



Notice annuelle 2012

Fonds de placement immobilier Cominar
Exercice terminé le 31 décembre 2012

Le 28 mars 2013

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE	7
PARTIE 2 – STRUCTURE DU FPI	7
PARTIE 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	7
3.1 Aperçu du FPI	7
3.2 Historique	8
3.3 Acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2012	8
3.4 Dispositions	9
3.5 Projets en développement au 31 décembre 2012	9
3.6 Expropriation par le CHUM	10
PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	10
4.1 Dispositions générales	10
4.2 Stratégie de gestion et de croissance du FPI	11
4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	13
4.4 Immeubles	16
4.5 Emprunts hypothécaires et débetures	41
PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE	49
5.1 Risques liés aux activités du FPI	49
5.2 Facteurs de risque liés à la propriété de parts	52
5.3 Facteurs de risque et considérations d'investissement dans des débetures	55
5.4 Risques reliés à l'achat d'un portefeuille d'immeubles de la Société immobilière GE Canada	57
PARTIE 6 – ÈVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PRÉSENTE NOTICE ANNUELLE	57
6.1 Acquisitions d'immeubles	57
6.2 Activité de financement	58
6.3 Obligations et recouvrements potentiels relativement au Holman Grand Hotel et autres passifs de Canmarc	58
PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS	58
7.1 Généralités	59
7.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	59
7.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	59
7.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2012	59
7.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	59
PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL	60
8.1 Description générale	60
8.2 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	60
8.3 Notations	60
PARTIE 9 – RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	61
PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI	61
10.1 Marché pour la négociation des parts	61
10.2 Marché pour la négociation des débetures convertibles	63
10.3 Marché pour la négociation des débetures de premier rang	65
PARTIE 11 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DU FPI	66
11.1 Renseignements sur les fiduciaires	66
11.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires	67
11.3 Indépendance	67
11.4 Comité d'audit	67
11.5 Interdictions d'opérations et faillites	69

PARTIE 12 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	70
PARTIE 13 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	70
PARTIE 14 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	71
PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	71
PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	71
ANNEXE A	A-1

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 Computershare du Canada, à titre de fiduciaire, aux termes duquel les débetures ont été émises, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en date des 8 mai 2007, 10 octobre 2007, 22 septembre 2008, 12 janvier 2010 et 16 mai 2012.

« **ARC** » Agence du revenu du Canada.

« **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.

« **bénéfice d'exploitation net** » Le bénéfice d'exploitation du FPI avant les autres revenus, les charges financières, les frais d'administration du FPI, les gains sur placement dans une entité publique, les frais de réorganisation, les frais de transaction – regroupements d'entreprises, l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur et les impôts sur les bénéfices.

« **bénéfice distribuable** » Les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon précisée sous 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** » ou « **FPI** » Le Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés détenues en propriété exclusive, ou en partenariat, par Cominar.

« **contrat de fiducie** » Le contrat de fiducie conclu en date du 31 mars 1998 régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en date des 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010 et 16 mai 2012.

« **débetures** » Collectivement, les débetures convertibles et les débetures de premier rang.

« **débetures convertibles** » Collectivement, les débetures convertibles subordonnées et non garanties à 5,80 % de série C, à 6,50 % de série D et à 5,75 % de série E du FPI.

« **débetures de premier rang** » Collectivement, les débetures de premier rang à 4,274 % de série 1 et à 4,23 % de série 2.

« **direction** » La direction du FPI.

« **EIPD** » Entité intermédiaire de placement déterminée qui est une fiducie.

« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** » a le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 5.2.6 de la présente notice annuelle.

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

« **fiduciaire indépendant** » Un fiduciaire qui : (i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne qui a des liens, un administrateur, un dirigeant 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 indépendant (au sens des lignes directrices sur les pratiques de gouvernance des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) 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 aucune relation d'affaires importante avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions du contrat 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.

« **Groupe Dallaire** » Collectivement, Groupe Dallaire inc., AM Total Investissements (SENC) et la famille Dallaire.

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

« **IFRS** » Les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, tels qu'elles sont définies par *l'International Accounting Standards Board*, et qui sont adoptées par le Conseil des normes comptables de l'Institut canadien des comptables agréés comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

« **immeubles** » À moins que le contexte ne commande une autre interprétation, collectivement, au 31 décembre 2012, les 481 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents appartenant au FPI, et « **immeuble** » l'un ou l'autre d'entre eux.

