rue Marais Vanier	1977/1997	60 809	100,00	L'Industrielle- Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Cominar, Cygnal Technologies, Corporation des services d'ambulances du Québec, Association professionnelle des ingénieurs du Québec, Moore North America, Telus Communications (Québec)
4605-25-35, 1 <sup>er</sup> Avenue Charlesbourg	1979/1993	40 644	89,00	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), 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	27 498	100,00	Matériaux Blanchet, Laforge Barbeau, avocats, Société Immobilière du Québec, Québécoir Express, Comité paritaire des agents de sécurité
8500, boul. Décarie Montréal	2001	175 060	100,00	Ericsson Canada
1265, boul. Charest Ouest Québec	1975/2002	140 246	100,00	Esri Canada, Société Immobilière du Québec, Médias Transcontinental, Dorion, Noël et Hallissey, Pencorp, compagnie d'assurance sur la vie
255, boul. Crémazie Est Montréal	1967/2002	249 151	77,58	Société immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Pétrie Raymond LLP, Consultants 3LM., Banque Laurentienne du Canada, Groupe Aecon, Ordre professionnel des travailleurs sociaux du Québec
3400, avenue Jean-Béraud Laval	2001	156 270	100,00	Travaux Publics Canada

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
300, Viger Est Montréal	1993	171 532	100,00	Quebecor Média
<b>Total partiel (bureaux)</b>		<b>2 220 000</b>	<b>94,73</b>	

### **IMMEUBLES COMMERCIAUX**

Place de la Cité 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1998/ 1993	375 858	95,50	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, La Compagnie de Fiducie Household du Canada, Disnat Investments
Carrefour Charlesbourg 8500, boul. Henri-Bourassa Charlesbourg	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	315 730	86,98	Méto, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne, 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	91 221	88,24	Marché Plus, Société des Alcools du Québec, Restaurant Pacini
325, rue Marais Vanier	1991	77 933	100,00	Toshiba, Restaurant Tomas Tam, Kit à Tout (magasin de meubles), Re/Max, Travaux Publics Canada, Centre de courtage Assep
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1995	104 256	92,47	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, Société de l'assurance automobile du Québec, Banque Nationale du Canada, BPR Bechtel
2160, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1971/1978/ 1996	72 261	100,00	Méto, Caisse populaire Desjardins, Vidéo Éclair
355, rue Marais Vanier	1990	37 375	93,68	Schneider Canada Inc., Maître Piscinier, Duro Vitres d'Auto, Trans Canada Crédit
550, rue Marais Vanier	1995	16 849	100,00	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
239-245, boul. Samson Laval	1991	40 772	100,00	Mode le Grenier, Cantel, Jean-Coutu, Superclub Vidéotron
1367-1371, chemin Sainte-Foy Québec	1950/1983	5 491	100,00	Immeubles Couche-Tard
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
1479-1481-1483-1485, boul, Saint- Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville	1997	12 971	100,00	Pennington, Yellow
1465, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville	1997	26 093	100,00	Bureau en gros

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
1475, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville	1997	129 638	100,00	Wal-Mart
1495, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville	1997	34 808	100,00	Cinéplex Odéon
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Beauport	1978/2002/ 2004	390 800	93,05	Dooly's, Super C, Jean-Coutu, Dollarama, Yellow, Banque Laurentienne du Canada, Parfumerie dans un Jardin, Énergie Cardio, Winners, Radio Shack, Cantel, Coq Rôti, Travaux publics
3319, rue du Carrefour Beauport	2003	3 090	100,00	Tim Horton
1295, boul. Charest Ouest Québec	1982	48 080	71,75	Boiteau Luminaire
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy, Lévis	1970/1995	218 595	95,01	Maxi, Superclub Vidéotron, Cage aux Sports, Nautilus Plus, Valeurs Mobilières Desjardins, Piscines Trévi, Rossy, Simon Maranda, SNC Lavalin
1275, boul. Charest Ouest Québec	1975/2002	63 249	100,00	Informatique SMI, Meubles Croteau, Société Immobilière du Québec
800, boul. Claude-Juras Longueuil	2003	30 352	100,00	Déco Découvertes
2101-2137, boul. Curé-Labelle Laval	2003	64 729	100,00	Trans Canada Crédit, Sobeys, Familiprix
<b>Total partiel (commerciaux)</b>		<b>2 178 360</b>	<b>94,02</b>	

***IMMEUBLES INDUSTRIELS ET  
POLYVALENTS***

1990, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1976/1977/ 1995/1996	89 509	96,60	Charactera, Refac (Westburne), Active, RJR McDonald, ADT Service de sécurité, Ascenseurs Thyssen
320, chemin de la Canardière Québec	1980/1993	12 819	96,08	Centre hospitalier Robert-Giffard
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1989	61 923	100,00	Barnabé Meubles (1983), Delta, Fixatech
2022, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978	58 880	88,86	Crobel, Otis Canada, RBA, La Société Radio-Canada, Essilor Canada, Tried
100, rue Chabot Vanier	1968/1986/ 2004	59 900	85,68	Regroupement des bingos Limoilou
235, rue Fortin Vanier	1996	26 006	100,00	Hostess Frito-Lay
2160, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1981/ 1994	45 160	80,06	Meubles Jacques Gaulin, Opération Enfant Soleil, SSI 2000
4975, rue Rideau Québec	1990	32 807	83,20	Black and Decker Canada, Omron Canada, Nanox
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

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
280, rue Racine Loretteville	1984/1986	18 801	100,00	une banque à charte canadienne, Société canadienne des postes
2025, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978/1983/ 1990	37 124	100,00	Telav, General Motors du Canada, Entourage, Solutions Technologies
2100, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1962/1975/ 1995	31 419	100,00	Bagel Tradition'l, Sico
2150, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1970/1985/ 1994	22 432	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
2180, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1969/1984/ 1997/2003	20 100	100,00	Mobilier International, Ash Temple (Servident)
5125, rue Rideau Québec	1987/1997	11 575	100,00	Canpar Transport
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
1730-1790, avenue Newton Québec	1987	62 925	95,23	Unisource, Ascenseurs Drolet Kone
1165, rue Gouin Québec	1941/1978 1993	71 577	88,63	Produits Capitale, Asystel, Étiquettes Berco, MS2 Contrôle
2006-2010, rue Lavoisier Sainte-Foy	1976	68 235	100,00	United Auto Part
830, avenue Godin Vanier	1978/1994	49 055	93,79	Iron Mountain (Archivex), P.E. Fraser, Association canadienne des Automobilistes
955, boul. Pierre-Bertrand Vanier	1995	47 489	100,00	Restaurant La Casa Grecque, Palace Cabaret, Groupe PMT/Roy
2345-2349, avenue Dalton Sainte-Foy	1973/1981	54 110	100,00	Polycritec, Palmar Automotive, Bétonel
2383-2393, avenue Watt Sainte-Foy	1973/1981	67 092	100,00	Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro, Andlauer Transportation, Radiateur Montréal
625, rue des Canetons Québec	1989	19 981	100,00	United Parcel Service du Canada
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1978/1991	33 034	100,00	Klockner Moeller, Location Brossard
5130, rue Rideau Québec	1988	24 402	100,00	Gojet, Toromont, Enertrak, Geyco
2755, avenue Dalton Sainte-Foy	1971/1989	23 880	85,13	Quincaillerie Richelieu, Loadwise international
905, avenue Ducharme Vanier	1972/1991	19 239	100,00	Machinage Usitech, Centre Hydraulique GMB, Pompage G. Bernier
989, boul. Pierre-Bertrand Vanier	1974/1994	37 800	84,09	Location Pelletier, Dolbec Transport (1993)

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
2015, rue Lavoisier Sainte-Foy	1974	2 134	100,00	Modulaire Plus
650, avenue Godin Vanier	1967/1975 1977	188 790	93,36	Société Immobilière du Québec, LPA Médical
625, avenue Godin Vanier	1989/1990	60 415	100,00	Messagerie Dynamique une division de Communications Québecor, Scelco, Viking Chains
579, avenue Godin Vanier	1981/1999	12 337	100,00	Boc Gaz Canada
2700, rue Jean-Perrin Québec	1987/1998	129 778	95,42	Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Graphiscan, Cantel, Fondation Mira, Air Transat, Aliments Humpty Dumpty
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec	1974/2003	70 709	76,24	Groupe SPL, Beauvais et Verret, Produits Forestiers CJP, Boulangerie Rondeau
1540, rue Jean-Talon Nord Sainte-Foy	2000	9 425	100,00	Marco Caravane
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1986/2003	91 713	100,00	Sani Métal, Gentec Electro-optique, Arrow Electronics Canada, Moteurs Électriques Laval, ABF Freight Systems Canada
500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1987	86 993	95,56	Fiso Technologies, EBQM, Banque à charte canadienne, Gecko Électronique, Rosedale Transport
5275, boul. Wilfrid-Hamel Québec	1981	30 071	100,00	Acousti-Plus
1670, rue Semple Québec	1972/2000	89 154	97,13	Société Immobilière du Québec, Metler-Toledo, Société d'assurance automobile du Québec, Société Radio-Canada
2500, rue Jean-Perrin Québec	1998	74 987	54,78	Datamark, Primerica, Proludik, Sico
2600, rue Jean-Perrin Québec	2001	48 814	100,00	Société Immobilière du Québec, Maburco Québec plomberie, chauffage, KMG Distribution
470, avenue Godin Vanier	1980	22 532	100,00	Dolbec Transport
765, avenue Godin Vanier	1976/1989	15 350	100,00	Tyco International of Canada
8288, boul. Pie-IX Montréal	1989	119 522	100,00	Belron Canada
1415, 32 <sup>e</sup> Avenue Lachine	1989/1993	71 503	100,00	C.A.C. Transport
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue Lachine	2001	32 500	100,00	Univar Canada
1475, 32 <sup>e</sup> Avenue Lachine	1988	89 232	100,00	Simard warehouse, Pneutech
3300, J.B. Deschamps Lachine	1989	19 393	100,00	Paquette White
9101, boul. des Sciences Anjou	1999/2000	71 727	91,08	Hibbert Wholesales (1998), Viandes Décarie, Maison de Distribution Colac

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
1050, avenue Ducharme Vanier	2003	38 815	100,00	Prévention Térió, Amalcorp, Centre d'estimation de la capitale
9100, boulevard du Parcours Anjou	1998/2000	122 602	100,00	Ventrol Air Handling Systems
10550, boulevard Parkway Anjou	1964/1972	110 000	100,00	Équipement de sécurité Arkon
2105, boulevard Dagenais Ouest Laval	1999/2003	274 700	100,00	Gusdorf Canada
1041, boulevard Pierre-Bertrand Vanier	1963/2002	118 611	100,00	Sears Canada, Dolbec Transport Messagerie Beupar
620-650, rue Giffard Longueuil	1980	53 161	82,37	Groupe Master, Multiservice – Lacoupe, Enertrak
667-687, rue Giffard Longueuil	1980	42 435	16,08	Construction Michel Gagnon.
796-818, rue Guimond Longueuil	1988	80 426	82,18	Boiron Canada, Technologie Clemex, Polygo, Chassé
40, chemin du Tremblay Boucherville	1991	100 805	100,00	Ikea Wholesale
1315, rue Gay-Lussac Boucherville	1991	43 693	100,00	Produits Paklab
1675, boul. de Montarville Longueuil	1989/2003	142 264	100,00	Groupe Master
894-930, rue Bergar Laval	1989	33 134	100,00	Boc Canada, Electrical Cable Supply, Aero Chem
901-937, rue Michelin Laval	1988	42 548	100,00	Megalab
1405-1453, rue Bergar Laval	1988	32 480	100,00	Imprimerie VDL, Tasfilm, Attaches Richard
3370-3418, boul. Industriel Laval	1986	55 331	100,00	Surplec, Franklyn Supply, Rexel Canada Électrique (Westburne)
3401-3421, boul. Industriel Laval	1986	53 422	100,00	Produits Hydrauliques R.G, ATM Pro
5250, rue Armand-Frappier St-Hubert	1992	59 460	100,00	Hydro-Québec
3424-3428, Francis-Hugues Laval	2003	16 114	100,00	Trane Québec, Éclairage Vertex
1405-1455-1495, 55e Avenue Dorval	2001	66 185	100,00	Intermove Canada, International Paint, division of Akzono, Total Logistics Partner (Ocean consolidators)
1775, Léon-Harmel Québec	2004	22 093	100,00	Westburne – Wolseley Canada
975, avenue Ducharme Vanier	2004	28 708	100,00	Dolbec Transport
5055, rue Hugues-Randin Québec	1989	56 337	100,00	Société canadienne des Postes

<b>Immeubles</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>(2)</sup></b>
9055, rue Impasse de l'Invention Montréal	2001	45 671	73,18	The Brick Warehouse
330, rue Avro Montréal	1991/1998	101 222	100,00	Dynacast Canada
19701, avenue Clark-Graham Baie d'Urfé	1987	162 000	100,00	Alcan Packaging Canada
<b>Total partiel (industriels et polyvalents)</b>		<b>4 815 000</b>	<b>95,24</b>	
<b>IMMEUBLES CONSTRUITS ET EN DÉVELOPPEMENT</b>				
4500-4536, Louis-B-Mayer Laval	2004	47 000	N/A	N/A
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	2004	36 000	N/A	N/A
4451, autoroute Laval Ouest Laval	2004	119 000	N/A	N/A
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	2004	105 000	N/A	N/A
<b>Total partiel (immeubles construits et en développement)</b>		<b>307 000</b>	<b>N/A</b>	
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE</b>		<b>9 412 760</b>	<b>94,82</b>	

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2004 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.

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

#### **4.4.3 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 1,04 million de pieds carrés construit entre 1964 et 2004 qui comprend 678 780 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie «A» et 375 858 pieds carrés de superficie commerciale, y compris un centre sportif et récréatif (Club Entrain) de 46 718 pieds carrés. Le complexe compte 2 368 places de stationnement, dont 2 230 sont intérieurs. 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. En avril 2004, le FPI a achevé la construction d'une tour à bureaux de 17 étages (la « Tour Cominar ») ayant une superficie locative d'environ 205 000 pieds carrés. 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.

#### 4.4.3.1 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 .....	205 893
Valeurs Mobilières Desjardins .....	12 349
PWC Management Services LP .....	25 078
L'Agence Nationale d'Encadrement du secteur financier .....	72 786
SEPAQ.....	31 896
AXA Assurances inc. ....	24 184
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
Produits Forestiers Portbec Ltée.....	11 602
Trust Banque Nationale (le) .....	10 044
Société canadienne d'hypothèques et de logement .....	9 272
Banque Laurentienne du Canada.....	6 160
Autres locataires .....	175 532
<b>Total .....</b>	<b>678 780</b>

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, Gestion M.D, Zurich Canada, Bureau des Passeports, Bureau de la sécurité des transports du Canada, Lombard Canada, Microsoft et La Garantie cie d'assurance.

#### 4.4.3.2 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
Banque Laurentienne du Canada.....	5 903
Disnat Courtier à escompte Inc .....	4 394
Autres locataires (103 locataires).....	252 820
<b>Total .....</b>	<b>378 858</b>

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires commerciaux importants comprennent le Restaurant Le Beaugarte, Roots, La Cache, Dans un Jardin, New Look, Uniprix, La Compagnie de Fiducie Household, TD Waterhouse, Gosselin Photo Vidéo et Telus.

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

#### **4.4.4 IMMEUBLES À BUREAUX**

##### ***Place de la Capitale***

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

Cet édifice à bureaux de 20 étages totalisant 235 106 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 100 % et compte 300 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Télécom 9, Ernst & Young, Telus Communications, Fujitsu Conseil et une banque à charte canadienne.

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

Cet édifice de bureaux de 100 065 pieds carrés, situé sur un terrain de 76 122 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 85,28 % et compte 270 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Travaux Publics Canada, Re/Max Fortin Delage, Société Immobilière du Québec et SSA Global Technologies Canada.