« **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 au contrat de fiducie, et notamment, les parts émises et, lorsque le contexte le commande, les parts du FPI émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts ou du régime de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part du FPI.

« **PCGR** » Les principes comptables généralement reconnus du Canada qui sont décrits et promulgués par l'Institut canadien des comptables agréés, tels qu'ils sont applicables à la date à laquelle tout calcul est fait sur la base des PCGR et qui sont les IFRS pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

« **porteur de parts** » Un détenteur de parts du FPI.

« **porteurs de débentures** » Les porteurs de « **débentures convertibles** », et les porteurs de « **débentures de premier rang** », ou l'un ou l'autre d'entre eux.

« **province de l'Ontario** » ou « **Ontario** » La province de l'Ontario.

« **province de Québec** » ou « **Québec** » La province de Québec.

« **régime de réinvestissement des distributions** » Le régime de réinvestissement des distributions du FPI décrit sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions ».

« **région Autres – Ontario** » La province de l'Ontario à l'exclusion, pour les besoins de la présente notice annuelle, de la région d'Ottawa.

« **région Autres – Québec** » la ville de Victoriaville, la ville de Shawinigan, la ville de Saguenay, la ville de Drummondville, la ville de Ste-Anne-des-Monts, la ville de Jonquière, la ville de Bromont, la ville de Granby, la ville de Sherbrooke, la ville de Magog, la ville de Joliette, la ville de Rimouski and la ville de St-Charles-Boromé.

« **région de l'Ontario** » La province de l'Ontario à l'exclusion, pour les besoins de la présente notice annuelle, de la région d'Ottawa.

« **région de l'Ouest canadien** » ou « **Ouest canadien** » Les provinces de l'Alberta, du Manitoba et de la Colombie-Britannique.

« **région de Montréal** » La ville de Montréal et sa région métropolitaine.

« **région de Québec** » La ville de Québec, la ville de Lévis, la ville de Saint-Romuald, la ville de Saint-Nicolas et la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

« **région des Provinces atlantiques** » ou « **provinces de l'Atlantique** » Les provinces du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve et Labrador.

« **région d'Ottawa** » La ville d'Ottawa et, pour les besoins de la présente notice annuelle, la ville de Gatineau.

« **règles relatives aux EIPD** » Les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur le régime fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts.

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

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle peut contenir des énoncés prospectifs concernant Cominar ainsi que son exploitation, sa stratégie, sa performance financière et sa situation financière. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer » et de la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. La performance et les résultats réels de Cominar dont il est question dans les présentes pourraient différer de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle. La présente mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à Cominar et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf stipulation contraire, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date de la présente notice annuelle.

PARTIE 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») est datée du 28 mars 2013. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2012.

PARTIE 2 – STRUCTURE DU FPI

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. Le FPI a été constitué le 31 mars 1998 et a entrepris ses activités le 21 mai 1998, à la clôture de son premier appel public à l'épargne. Des modifications ont été apportées au contrat de fiducie du FPI de temps à autre afin de doter le FPI d'une plus grande souplesse dans l'exploitation de son portefeuille. Des modifications ont d'ailleurs été apportées, lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 16 mai 2012, aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation qui sont résumés dans la présente notice annuelle.

Le siège social du FPI est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2, téléphone (418) 681-8151. Son site web se trouve au www.cominar.com.

À moins d'indication contraire ou que le contexte ne commande une autre interprétation, les renvois au « **FPI** » ou à « **Cominar** » dans la présente notice annuelle désignent le Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés détenues en propriété exclusive par Cominar.

PARTIE 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

3.1 APERÇU DU FPI

Le FPI est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles dans la province de Québec, où il a établi une présence prépondérante, ce qui lui permet de réaliser des économies d'échelle importantes dans ce marché. Il est aussi l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada. En date du 28 mars 2013, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 500 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Le portefeuille immobilier de Cominar totalise 36,9 millions de pieds carrés de superficie au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien.

Au 31 décembre 2012, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 481 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 106 sont situés dans la région de Québec, 234 dans la région de Montréal, 27 dans la région autres – Québec, 19 dans la région d'Ottawa, 13 dans la région autres – Ontario, 62 dans la région des Provinces atlantiques et 20 dans la région de l'Ouest canadien. Le portefeuille du FPI comptait environ 13,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 7,8 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 14,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 35,1 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2012, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 93,9 %.

Le FPI cherche : (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels, polyvalents et multirésidentiels productifs de revenu; et (ii) à accroître et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue des immeubles du FPI et à l'acquisition d'autres immeubles productifs de revenu.

Dans le but d'atteindre ses objectifs de croissance dans l'avenir, le FPI continuera de réaliser des acquisitions ailleurs que dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal.

En tant que fonds de placement immobilier pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. À l'exception de certaines propriétés acquises récemment et dont la gestion s'écarte actuellement du modèle d'affaires de Cominar, le FPI n'est aucunement lié à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. Ce mode d'opération minimise les situations de conflit éventuelles entre la direction et le FPI tout en assurant que les intérêts de la direction et des employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. La direction estime qu'il en résulte une performance financière améliorée de la part de Cominar.

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 terminé le 31 décembre 2012, le FPI affichait des produits d'exploitation de 564,5 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 317,8 millions de dollars, comparativement à 317,7 millions de dollars et 184,7 millions de dollars, respectivement, l'année précédente. Au 31 décembre 2012, l'actif total du FPI se chiffrait à 5,6 milliards de dollars alors que la main-d'œuvre était composée de 440 employés à temps plein.

3.2 HISTORIQUE

Le 21 mai 1998, dans le cadre de son premier appel public à l'épargne, le FPI a fait l'acquisition auprès de sociétés membres du Groupe Dallaire d'un portefeuille composé de 51 immeubles situés dans la région de Québec, soit 8 immeubles de bureaux, 13 immeubles commerciaux et 30 immeubles industriels et polyvalents d'une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés. À la suite de sa création, le FPI Cominar, fort de sa position dominante dans le secteur de l'immobilier commercial de la région de Québec, a entrepris de diversifier ses activités dans le marché de la région de Montréal. Le FPI Cominar continuait ainsi d'appliquer sa stratégie à long terme tirant profit de la propriété et de l'exploitation d'un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu concentrés dans un marché régional donné.

Le 1^{er} juin 2007, Cominar a acquis 28 immeubles industriels et polyvalents et 19 immeubles de bureaux auprès du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon, d'une superficie locative d'environ 6,1 millions de pieds carrés. Le 6 juillet 2007, Cominar a complété cette opération avec l'acquisition de 7 immeubles industriels détenus en copropriété. Le 29 février 2008, Cominar a acquis la participation résiduelle dans des immeubles industriels et polyvalents situés dans la région de Montréal, qu'il détenait auparavant en copropriété. Cette opération a permis à Cominar de devenir l'unique propriétaire de ces immeubles.

Au cours du premier trimestre de 2010, Cominar a fait son entrée dans les provinces de l'Atlantique en acquérant Overland Realty Limited, propriétaire de 16 immeubles de qualité d'une superficie d'environ 0,6 million de pieds carrés.

Poursuivant sur sa stratégie de croissance, le FPI a acquis, au cours de la dernière année, le Fonds de placement immobilier Canmarc et 67 immeubles du portefeuille de la Société immobilière GE Canada qui lui permettent d'augmenter non seulement le nombre de ses propriétés, mais également sa présence dans le marché canadien.

Depuis son entrée en bourse en 1998, le FPI de Cominar a enrichi son portefeuille immobilier, qui est passé de 51 immeubles d'une superficie d'environ 3,1 millions de pieds carrés à 481 immeubles d'une superficie d'environ 35,1 millions de pieds carrés et a porté la valeur comptable de ses actifs à 5,6 milliards de dollars au 31 décembre 2012.

3.3 ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2012

L'exercice se terminant au 31 décembre 2012 fut une année marquée par une croissance fulgurante des actifs du FPI et la réalisation du plan stratégique. En effet, en 2012, le FPI a réalisé 2,6 milliards \$ en acquisitions stratégiques, lesquelles ont accru la superficie locative globale de 65,4 %, tout en diversifiant géographiquement son portefeuille, alors que la répartition du bénéfice d'exploitation net par secteur d'activité s'établit à 49,0 % pour les immeubles de bureaux, à 22,4 % pour le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et à 27,5 % pour les immeubles commerciaux, constituant ainsi un meilleur équilibre.