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

Cet édifice de bureaux de 65 186 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 96,12 % et compte 134 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société du crédit agricole, Travaux Publics Canada, l'Office 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 (Québec)***

Cet édifice de bureaux de 60 953 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 100,00 % et compte 164 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent l'Association canadienne des automobilistes (Québec), et Innovmetric Logiciels et G.E.S. Technologies.

##### ***455, rue Marais, Vanier (Québec)***

Cet édifice de bureaux de 60 809 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 437 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1997. Il est loué à 100,00 % et compte 137 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent L'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie, Telus Communications (Québec) Inc., Association professionnelle des ingénieurs du Québec, Cygnal Technologies, Corporation des services d'ambulance du Québec et Moore North America.

##### ***4605-25-35, 1<sup>ère</sup> Avenue, Charlesbourg (Québec)***

Cet édifice de bureaux de 40 644 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 89,00 % et compte 170 places de stationnement, dont 40 à l'intérieur. Les locataires importants comprennent l'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie, Associates Capital, Subway 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. Les locataires importants sont Telus Communications (Québec) et la Société d'Assurance Automobile du Québec.

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

Cet édifice de bureaux de 27 498 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 la Fédération Indépendante des Syndicats autonomes.

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

Cet édifice de bureaux de 27 498 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 100 % et compte 74 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Matériaux Blanchet, Société Immobilière du Québec, La Forge Barbeau avocats, Québécois Express et Comité paritaire des agents de sécurité.

***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 Ericsson Canada et compte 270 places de stationnement intérieur et 430 places de stationnement extérieur.

***1265, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec)***

Cet édifice à bureaux de 140 246 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 100,00 % et compte 278 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Dorion Noël et Hallissey, Esri Canada, Médias Transcontinental et Pencorp, compagnie d'assurance sur la vie.

***255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec)***

Cet édifice à bureaux de 249 151 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 77,58 % et les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Pétrie Raymond LLP, Consultants 3 LM, Groupe Aecon, Ordre professionnel des travailleurs sociaux du Québec et la Banque Laurentienne du Canada.

***3400, Jean-Béraud, Montréal***

Cette tour à bureaux de 156 270 pieds carrés situé sur un terrain de 283 456 pieds carrés a été construit en 2001. Elle est louée à 100% à Travaux Publics Canada. L'immeuble est situé entre les boulevards Chomedey et Daniel-Johnson à Laval. Il abrite des bureaux et compte environ 553 places de stationnement.

***300, Viger Est, Montréal***

Cet édifice à bureaux de sept étages comporte 171 532 pieds carrés, situé sur un terrain de 170 221 pieds carrés. Il a été construit en 1992 et est loué à 100% à Quebecor Media. L'immeuble est situé à l'angle de la rue Viger, près de l'autoroute Ville-Marie, dans le centre-ville de Montréal. Il compte environ 54 places de stationnement.

#### **4.4.5 IMMEUBLES COMMERCIAUX**

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

Ce complexe commercial de 315 730 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 \$. En 2004, des travaux d'agrandissement de 76 000 pieds carrés ont été complétés au coût total de 8,0M \$, dont une superficie de 58 000 pieds carrés est occupée depuis avril 2004 par un marché d'alimentation. 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, Énergie Cardio et Yellow. 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 91 221 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 88,24 % 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 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 100,00 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Toshiba, Re/Max, Restaurant Tomas Tam, Travaux Publics Canada, Kit à Tout et Centre de courtage Assep.

##### ***1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)***

Ce complexe commercial de 104 256 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 92,47 % et compte 297 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, une banque à charte canadienne, BPR Bechtel et la Société de l'Assurance Automobile du Québec.

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

Ce complexe commercial de 72 261 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 37 375 pieds carrés, situé sur un terrain de 98 088 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 93,68 % et compte 119 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Maître Piscinier, Schneider Canada Inc., Duro Vitres d'Auto et Trans Canada Crédit.

##### ***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.

***239-245, boulevard Samson, Laval (Québec)***

Cet édifice commercial de 40 772 pieds carrés, situé sur un terrain de 118 906 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 100,00 % et compte 260 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Mode le Grenier, Cantel, Groupe Jean Coutu et Superclub Vidéocon.

***1367-1371, 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) (Inclut cinq propriétés)***

Ce mégacentre commercial comprenant cinq 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). Les immeubles sont situés dans une zone commerciale à grand trafic adjacente à l'autoroute 30. Les édifices ont été construits en 1997 et en 2003. Ils sont loués à 100 % et comptent 1 600 places de stationnement. Les locataires sont Wal-Mart Canada, The Business Depot, Corporation Cineplex Odeon, Groupe Yellow, Reitmans (Canada) et Déco Découverte.

***1295, boul. Charest Ouest, Québec (Québec)***

Cet immeuble commercial d'une superficie de 48 080 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 71,75 % 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 218 595 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 95,01 % et les locataires importants sont Provigo Distribution Inc., Nautilus Plus Inc., Cage aux sports, Super Club Vidéotron, Rossy, Valeurs Mobilières Desjardins, Piscines Trévi, Simon Maranda et SNC Lavalin.

***1275, boul. Charest Ouest, Québec (Québec)***

Cet immeuble commercial de 63 249 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 100 % et compte 101 places de stationnement. Les principaux locataires comprennent la Société Immobilière du Québec, Meubles Croteau et Informatique SMI.

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

Ce centre commercial d'une superficie totale de 390 800 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 1991 et en 2002 ainsi qu'agrandit de 189 054 pieds carrés en 2002. La deuxième phase de développement d'une superficie de 115 400 pieds carrés a débuté à l'automne 2004, dont une superficie de 57 000 pieds carrés sera occupée par Magasin Léon en juin 2005. Le FPI a entrepris la construction d'un immeuble de 24 000 pieds carrés sur le terrain du centre commercial, dont une superficie de 16 000 pieds carrés sera occupée par une institution financière au cours de l'année 2005. Le centre commercial est présentement loué à 93,05 % à 88 locataires et compte 2 985 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Métro-Richelieu, Dooly's, Groupe Jean-Coutu, Énergie Cardio, Groupe Yellow, Winners, Dollarama, Banque Laurentienne du Canada, Parfumerie Dans un Jardin, Radio Shack, Cantel, Coq Rôti et Travaux Publics Canada.

***3319, 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.

***2101-2137, boulevard Curé-Labelle, Laval (Québec)***

Ce complexe commercial de 64 729 pieds carrés, situé sur un terrain de 269 995 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100% et compte 369 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Sobey's, Familiprix inc. et Trans Canada Crédit.

**4.4.6 IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS**

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

Cet édifice polyvalent de 89 509 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 96,60 % et compte 196 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Refac Inc. (Westburne), Caractera, Active Canada, RJR McDonald, ADT Sécurité service et Ascenseurs Thyssen.

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

Cet édifice polyvalent de 12 819 pieds carrés, situé sur un terrain de 13 638 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1993. Il est loué à 96,08 % et compte 19 places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est le Centre hospitalier Robert-Giffard.

***1515, avenue 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 100,00 % et compte 87 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Barnabé Meubles (1983) Inc., Delta et Fixatech.

***2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)***

Cet édifice industriel de 58 880 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 88,86 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Crobél, Otis Canada, Société Radio-Canada, Essilor Canada, Tried et RBA.

***100, rue Chabot, Vanier (Québec)***

Cet édifice industriel de 59 900 pieds carrés, situé sur un terrain de 109 684 pieds carrés, a été construit en 1968, agrandi en 1986 et rénové en 2004. Il est loué à 85,68 % à Bingo de la Capitale 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 80,06 % et compte 71 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Jacques Gaulin, Opération Enfant Soleil et SSI 2000.

***4975, rue Rideau, Québec (Québec)***

Cet édifice industriel de 32 807 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 83,20 % et compte 64 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Black and Decker Canada et Omron Canada et Nanox.

***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 100 % 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, Entourage Solutions Technologiques 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.

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

Cet édifice industriel de 20 100 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 382 pieds carrés, a été construit en 1969, agrandi en 1984, rénové en 1997 et agrandi en 2003. 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, Ash Temple (Servident) et Meta 4.