3.3.1 ACQUISITION DE CANMARC

Le 1^{er} mars 2012, le FPI a complété l'acquisition de la totalité des parts émises et en circulation du Fonds de placement immobilier Canmarc (« Canmarc ») dont les actifs immobiliers s'élèvent à 1,9 milliard \$. Canmarc était propriétaire d'un portefeuille d'immeubles commerciaux canadiens productifs de revenu, composé d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles de bureaux ainsi que de quelques immeubles industriels. Au total, les 142 immeubles acquis couvrent une

superficie locative brute commerciale d'environ 9,4 millions de pieds carrés et comprennent 464 unités de logement résidentiel. Ces immeubles sont situés au Québec, dans les Provinces atlantiques, dans l'Ouest canadien et en Ontario.

L'acquisition de Canmarc a entraîné une augmentation d'environ 44 % de la superficie locative, qui a atteint un peu plus de 30,6 millions de pieds carrés au moment de l'acquisition, et elle a permis au FPI d'étendre sa présence au Québec et d'établir une présence significative dans les provinces de l'Atlantique, dans l'Ouest canadien et en Ontario. En outre, le portefeuille du FPI bénéficie d'une meilleure diversification dans les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels à la suite de cette acquisition.

3.3.2 ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE GE CANADA

Le 14 septembre 2012, le FPI a fait l'acquisition, auprès de la Société immobilière GE Canada, d'un portefeuille de 67 immeubles de bureaux et industriels situés principalement dans les régions de Montréal et d'Ottawa, et représentant une superficie locative globale d'environ 4,3 millions de pieds carrés, moyennant un prix d'achat de 697 millions \$.

L'acquisition a entraîné une augmentation d'environ 14 % des actifs du FPI, dont la superficie a atteint 35 millions de pieds carrés au moment de l'acquisition, et a eu une incidence significative sur la diversification géographique du FPI.

3.3.3 ACQUISITION D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours de l'exercice, le FPI a acquis quatre immeubles productifs de revenu de la Société immobilière Investus inc. suite à l'exercice d'un droit de première offre. Cette acquisition comprend :

- un immeuble industriel et polyvalent situé à Winnipeg, au Manitoba, ayant une superficie de 31 000 pieds carrés, acquis au coût de 4,7 millions \$ dont 2,4 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et d'une dette de 2,2 millions \$ et de 91 000 \$ payés comptant;
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Longueuil, au Québec, ayant une superficie de 46 000 pieds carrés, acquis au coût de 3,7 millions \$ dont 2,4 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1,3 million \$ payés comptant;
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, ayant une superficie de 29 000 pieds carrés, acquis au coût de 3,2 millions \$ dont 2,1 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1,1 million \$ payés comptant;
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Brockville, en Ontario, ayant une superficie locative de 94 000 pieds carrés, acquis au coût de 4,4 millions \$, dont 2,8 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 1,6 million \$ payés comptant.

3.4 DISPOSITIONS

En janvier 2012, Cominar a acquis un placement dans DEGI Homburg Harris Limited Partnership (« DEGI LP ») suite à l'acquisition de Canmarc. Le placement dans DEGI LP consistait en 10 % des parts de société en commandite de DEGI LP, qui est propriétaire d'un immeuble commercial (Penn West Plaza, à Calgary, en Alberta). Le 31 octobre 2012, Cominar a conclu la vente de sa participation minoritaire à Morguard Real Estate Investment Trust pour un produit net de 22,4 millions \$. Aucun gain ou perte n'a résulté de la vente, le placement ayant été comptabilisé à sa juste valeur en 2012.

Le 8 mars 2012, Cominar, par l'entremise de Canmarc, a disposé d'un immeuble situé en Colombie-Britannique pour un montant de 3,5 millions \$. Cet immeuble n'est pas inclus dans les 142 immeubles acquis de Canmarc dont il est fait mention dans la présente notice annuelle.

Le 31 mai 2012, Cominar a vendu un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec pour 1,5 million \$.

3.5 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012, trois projets étaient en développement.

Le premier est un édifice à bureaux. Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, est maintenant à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé désormais à 46,0 millions \$. Adjacent au complexe Place Laval 1, 2, 3, 4, cet édifice sera occupé principalement par le gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme, pour une superficie représentant 79,0 % de l'immeuble, soit son taux actuel de prélocation. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014.

Le deuxième est un édifice industriel et polyvalent situé au 125, rue Fortin, à Québec. D'une superficie de 49 000 pieds carrés et un investissement estimé de 3,9 millions \$, ce projet est préloqué à 61 %.

Le troisième est un édifice commercial d'environ 5 500 pieds carrés qui sera situé sur le terrain du complexe commercial Les Promenades Beauport, à Québec. Le coût de construction de cet édifice est estimé à 1,4 million \$. Loué à 100 % à deux clients, la livraison est prévue au cours du 1^{er} trimestre de 2013, pour un début d'opération au cours du 2^e trimestre de 2013.

3.6 EXPROPRIATION PAR LE CHUM

Un processus d'expropriation a été entamé en juin 2006 par le Centre Hospitalier de l'Université de Montréal (le « **CHUM** »), visant l'immeuble sis au 300, avenue Viger à Montréal, province de Québec.

La procédure d'expropriation est actuellement prise en délibéré par les juges administratifs du Tribunal administratif du Québec. Il est impossible, à ce stade-ci, d'estimer ou d'évaluer le montant de l'indemnité définitive. Rappelons qu'un avis de transfert de propriété a été signifié à Cominar le 27 août 2007 avec date de prise d'effet le 1^{er} septembre 2007 et que le Tribunal administratif du Québec a adjugé à Cominar, le 10 septembre 2007, une indemnité provisionnelle prévue par la loi dans de tels cas. L'indemnité provisionnelle s'élevait à 30 millions de dollars et a été encaissée en 2007.

PARTIE 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 le contrat de fiducie. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation ».

Les objectifs du FPI consistent (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôts provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents et multirésidentiels productifs de revenu, situés dans la province de Québec, principalement dans les régions de Québec et de Montréal, dans la province d'Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans la région de l'Ouest canadien; et (ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue du portefeuille et à l'acquisition d'autres immeubles productifs de revenu et à l'aménagement de certains immeubles du portefeuille, avec la participation d'une équipe fiable et expérimentée. Dans le but d'atteindre ses objectifs de croissance dans l'avenir, le FPI continuera de réaliser des acquisitions ailleurs que dans les régions de Québec et de Montréal.

Le FPI gère ses actifs en mettant l'accent sur la croissance des revenus locatifs nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable sur le plan économique, des occasions d'agrandissement ou de 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) des 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.

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 provient aussi du réaménagement et de l'accroissement du portefeuille.

Le FPI maintient des principes de prudence 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 qui génèrent ses flux de trésorerie.

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 afin de réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts, sans incidence négative sur les intérêts du FPI, ceux de ses employés ou ceux des localités dans lesquelles il est établi.

Au 31 décembre 2012, le FPI comptait environ 440 employés à temps plein.

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, continue 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 sur le plan financier et de l'exploitation.

Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a apporté en novembre 2011 quelques modifications au plan stratégique, concernant notamment le ratio d'endettement, le ratio de distribution et la stratégie d'expansion du FPI.

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme et le versement régulier et stable des distributions aux porteurs de parts, le conseil des fiduciaires a procédé à une révision du ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, et ce, même si la convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %. De plus, le conseil des fiduciaires a décidé que le ratio de distribution devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable. Au 31 décembre 2012, le ratio d'endettement se situait à 50,0 %.

Le conseil des fiduciaires a également mis à jour la stratégie d'expansion de Cominar qui comporte deux volets, soit les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles immobiliers et la réalisation de projets de développement.

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar explore désormais de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme en témoignent l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques en mars 2010 et, en 2012, l'acquisition de Canmarc et l'acquisition de 67 immeubles productifs de revenu provenant du portefeuille immobilier de la Société immobilière GE Canada. Grâce à cette stratégie, Cominar est aujourd'hui présent sur la scène pancanadienne.

Quant aux projets de développement, le conseil des fiduciaires considère d'une part qu'ils ne représentent qu'une faible partie de la croissance cible du FPI, et d'autre part, que les projets d'envergure spéculatifs ont un impact trop dilutif sur les résultats durant leur longue période de construction. Par conséquent, dorénavant Cominar alimente principalement sa croissance par des acquisitions et limite l'envergure de ses projets de développement pour réaliser uniquement ceux répondant à la demande et aux besoins de ses clients.