***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 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.

***1730-90, 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 95,23 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Unisource et Ascenseurs Drolet Kone.

***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 88,63 % et compte 61 places de stationnement extérieur; il y a un stationnement municipal à proximité. Les locataires importants comprennent Produits Capitale, Asystel, Étiquettes Berco et MS2 Contrôle.

***2006-2010, 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 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 93,79 % et compte 61 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Iron Mountain (archives), P.E. Fraser et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

***2345-2349, avenue 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, Palmar Automotive et Bétonel.

***2383-2395, avenue 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, Distribution Silpro, Andlauer Transportation et Radiateur Montréal.

***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 et compte 64 places de stationnement extérieur.

***955, avenue 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 Klockner Moeller et Location Brossard.

***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, Toromont, Enertrak et Geyco.

**2755, avenue 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 85,13 % et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Quincaillerie Richelieu et Loadwise International.

**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 100 % et compte 57 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Centre Hydraulique GMB, Machinage Usitech et Pompage G. Bernier.

**955, boulevard Pierre-Bertrand, Vanier (Québec)**

Cet édifice polyvalent de 47 489 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, Palace Cabaret et Groupe PMT/Roy.

**989, boulevard Pierre-Bertrand, Vanier (Québec)**

Cet immeuble industriel de 37 800 pieds carrés, situé sur un terrain de 68 524 pieds carrés, a été construit en 1974 et rénové en 1994. Il est loué à 84,09 % et compte 180 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Location Pelletier, Dolbec Transport (1993) et Nova Sol Québec.

**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 188 790 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 93,36 % et les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec et L.P.A. Medical.

**625, avenue Godin, Vanier (Québec)**

Cet édifice industriel de 60 415 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 100,00 % et compte 103 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Messagerie Dynamiques, une division de Communications Québecor, Ingénierie Brock et Scelco.

**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 et compte 25 places de stationnement extérieur.

**2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)**

Cet édifice polyvalent de 129 778 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 95,42 % et compte 325 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent La Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Graphiscan, Cantel, Fondation Mira, Air Transat et Aliments Humpty Dumpty.

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

Cet édifice polyvalent de 70 709 pieds carrés construit en 1974 et agrandi en 2003, est situé sur un terrain de 174 315 pieds carrés. Il est loué à 76,24 % et compte 70 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Groupe SPL, Beauvais et Verret, Produits Forestiers CJP et Boulangerie Rondeau.

***445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)***

Cet édifice industriel de 91 713 pieds carrés, situé sur un terrain de 262 348 pieds carrés a été construit en 1986 et agrandi en 2003. Il est loué à 100,00 % et compte 110 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Sani Métal, Gentec Électro-optique, Arrow Electronics Canada, ABF Freight Systems Canada, Moteurs Électriques Laval et Rosedale Transport.

***500, avenue St-Jean-Baptiste, Québec (Québec)***

Cet édifice industriel de 86 993 pieds carrés, situé sur un terrain de 262 997 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Il est loué à 95,56 % et compte 120 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent FISO Technologies (Exfo-Ingénierie Electro-Optique), Banque Nationale du Canada, Gecko Électronique et E.B.Q.M.

***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.

***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 97,13 % et compte 225 places de stationnement. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Metler-Toledo, la Société d'assurance automobile du Québec et Société Radio-Canada.

***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 et compte 110 places de stationnement.

***2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)***

Cet édifice industriel et polyvalent de 74 987 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 54,78 % et compte 160 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Datamark, Primerica, Sico et Proludik.

***470, avenue Godin, Vanier (Québec)***

Cet édifice industriel et polyvalent de 22 532 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 Dolbec Transport 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.

**1415, 32<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 Univar Canada et compte 70 places de stationnement extérieur.

**1475, 32<sup>e</sup> Avenue, Lachine (Québec)**

Cet édifice industriel de 89 232 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 Simard Warehouse et Pneutech 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.

**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 91,08 % et il compte 63 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Hibbert Wholesales (1998), Viandes Décarie et Maison de distribution Colac.

**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 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, Maburco Québec plomberie chauffage et KMG Distribution.

**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 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 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. L'immeuble est loué à 100%. Les locataires importants comprennent Sears Canada, Messagerie Beupar et Dolbec Transport.

***1050, avenue Ducharme, Vanier (Québec)***

Cet édifice industriel de 38 815 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 000 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100 % et il compte 75 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Prévention Tério, Amalcorp et Centre d'estimation de la Capitale.

***620-650, rue Giffard, Longueuil (Québec)***

Cet immeuble industriel de 53 161 pieds carrés, situé sur un terrain de 191 254 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 82,37 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Groupe Master, Multiservice – Lacoupe et Enertrak.

***667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec)***

Cet immeuble industriel de 42 435 pieds carrés, situé sur un terrain de 93 626 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 16,08 % et compte 41 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Construction Michel Gagnon.

***796-818, rue Guimond, Longueuil (Québec)***

Cet immeuble industriel de 80 426 pieds carrés, situé sur un terrain de 234 457 pieds carrés, a été construit en 1988 et agrandi en 2003. Il est loué à 82,18 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Boiron Canada, Technologie Clemex, Polygo et Chassé.

***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 % à Ikea Wholesale 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% à Produits Packlab et compte 48 places de stationnement extérieur.

***1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec)***

Cet immeuble industriel de 142 264 pieds carrés, situé un terrain de 300 100 pieds carrés, a été construit en 1989 et agrandi en 2003. Il est loué à 100% à Groupe Master et compte 90 places de stationnement extérieur.

**894-930, rue Bergar, Laval (Québec)**

Cet immeuble industriel de 33 134 pieds carrés, situé un terrain de 75 654 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué à 100% et compte 75 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Boc Canada, Electrical Cable Supply et Aero Chem.

**901-937, rue Michelin, Laval (Québec)**

Cet immeuble industriel de 42 548 pieds carrés, situé un terrain de 142 389 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Megalab.

**1405-1453, rue Bergar, Laval (Québec)**

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

**3370-3418, boulevard Industriel, Laval (Québec)**

Cet immeuble industriel de 55 331 pieds carrés, situé un terrain de 136 564 pieds carrés, a été construit en 1986. Il est loué à 100% et compte 86 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Surplec, Franklyn Supply et Rexel Canada Électrique (Westburne).

**3401-3421, boulevard Industriel, Laval (Québec)**

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

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

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

**975, avenue Ducharme, Vanier (Québec)**

Cet édifice industriel de 28 708 pieds carrés, situé sur un terrain de 128 963 pieds carrés, a été construit en 2004. Il est loué à 100% à Dolbec Transport (1983) et compte 33 places de stationnement extérieur.

**1775, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)**

Cet édifice industriel de 22 093 pieds carrés, situé sur un terrain de 63 773 pieds carrés, a été construit en 2004. Il est loué à 100% à Westburne Wolseley et compte 31 places de stationnement extérieur.

**3424-3428, rue Francis-Hugues, Laval (Québec)**

Cet édifice industriel de 16 114 pieds carrés, situé sur un terrain de 45 499 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100% à Trane Québec et Éclairage Vertex, et compte 33 places de stationnement extérieur.

**1405, 55e Avenue, Dorval (Québec)**

Cet édifice industriel de 66 185 pieds carrés, situé sur un terrain de 119 111 pieds carrés, a été construit en 2001. Il est loué à 100% et compte 60 places de stationnement. Les locataires sont Intermove Canada (1992), International Paint, division of Akzono et Total Logistick Partner (Ocean consolidators).

### **5055, Hugues-Randin, Québec (Québec)**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 56 337 pieds carrés est érigé sur un terrain de 129 027 pieds carrés. Il a été construit en 1989. L'immeuble est localisé dans le parc industriel Métrobec situé en bordure nord de l'autoroute de la Capitale. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 25 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100% à la Société canadienne des postes et compte 85 places de stationnement.

### **9055, Impasse de l'Invention, Anjou (Québec)**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 45 671 pieds carrés est érigé sur un terrain de 125 808 pieds carrés. Il a été construit en 2001. L'immeuble est situé dans le parc industriel de l'arrondissement d'Anjou à la jonction des principaux axes routiers (autoroutes 40, 25, 20) de la métropole. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 25 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 73,18% et compte 56 places de stationnement. Le locataire principal est The Brick Warehouse LP.

### **330, rue Avro, Pointe-Claire (Québec)**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 101 222 pieds carrés est construit sur un terrain de 225 646 pieds carrés. Il a été construit en 1991 et agrandi en 1998. L'immeuble est situé à l'ouest du boulevard des Sources et au sud de l'autoroute transcanadienne à Pointe-Claire. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. L'édifice est loué à 100% à Dynacast Canada et compte environ 215 places de stationnement.

### **1970, avenue Clark-Graham, Baie d'Urfé (Québec)**

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 169 200 pieds carrés est érigé sur un terrain de 383 500 pieds carrés. Il a été construit en 1994 et agrandi en 1999. L'immeuble est situé en bordure de l'autoroute transcanadienne dans l'arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. L'édifice est loué à 100% à Emballages Alcan Canada et compte environ 200 places de stationnement.

## **4.5 HYPOTHÈQUES ET DÉBENTURES**

### **4.5.1 HYPOTHÈQUES**

Le portefeuille du FPI a un niveau d'endettement prudent, constitué principalement de dettes à taux fixe. Le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques était d'environ 6,32% par année et la durée moyenne pondérée qui reste à courir des hypothèques se situait à environ 3.78 années.

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

<b>Immeubles</b>	<b>Solde au 31 décembre 2004</b>	<b>Taux d'intérêt</b>	<b>Date d'échéance</b>
<b><u>HYPOTHÈQUES À TAUX FIXE</u></b>			
Place de la Cité — 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy .....	90 945 365 \$	6,15 %	Avril 2008
<b><u>IMMEUBLES À BUREAUX</u></b>			
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy .....	5 355 327 \$	6,46 %	Septembre 2006
455, rue Marais, Vanier .....	2 673 525 \$	6,46 %	Septembre 2006
4605-25-35, 1 <sup>re</sup> Avenue, Charlesbourg .....	1 189 843 \$	6,46 %	Septembre 2006
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec .....	868 126 \$	7,97 %	Mai 2005
2014, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy .....	1 674 212 \$	7,97 %	Mai 2005
150, boul. René-Lévesque Est, Québec .....	10 916 742 \$	5,79 %	Novembre 2006
8500, boul. Décarie, Mont-Royal .....	21 027 265 \$	7,04%	Mai 2007
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy .....	2 513 725 \$	5,68 %	Janvier 2008
1265, boul. Charest Ouest, Québec .....	6 255 600 \$	6,00 %	Janvier 2008
3400, avenue Jean-Béraud, Laval .....	<u>11 073 374 \$</u>	7,46 %	Octobre 2012
<b>Sous-total</b>	<b>63 547 739 \$</b>		

Immeubles	Solde au 31 décembre 2004	Taux d'intérêt	Date d'échéance
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>			
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	3 066 690 \$	6,46 %	Septembre 2006
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald.....	1 647 156 \$	6,46 %	Septembre 2006
1479-81-83-85, boul. St-Bruno, St-Bruno-de-Montarville .....	13 265 114 \$	6,94 %	Janvier 2019
1285-1297, boul. Charest Ouest, Québec.....	1 876 680 \$	6,00 %	Janvier 2008
1275, boul. Charest Ouest, Québec .....	2 293 720 \$	6,00 %	Janvier 2008
2101-2137, boul. Curé-Labelle, Laval.....	<u>6 005 218 \$</u>	6,85 %	Décembre 2012
<b>Sous-total</b>	<b>28 154 578 \$</b>		
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS</b>			
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy.....	1 556 107 \$	6,46 %	Septembre 2006
1730-90, avenue Newton, Québec.....	1 400 911 \$	6,46 %	Septembre 2006
2345-2349, avenue Dalton, Sainte-Foy .....	869 103 \$	6,46 %	Septembre 2006
2385, avenue Watt, Sainte-Foy.....	1 400 911 \$	6,46 %	Septembre 2006
625, avenue Godin, Vanier .....	1 533 345 \$	6,46 %	Septembre 2006
8288, boul. Pie-IX, Montréal.....	952 766 \$	11,00 %	Septembre 2007
1475, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine .....	3 336 320 \$	6,00 %	Janvier 2008
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy.....	744 153 \$	7,97 %	Mai 2005
2020, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	620 075 \$	7,97 %	Mai 2005
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec .....	868 126 \$	7,97 %	Mai 2005
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	1 488 200 \$	7,97 %	Mai 2005
500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	1 240 150 \$	7,97 %	Mai 2005
1415, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine .....	2 108 275 \$	7,97 %	Mai 2005
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine .....	868 230 \$	7,97 %	Mai 2005
10550, boul. Parkway, Anjou .....	2 299 310 \$	9,13 %	Janvier 2012
2105, boul. Dagenais Ouest, Laval .....	4 403 369 \$	6,79 %	Mai 2014
1075, des Basses-Terres, Québec .....	1 668 160 \$	6,00 %	Janvier 2008
235, rue Fortin, Vanier.....	1 042 600 \$	6,00 %	Janvier 2008
9101-9175, boul. des Sciences, Anjou .....	2 075 497 \$	7,19 %	Mars 2006
1041, boul. Pierre-Bertrand, Vanier .....	2 848 888 \$	5,68 %	Janvier 2008
1315, rue Gay Lussac, Boucherville.....	1 173 072 \$	5,68 %	Janvier 2008
40, chemin Tremblay, Boucherville .....	2 681 306 \$	5,68 %	Janvier 2008
2325, de la Province, Boucherville.....	1 173 072 \$	5,68 %	Janvier 2008
901-937, rue Michelin, Laval .....	1 005 490 \$	5,68 %	Janvier 2008
3370-3418, boul. Industriel, Laval .....	1 675 816 \$	5,68 %	Janvier 2008
3401-3421, boul. Industriel, Laval .....	1 508 235 \$	5,68 %	Janvier 2008
1405-1453, rue Bergar, Laval.....	1 005 490 \$	5,68 %	Janvier 2008
894-930, rue Bergar, Laval .....	1 173 072 \$	5,68 %	Janvier 2008
5250, rue Armand-Frappier, St-Hubert .....	2 224 849 \$	5,99 %	Novembre 2007
1405-1475, 55 <sup>e</sup> Avenue, Dorval .....	2 444 371 \$	6,84 %	Juillet 2007
1165, rue Gouin, Québec .....	1 459 640 \$	6,00 %	Janvier 2008
280, rue Racine, Loretteville.....	834 080 \$	6,00 %	Janvier 2008
1675, boul. Montarville, Longueuil.....	2 085 200 \$	6,00 %	Janvier 2008
330, rue Avro, Pointe-Claire.....	<u>3 471 642 \$</u>	8,35%	Mars 2013
<b>Sous-Total</b>	<b>57 239 831 \$</b>		

## **HYPOTHÈQUES À TAUX VARIABLE**

### ***IMMEUBLES À BUREAUX***

50, route du Président-Kennedy, Lévis .....	<u>7 320 000 \$</u>	4,75 %	Mars 2007
<b>Sous-total</b>	<b>7 320 000 \$</b>		

### ***IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS***

955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	752 725 \$	4,25 %	Juillet 2007
2100, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	623 987 \$	4,25 %	Juillet 2007
2700, rue Jean-Perrin, Québec.....	3 014 510 \$	4,25 %	Juillet 2007
1540, rue Jean-Talon Nord, Sainte-Foy.....	623 987 \$	4,25 %	Juillet 2007
450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	1 035 768 \$	4,25 %	Juillet 2007
1670, rue Sempie, Québec .....	1 749 842 \$	4,25 %	Juillet 2007
2500, rue Jean-Perrin, Québec.....	1 730 591 \$	4,25 %	Juillet 2007
2600, rue Jean-Perrin, Québec.....	1 267 376 \$	4,25 %	Juillet 2007
9100, boul. du Parcours, Anjou .....	<u>4 240 678 \$</u>	4,25 %	Juillet 2007
<b>Sous-total</b>	<b>15 039 464 \$</b>		