4.2.1 MARCHÉ

Le FPI étant le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles dans la province de Québec, il a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans ce marché grâce à la taille de son portefeuille, à la diversité de ses immeubles et à l'attrait de leurs emplacements. Tous ces facteurs contribuent à créer des opportunités et à augmenter les chances du FPI de discuter de location avec la plupart des locataires commerciaux potentiels oeuvrant dans le marché.

Le FPI figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada. En date du 28 mars 2013, il est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 500 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, situés dans la province de Québec, dans la province de l'Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 13,1 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 7,8 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 16,0 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente et 485 unités de logement résidentiel situées dans des immeubles multirésidentiels, ce qui représente au total une superficie locative de plus de 36,9 millions de pieds carrés.

Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les locataires que pour leurs clients.

Le FPI compte sur un portefeuille immobilier de qualité, une base de locataires diversifiée, une bonne discipline en matière de gestion des coûts et des risques, une situation financière saine, et estime être bien positionné pour soutenir une performance financière relativement stable, au cours des périodes frappées d'instabilité.

4.2.2 HARMONISATIONS DES INTÉRÊTS DE LA DIRECTION DU FPI

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. À l'exception de certaines propriétés acquises récemment et dont la gestion s'écarte actuellement du modèle d'affaires de Cominar, le FPI n'est aucunement lié à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. De l'avis du FPI, ce mode d'exploitation réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. En effet, 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 plan incitatif basé sur des capitaux propres contribue aussi à mieux harmoniser les intérêts des participants admissibles avec ceux des porteurs de parts. Le plan incitatif basé sur des capitaux propres constitue un moyen d'inciter les employés admissibles à augmenter le flux de trésorerie et la valeur des parts du FPI. La participation à ce plan est offerte à tous les employés du FPI (sous réserve du droit applicable).

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 mieux comprendre leurs besoins et d'y répondre de manière adéquate;
- 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 et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en partenariat;
- 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 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 diversifier son portefeuille tant par secteur d'activité que par secteur géographique en continuant d'investir dans le même genre d'immeubles et d'actifs 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 d'élargir sa clientèle, de réduire l'instabilité des flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du capital.

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 ses 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. Au cours de 2012, le FPI a obtenu d'institutions financières et par l'émission de parts et de débentures le financement requis pour effectuer les acquisitions de biens immobiliers ainsi que pour entreprendre l'agrandissement et l'aménagement de ses immeubles et pour couvrir certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation » pour de plus amples informations.

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

4.3.1 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

- (i) le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition directes et indirectes sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations du FPI, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents et des actifs accessoires qui sont nécessaires pour la propriété de ces immeubles, pour leur utilisation ou leur exploitation;
- (ii) malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels : (i) les parts ne constitueraient plus des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement », d'une « fiducie de placement immobilier » ou d'une « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la *Loi de l'impôt*; (ii) les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéficiaires; (iii) le FPI serait tenu de payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la *Loi de l'impôt*; ou (iv) le FPI 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 peut, directement ou indirectement, investir dans une entente de coentreprise ou une entente similaire (y compris une copropriété, une société par actions, une société en nom collectif, une société en commandite et une société à responsabilité limitée) afin de détenir, directement ou indirectement, des participations principalement dans des biens immobiliers ou des participations ou des investissements qu'elle est par ailleurs autorisée à détenir, pourvu que cette entente renferme des modalités et conditions que les fiduciaires jugent raisonnables sur le plan commercial en ce qui concerne les restrictions au transfert, la liquidité du FPI, les obligations à l'égard des dettes de tiers et la gestion de la participation, selon le cas;
- (iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, 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 ou de la Caisse centrale Desjardins, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par certaines banques canadiennes ou par la Caisse centrale Desjardins venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, ou d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement, ou, sauf dans la mesure permise par les lignes directrices en matière d'investissement et les principes d'exploitation du FPI énoncés dans les présentes, le FPI ne peut détenir de titres d'une personne que dans la mesure où ces titres constitueraient, directement ou indirectement, un investissement ou une participation dans un bien immobilier ou dans une entité formée et exploitée, en totalité ou en partie, aux fins d'exercer des activités accessoires à la propriété de biens immobiliers dont le FPI détient la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou qu'à toute autre fin relative aux activités du FPI et, à la condition en outre que, malgré toute disposition du contrat de fiducie à l'effet contraire, le FPI puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier ou sociétés immobilières en exploitation;
- (v) sauf dans la mesure interdite par le contrat de fiducie, le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans des participations (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 à moins que l'investissement ne résulte d'une opération ou de la poursuite d'un objectif (i) suivant lequel les produits proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier ou (ii) qui, directement ou indirectement, porte principalement sur la propriété, l'entretien, l'aménagement, la location, la gestion ou l'exploitation d'un bien immobilier (dans chaque cas, à l'appréciation des fiduciaires);
- (viii) le FPI peut, directement ou indirectement, avec l'autorisation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés à titre d'immobilisations destinés à l'aménagement et à la propriété ou à d'autres projets d'aménagement, dans chaque cas, aux fins : (i) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou (ii) de l'aménagement de nouvelles installations qui seront des immeubles productifs de revenu qui constitueront