**TOTAL HYPOTHÈQUES** **262 246 977 \$**

Le tableau suivant présente sommairement les remboursements en capital, incluant les soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires, au 31 décembre 2004 :

	<b>Échéances de la dette <sup>1) 2)</sup></b>			
	<b>Bureaux</b>	<b>Commerciaux</b>	<b>Industriels et Polyvalents</b>	<b>Total</b>
2005 .....	6 201 678 \$	2 428 964 \$	11 038 135 \$	19 668 777 \$
2006 .....	22 552 679 \$	6 974 891 \$	11 476 995 \$	41 004 565 \$
2007 .....	28 861 018 \$	2 584 305 \$	19 362 031 \$	50 807 354 \$
2008 .....	61 220 721 \$	34 027 317 \$	22 963 662 \$	118 211 700 \$
2009 .....	---	1 552 704 \$	829 415 \$	2 382 119 \$
2010 et plus.....	---	23 563 406 \$	6 609 056 \$	30 172 462 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques	6,34 %	6,41 %	6,22 %	6,32 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques .....	3,12 années	5,95 années	3,16 années	3,78 Années

Notes :

- 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 64,92% aux immeubles à bureaux et de 35,08% aux immeubles commerciaux.
- 2) L'endettement du FPI était au 31 décembre 2004 : 49,3% de la valeur comptable brute.

## 4.5.2 DÉBENTURES

Au cours de l'année financière se terminant le 31 décembre 2004, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débentures convertibles (voir « Financement réalisé au cours de l'année 2004 »). Cette émission a permis à Cominar de mettre plus du tiers de sa dette à l'abri de hausses éventuelles de taux d'intérêt futures, et ce, pendant une période de 10 ans.

## 5. CAPITALISATION

Le tableau qui suit montre la capitalisation du FPI en date du 31 décembre 2004.

<b>Capitalisation</b>	
	<b>Au 31 décembre 2004</b>
	<b>(000 \$)</b>
Emprunts hypothécaires	262 247
Débentures	<u>100 000</u>
TOTAL PASSIF LONG TERME	362 247
Capitalisation boursière <sup>(1)</sup>	<u>563 325</u>
CAPITALISATION TOTALE	925 572
PASSIF À LONG TERME EN POURCENTAGE DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE	39,1%

Note :

1) Basé sur 32 282 209 parts en circulation et un prix par part de 17,45 \$.

## 6. CONVENTION DE NON-CONCURRENCE

### 6.1 GÉNÉRALITÉS

Les sociétés par actions et 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(tes) (collectivement le «*groupe restreint*») dans le secteur immobilier.

### 6.2 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 faite 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.

### 6.3 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 conjointes 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 sa conjointe (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 sa conjointe 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 sa conjointe 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.

#### **6.4 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(tes) 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.

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

### **7. FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les parts de même que les activités du FPI comportent certains risques et les investisseurs devraient examiner attentivement à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans la présente notice annuelle.

#### **7.1 COURS**

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

Le cours auquel les débetures se négocient dépend de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des débetures, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation des titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives d'avenir du FPI.

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

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui affecterait le rendement après impôt pour le porteur de parts.

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur 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. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer de montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être 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.

## **7.2 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 deux zones géographiques 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 doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles 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 immeuble est détenu, peu importe que le bien immeuble 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 essaie 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.

## **7.3 SUBORDINATION DES PARTS ET DÉBENTURES**

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales

avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts et porteurs de débetures. Les parts et les débetures seront dans les faits subordonnées à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

#### **7.4 RISQUE DE CREDIT ET DETTE DE RANG PRIORITAIRE : ABSENCE DE PROTECTION CONTRACTUELLE**

L'éventualité que les porteurs de débetures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débetures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débetures sont des obligations non garanties du FPI et sont subordonnées, quant au droit de paiement, à toutes les dettes de premier rang actuelles et futures du FPI. Par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide son actif ou effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débetures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat de l'actif ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures alors en circulation. Les débetures sont également, dans les faits, subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales du FPI, sauf si le FPI est un créancier de ces filiales qui est au moins de rang égal à ces autres créanciers. L'acte de fiducie n'interdit pas au FPI ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions, ni ne leur impose de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce cas de défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débetures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait le FPI.

#### **7.5 CONVERSION APRÈS CERTAINES OPÉRATIONS**

À la suite de certaines opérations, chaque débenture deviendra convertible en titres, en espèces ou en d'autres biens de la sorte et de la valeur que pouvait recevoir un porteur de parts à la conversion de la débenture immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débetures dans l'avenir. Par exemple, si le FPI était acquis dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en des titres dont la valeur dépendrait des perspectives d'avenir du FPI et d'autres facteurs.

#### **7.6 RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS**

Le régime de droits des porteurs de parts prévoit l'émission, conformément à ses modalités, d'un droit par part en circulation à l'heure de référence (au sens attribué à ce terme dans le régime) et d'un droit par part qui peut être émise après l'heure de référence mais avant l'heure de séparation (au sens attribué à ce terme dans le régime) ou, si ce moment est antérieur, l'heure d'expiration (au sens attribué à ce terme dans le régime). Malgré ce qui précède, le régime de droits des porteurs de parts prévoit la possibilité d'émettre, après l'heure de séparation mais avant l'heure d'expiration, un droit par part émise après l'heure de référence à la conversion des débetures en circulation à l'heure d'acquisition des parts (au sens attribué à ce terme dans le régime). Les porteurs de débetures doivent prendre note que le prix de conversion ne peut être rajusté en conséquence de l'émission de droits. Ainsi, en certaines circonstances, les porteurs de débetures voudront sans doute convertir leurs débetures conformément aux modalités de l'acte de fiducie pour recevoir des droits aux termes du régime de droits des porteurs de parts. De plus, avant d'exercer leur droit de conversion, les porteurs de débetures voudront sans doute examiner leurs droits en cas de changement de contrôle et leurs autres droits aux termes de l'acte de fiducie. Le régime de droits se termine le 10 mai 2005 et aucune demande ne sera faite aux porteurs de parts pour reconformer et approuver le régime de droits à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts à être tenue le 10 mai 2005.

#### **7.7 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.

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

## 7.8 RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre 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 aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers, qui seront assujettis aux 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 aux termes des lois du Québec et, de même, que la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent 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* prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon 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.

## 7.9 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 aux 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.

#### **7.10 DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU PERSONNEL CLÉ**

La direction du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, incluant monsieur Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction du FPI, et monsieur Michel Dallaire, président et chef des opérations du FPI. Le départ de tout membre du personnel clé pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

#### **7.11 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 celui-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 peuvent tenter d'influencer la décision des fiduciaires indépendants à cet égard.

La 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 les sociétés par actions et 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.

#### **7.12 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 qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

#### **7.13 RÉGIME FISCAL ET ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

Rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou son interprétation judiciaire, ou que les pratiques administratives et/ou en matière de cotisation de l'ADRC relativement aux conditions d'admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement, au traitement des fiducies de fonds commun de placement ou à la déductibilité des intérêts ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts et les porteurs de débentures. Sur le fondement de renseignements fournis par le FPI, le FPI est actuellement admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de placement enregistré aux termes de la Loi de l'impôt, et s'il cesse de l'être, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. De plus, si le FPI cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement ou que ses parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs visée

par règlement au Canada, les débetures cessent d'être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. En outre, si le FPI cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement, il sera tenu de payer un impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des incidences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts et certains porteurs de débetures. Le FPI cherchera à s'assurer que les titres constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes de revenu différé et les REEE. La Loi de l'impôt impose aux régimes de revenu différé et aux REEE 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.

Bien que le FPI soit d'avis que toutes les dépenses qu'il déduit dans le calcul de son revenu aux termes de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles en conformité avec les dispositions applicables de la Loi de l'impôt et que la « fraction non amortie du coût en capital » du FPI a été calculée en conformité avec les dispositions applicables de la Loi de l'impôt, rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou son interprétation ne seront pas modifiées, ou que l'ADRC acceptera les dépenses déduites ou le calcul de la « fraction non amortie du coût en capital » du FPI ou les déductions faites par le FPI à cet égard. Si l'ADRC conteste avec succès la déductibilité de ces dépenses ou l'exactitude de ces montants ou déductions, le report d'impôt sur le revenu applicable aux distributions effectuées par le FPI pourrait s'en trouver considérablement réduit. Le 31 octobre 2003, le ministre des Finances a soumis aux commentaires du public un projet de modification de la Loi de l'impôt concernant la déductibilité de l'intérêt et d'autres charges pour les besoins de l'impôt sur le revenu pour les années d'imposition postérieures à 2004. En général, aux termes des modifications projetées, l'administration fiscale pourrait refuser de considérer qu'un contribuable a subi des pertes relativement à une entreprise ou à un bien au cours d'une année donnée, si, au cours de l'année en cause, on ne peut raisonnablement pas s'attendre à ce que le contribuable réalise un profit cumulatif tiré de l'entreprise ou du bien au cours de la période pendant laquelle le contribuable exploite l'entreprise ou pendant laquelle on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il exploite l'entreprise ou encore au cours de la période pendant laquelle le contribuable détient le bien ou pendant laquelle on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il détienne le bien. Le FPI est d'avis qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'il réalise un profit cumulatif sur ses immeubles.

Bien que le FPI soit d'avis qu'il n'est pas une « fiducie de revenu d'entreprise » et qu'il serait une « fiducie exonérée » au sens attribué à ces termes dans les propositions budgétaires, l'éventualité que le FPI soit une « fiducie de revenu d'entreprise » et ne soit pas une « fiducie exonérée » aurait un effet défavorable important sur certaines entités exonérées d'impôt autres que les régimes de revenu différé et les REEE. Le 18 mai 2004, le ministre des Finances a annoncé que la mise en place des modifications proposées sera suspendue pour permettre la consultation de parties intéressées. Après ces consultations, des propositions législatives seront annoncées.

Le ministre des Finances a indiqué qu'il poursuivra l'analyse de l'évolution du secteur des fiducies de revenu dans le cadre de son évaluation continue des marchés financiers du Canada et du système fiscal canadien. Par conséquent, il se peut que de nouveaux changements surviennent dans ce domaine, en plus de ceux que prévoient les propositions budgétaires. Ces changements pourraient faire en sorte que les incidences fiscales réelles diffèrent sensiblement, à certains égards, de celles qui sont décrites sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

## **7.14 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. Aux termes 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 ce qui précède, 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.

## **7.15 DILUTION**

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances, 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 du FPI. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les acquéreurs des parts offertes par les présentes.

## **7.16 RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS**

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

## **8. POLITIQUE EN MATIÈRE 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.

### **8.1 GÉNÉRALITÉS**

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (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.

### **8.2 CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE 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.

### **8.3 CALCUL DES GAINS EN CAPITAL NETS RÉALISÉS ET DU REVENU DE RÉCUPÉRATION NET**

Les gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net

du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le 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.

#### 8.4 REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2004

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2004, ont fait l'objet d'un report d'impôt de 46,5 % étant donné que le FPI peut se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions. L'année de l'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels applicables par ailleurs. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital). Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif.

### 9. DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES

Le tableau qui suit présente les distributions par part effectuées par le FPI pour chacune des cinq années financières se terminant le 31 décembre 2004 :

Année	Distribution par part (\$)
2004	1,178
2003	1,152
2002	1,107
2001	1,086
2000	1,061

### 10. 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 peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto pendant les 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, le 27 mars 2001, les fiduciaires du FPI l'ont modifié afin que les porteurs de parts qui ont adhéré au Régime de réinvestissement des distributions se voient 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'ont pas le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions.

## **11. 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.

### **11.1 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.

### **11.2 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. Le total des parts émises au 31 décembre 2004 s'élevait à 32 284 409. 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.

### **11.3 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.

### **11.4 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.

### **11.5 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 *LCSA*.

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.

## **11.6 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, de nouvelles parts peuvent être émises au comptant dans le cadre d'appels publics l'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.

## **11.7 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 *LCSA*.

## **11.8 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.

## **11.9 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.

## **11.10 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.

## **11.11 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;
- 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.

## **11.12 FIDUCIAIRES DU GROUPE DALLAIRE**

Aux termes de la convention de fiducie, Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., 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., pour le compte de AM Total Investissements, 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.

## **11.13 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 concluantes et lient le FPI et tous les porteurs de parts (et, lorsque le porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de 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.

## **11.14 RESTRICTIONS À LA PROPRIÉTÉ DES NON-RÉSIDENTS**

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

## **12. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI**

### **12.1 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS**

Les parts du FPI sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « CUF.UN » et y sont affichées aux fins de négociation.

Le tableau suivant illustre la variation du cours, en dollars canadiens, et les volumes transigés des parts du FPI à la Bourse de Toronto pour chaque mois du dernier exercice financier terminé.

<b>Exercice terminé le 31 décembre 2004</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volumes transigés</b>
Janvier	15.30	14.60	522 861
Février	16.30	15.10	1 947 466
Mars	16.44	15.01	1 230 396
Avril	15.94	13.51	1 352 781
Mai	14.80	13.00	1 153 420
Juin	15.08	14.30	520 428
Juillet	14.69	14.10	813 465
Août	15.60	15.50	1 215 197
Septembre	15.93	15.84	1 589 699
Octobre	16.92	16.50	670 050
Novembre	16.99	16.87	1 632 957
Décembre	17.26	17.15	776 929

## 12.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES

Les débetures sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole CUF.DB. Le tableau suivant montre la variation du cours, en dollars canadiens, et les volumes transigés des débetures du FPI à la Bourse de Toronto pour les quatre derniers mois de l'année financière se terminant le 31 décembre 2004 <sup>(1)</sup>.

	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volumes transigés</b>
Septembre	99.95	97.00	6 812 000
Octobre	101.00	99.60	4 679 000
Novembre	104.00	100.50	5 141 000
Décembre	104.98	100.50	8 410 000

Note :

(1) Les débetures ont été émises le 17 septembre 2004 et se transigent en Bourse depuis cette date.

### 13. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

#### 13.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FIDUCIAIRES

Le tableau suivant présente le nom des fiduciaires actuels, les fonctions et les charges qu'ils assument au sein du FPI, leur occupation principale et leurs occupations au cours des cinq dernières années, la période pendant laquelle chacun a agi à titre de fiduciaire du FPI et le nombre approximatif de parts du FPI sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, un contrôle ou une emprise en date du 31 décembre 2004 :

Nom, Lieu de résidence et fonction	Occupation principale	Période	Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable, un contrôle ou une emprise <sup>1)</sup>
<b>JULES DALLAIRE</b> Québec (arrondissement Charlesbourg) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président du conseil et chef de la direction du FPI	Président du conseil et chef de la direction du FPI	1998-2005	398 600 <sup>6)</sup>
<b>MICHEL DALLAIRE, ing.</b> Québec (arrondissement Beauport) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président et chef des opérations	Président et chef des opérations du FPI	1998-2005	6 891 166 <sup>7)</sup>
<b>MICHEL BERTHELOT, c.a.</b> Québec (arrondissement Laurentien) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	Vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999-2005	18 865
<b>Me MICHEL PAQUET</b> Québec (arrondissement Sainte-Foy - Sillery) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, affaires juridiques et secrétaire du FPI	Vice-président directeur, affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998-2005	12 275
<b>YVAN CARON</b> <sup>2)3)</sup> Québec (arrondissement Limoilou) (Québec) Fiduciaire indépendant	Consultant	1998-2005 <sup>4)</sup>	Néant
<b>ROBERT DESPRÉS, O.C., G.O.Q.</b> <sup>2)</sup> Québec (arrondissement de la Cité) (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	1998-2005 <sup>5)</sup>	16 500
<b>PIERRE GINGRAS</b> <sup>2)3)</sup> Ste-Pétronille, Ile d'Orléans (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Placements Moras inc., une compagnie de gestion personnelle, administrateur de Desjardins Sécurité Financière, une compagnie d'assurance-vie et administrateur de Reliure Sélect inc., une compagnie de reliure thermoplastique	1998-2005 <sup>5)</sup>	89 989 <sup>8)</sup>
<b>GHISLAINE LABERGE</b> <sup>3)</sup> Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de CDP Capital – conseil immobilier et CDP Capital – hypothèques, membres du groupe de la Caisse de dépôt et placement du Québec	1998-2005 <sup>4)</sup>	Néant
<b>RICHARD MARION</b> Montréal, (arrondissement Ville-Marie) (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Actigest inc., une compagnie de gestion personnelle, associé de Capital Groupe Conseil inc., une compagnie de gestion d'actifs et de financement	1998-2005 <sup>5)</sup>	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) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires indépendants, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2004.
  - 5) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires indépendants, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2005.
  - 6) Comprend 41 600 parts du FPI 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.
  - 7) Comprend 41 600 parts du FPI 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 6 807 400 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 Jules Dallaire.
  - 8) Comprend 13 989 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.
- 