des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur globale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés n'excède pas 5 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;

- (ix) le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans des hypothèques immobilières, des prêts hypothécaires ou des obligations hypothécaires (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 le contrat de fiducie et les restrictions qui y sont énoncées;
 - b) le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande de l'immeuble qui le garantit et le ratio de couverture du service de la dette hypothécaire est d'au moins 1,2;
 - c) l'hypothèque immobilière grevant 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 d'utiliser l'acquisition de prêts hypothécaires comme moyen d'acquiescer le contrôle d'un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté;
- (xi) sous réserve de l'alinéa (ii), le FPI peut, directement ou indirectement, investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquiescer 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 investissements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas (iv), (v), (ix) et (x) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement » ou à l'alinéa (iii) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation ».

Pour les besoins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou 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 à 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 aux termes de conventions relatives aux reçus de versement.

Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par le FPI.

4.3.2 PRINCIPES D'EXPLOITATION

Le contrat de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires du FPI doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-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; pour les besoins des présentes, l'expression « couverture » a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne numéro 39 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle que modifiée de temps à autre;
- (ii) a) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et b) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir 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 dirigeants, 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 prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier, mais doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- (iii) le FPI ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces à une personne qui, avec les membres 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 supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI;
- (iv) les restrictions énoncées à l'alinéa (iii) ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une ou l'autre des entités énumérées ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
 - a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
 - b) une société, dont les obligations, 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 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 totalité ou en partie, directement ou indirectement, au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à d'autres personnes, y compris en copropriété avec d'autres personnes;
- (vi) le FPI ne peut contracter 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 (65 % si des débentures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale de toute débenture convertible). Si, à la suite d'une acquisition ou de la variation de la valeur comptable brute, le plafond de 60 % (ou de 65 % si des débentures convertibles du FPI sont en cours, y compris la pleine valeur nominale des débentures convertibles) est dépassé, le FPI doit réduire sa dette ou émettre des parts supplémentaires ou prendre d'autres mesures afin de respecter ce plafond dans les 12 mois suivant la date à laquelle le plafond a été dépassé, sous réserve de prolongations raisonnables que les fiduciaires approuvent;
- (vii) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette ou une obligation prise en charge ou contractée par une entité dans laquelle le FPI détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou à l'égard d'une entité dans laquelle le FPI détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, au FPI et à des tiers, ou à l'égard d'un bien immobilier détenu en copropriété, directement ou indirectement par le FPI et par des tiers, dans le cas où cette dette, si elle était consentie directement par le FPI, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées par les lignes directrices en matière d'investissement et les principes d'exploitation;
- (viii) le FPI doit obtenir ou étudier une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- (ix) le FPI doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif du FPI, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent comme appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- (x) le FPI doit obtenir ou étudier une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'elle veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, à tout égard important, le FPI doit obtenir ou étudier une telle vérification effectuée, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté.

Pour les besoins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou 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 MODIFICATION DES LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DES PRINCIPES D'EXPLOITATION

Conformément au contrat de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées 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 au cours 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 au cours d'une assemblée convoquée à cette fin.