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 les cinq (5) dernières années, à l'exception de Richard Marion qui, de 1996 à avril 2004, était président et directeur général de la « Société en commandite immobilière Solim », un fonds spécialisé en investissements et développement immobilier.

### **13.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON-MEMBRES DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES**

---

<b>Dirigeants non-fiduciaires</b>	<b>Poste dans le FPI</b>	<b>Province et pays de résidence</b>
Michel Ouellette	Vice-président directeur, acquisitions et développement	Québec, Canada
René Bérubé	Vice-président, division des immeubles industriels et commerciaux	Québec, Canada
Robert Larivière	Vice-président, exploitation des immeubles	Québec, Canada
Alain Dallaire	Vice-président, exploitation au détail	Québec, Canada
Louis Bolduc	Vice-président, Développement Montréal	Québec, Canada

---

Au cours des cinq dernières années, chacun des dirigeants non-membres du conseil des fiduciaires du FPI a occupé son poste principal actuel ou d'autres fonctions auprès du FPI.

Au 31 décembre 2004, les fiduciaires et membres de la haute direction du FPI étaient propriétaires véritables ou exerçaient le contrôle ou l'emprise, directement ou indirectement, sur 7 401 302 parts représentant environ 23% des parts en circulation en date du 31 décembre 2004.

### **13.3 COMITÉ DE VÉRIFICATION**

#### **13.3.1 GÉNÉRAL**

Le FPI dispose d'un comité de vérification présentement formé de messieurs Robert Després (président), Yvan Caron et Pierre Gingras. Tous les membres du comité de vérification sont des fiduciaires indépendants et possèdent des « compétences financières » conformément au Règlement 52-110 – Comités de vérification.

#### **13.3.2 MANDAT DU COMITÉ DE VÉRIFICATION**

Le mandat du comité de vérification consiste à aider le conseil des fiduciaires du FPI à assumer ses responsabilités de surveillance et, à ce titre, il examine le processus d'information financière, les contrôles internes, les risques financiers et le processus de vérification. Dans l'exécution de ses tâches, le comité entretient des liens de travail efficaces avec le conseil des fiduciaires, la direction et les vérificateurs externes.

### 13.3.3 EXPÉRIENCE ET FORMATION PERTINENTE DES MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION

Ce qui suit est un bref résumé de la formation et de l'expérience pertinente à l'exercice des responsabilités de chacun des membres du comité de vérification.

<u>Nom du membre du Comité de vérification</u>	<u>Formation et expérience pertinentes</u>
Robert Després, o.c., g.o.q.	M. Després est membre de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec et de la Corporation professionnelle des comptables généraux licenciés du Québec. Il a occupé des postes de direction dans d'importantes entreprises cotées en bourse. Il a présidé plusieurs comités de vérification, y compris celui du FPI.
Yvan Caron	M. Caron a occupé des postes de direction au sein des Caisses populaires Desjardins de Québec. Il a été président de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec et vice-président principal de Place Desjardins inc. Il a été président du conseil de Groupe-Vie Desjardins Laurentienne.
Pierre Gingras	M. Gingras détient une maîtrise en sciences commerciales. Il a présidé les comités de vérification de la Société de fiducie Desjardins-Laurentienne et de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec.

### 13.4 HONORAIRES DU VÉRIFICATEUR EXTERNE

Le tableau suivant montre les honoraires versés à Ernst & Young s.r.l. en dollars canadiens durant les deux derniers exercices financiers pour les divers services fournis au FPI :

<u>Ernst &amp; Young</u>	<u>Exercice terminé le 31 décembre 2003</u>	<u>Exercice terminé le 31 décembre 2004</u>
Honoraires de vérification <sup>(1)</sup>	72 750 \$	75 000 \$
Honoraires pour services liés à la vérification <sup>(2)</sup>	---	5 500 \$
Honoraires de vérification des frais d'exploitation <sup>(3)</sup>	7 600 \$	10 550 \$
Autres honoraires <sup>(4)</sup>	<u>24 500 \$</u>	<u>30 000 \$</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>104 850 \$</b>	<b>121 050 \$</b>

#### Notes :

- (1) Honoraires de vérification : visent les services professionnels rendus par les vérificateurs externes pour la vérification des états financiers annuels.
- (2) Honoraires pour services liés à la vérification : visent les services professionnels pour des consultations comptables sur des points abordés pendant la vérification ou les examens intermédiaires.
- (3) Honoraires de vérification des frais d'exploitation : visent les services professionnels pour la vérification des frais d'exploitation de certains immeubles, conformément aux baux en vigueur dans ces immeubles.
- (4) Autres honoraires : comprennent la somme des honoraires versés aux vérificateurs pour des services autres que ceux présentés dans les catégories d'honoraires de vérification, d'honoraires pour services liés à la vérification et d'honoraires de vérification des frais d'exploitation et touchent les documents réglementés y compris les lettres de confort, les consentements et les lettres de commentaires pour la vérification diligente en relation avec le placement des débiteurs.

## **14. POURSUITES**

Le FPI est engagée dans divers litiges et réclamations dans le cours normal des ses activités. La direction est d'avis que le règlement de ces réclamations et ces litiges (qui sont, dans certains cas couverts par des polices d'assurance, sous réserve des franchises applicables) n'aura aucune incidence défavorable importante sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation.

## **15. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES**

Pour l'année se terminant le 31 décembre 2004, le FPI n'a connaissance d'aucun intérêt important d'un fiduciaire ou d'un membre de la direction actuel ou proposé dans une opération ou dans une opération projetée qui pourrait le toucher ou qui le touchera considérablement.

Jules Dallaire et Michel Dallaire, tous deux fiduciaires et membres de la direction du FPI, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Dalcon inc. et Corporation Financière Alpha (CFA) inc. Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction du FPI, est une personne ayant des liens avec ces sociétés, à titre de dirigeant. Alain Dallaire, membre de la direction, a un lien avec Corporation Financière Alpha (CFA) inc.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2004, le FPI a enregistré des revenus de location nets de 1,3M \$ des sociétés Dalcon inc. et de Corporation Financière Alpha (CFA) inc. Le FPI a encouru une dépense de 5,1M \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 33,4M \$ pour la construction et le développement d'immeubles productifs de revenus effectués pour son compte par Dalcon inc.

## **16. AGENT DE TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts et débiteures du FPI est Trust Banque Nationale inc. Le registre des transferts est conservé à ses bureaux de Montréal (Québec) et le co-agent des transferts est la société de fiducie Natcan à Toronto.

## **17. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

On peut trouver des renseignements complémentaires concernant le FPI sur SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Des renseignements supplémentaires, dont la rémunération des fiduciaires et dirigeants, le principal détenteur de parts du FPI et des parts autorisées pour émission en vertu du régime d'options d'achat de parts, lorsque cela s'applique, sont contenus dans la circulaire de sollicitation de procurations du FPI pour la plus récente assemblée annuelle des porteurs de parts à laquelle il y a eu élection de fiduciaires.

Des renseignements supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminée le 31 décembre 2004.