4.4 IMMEUBLES

Au 31 décembre 2012, le portefeuille du FPI se composait de 481 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents situés au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 13,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 7,8 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 14,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 35,1 millions de pieds carrés de superficie locative. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent généralement 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. 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 2012 par secteur d'activité et par marché géographique, un sommaire des expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2012 et l'échéance des baux de 2013 à 2017 :

Sommaire par secteur d'activité

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	121	13 011 000
Commercial	158	7 758 000
Industriel et polyvalent	202	14 328 000
Résidentiel	—	—
Total	481	35 097 000

Sommaire par marché géographique

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	106	7 641 000
Montréal	234	19 723 000
Autres – Québec	27	814 000
Ottawa ⁽¹⁾	19	2 212 000
Autres – Ontario	13	589 000
Provinces atlantiques	62	2 907 000
Ouest canadien	20	1 211 000
Total	481	35 097 000

(1) La ville de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa

Expirations, renouvellements et nouveaux baux

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	Total
Baux venant à échéance en 2012				
Nombre de clients	362	347	284	993
Superficie locative (pieds carrés)	1 688 000	809 000	2 350 000	4 847 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	12,95	11,92	6,11	9,46
Baux renouvelés				
Nombre de clients	253	255	197	705
Superficie locative (pieds carrés)	1 206 000	623 000	1 768 000	3 597 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	11,51	13,72	6,30	9,31
% renouvellement	71,4	76,9	75,2	74,2
Nouveaux baux				
Nombre de clients	106	72	87	265
Superficie locative (pieds carrés)	368 000	131 000	671 000	1 170 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	13,79	13,08	5,23	8,80

Échéance des baux

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	Total
Nombre de baux				
2013	395	303	302	1 000
2014	328	268	224	820
2015	324	244	211	779
2016	236	229	135	600
2017	236	235	156	627
Superficie (en pieds carrés)				
2013	1 564 900	907 500	2 203 300	4 675 700
2014	1 893 500	737 000	2 119 300	4 749 800
2015	2 015 700	716 400	2 540 500	5 272 600
2016	1 676 500	684 000	1 829 300	4 189 800
2017	1 528 500	817 400	1 868 000	4 013 900
Loyer net moyen pondéré (au pied carré)				
2013	12,35 \$	11,63 \$	6,31 \$	9,37 \$
2014	13,85 \$	13,40 \$	5,78 \$	10,18 \$
2015	13,12 \$	14,19 \$	5,66 \$	9,67 \$
2016	13,90 \$	16,59 \$	6,08 \$	10,92 \$
2017	13,68 \$	13,61 \$	6,35 \$	10,26 \$

4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles du FPI¹⁾ :

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
IMMEUBLES DE BUREAUX				
Région de Québec				
4635, 1 ^{re} Avenue Québec (Québec)	1979/1993	41 000	76,6	L'Industrielle Alliance, compagnie d'assurance vie, une banque canadienne, Subway (restaurant)
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1979/1996	28 000	90,8	Matériaux Blanchet, System EBI, Cyber Cat
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	29 000	100,0	Au Vieux Duluth (restaurant), Gagnard et Associés
2014, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1979/1997	63 000	100,0	Association canadienne des automobilistes (Québec) – « CAA », InnovMetric Logiciels, Opsens, Équipements Comact
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996	31 000	100,0	Imprimerie Solisco, Solotech
Place de la Cité, 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/ 2003/2004	698 000	99,4	Financière Banque Nationale, Valeurs mobilières Desjardins, Intact corporation financière, Régie des rentes du Québec, La Great-West, compagnie d'assurance-vie, Société canadienne d'hypothèques et de logement, La Garantie, Compagnie d'Assurance de l'Amérique, Gestion M.D., Aon, Microsoft Canada, SEPAQ, Northbridge, PricewaterhouseCoopers, Autorité des marchés financiers, une banque canadienne, Hub International, Fonds des professionnels/Fonds d'investissements, Association minière du Québec, La Cité Médicale

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
455, rue du Marais Québec (Québec)	1977/1997	61 000	97,7	L'Industrielle Alliance, compagnie d'assurance vie, Cominar, Corporation des services d'ambulance du Québec, Groupecho Canada, Alpha Assurances
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	102 000	96,1	Re/Max, Société immobilière du Québec, Coveo Solutions
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/ 1996	67 000	96,5	Sa Majesté la Reine, SIQ, Association paritaire pour la santé et la sécurité du travail-secteur minier, Groupe Robert Giroux, Clinique médicale Quatre-Bourgeois
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	229 000	98,9	Société immobilière du Québec, une banque canadienne, Rogers Cantel, Tim Hortons
1265, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	91,2	Esri Canada, Société immobilière du Québec, Médias Transcontinental, Groupe Altus, Renaud et Cie
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950 1999/2000	110 000	99,2	ABB Bomen, Frima Studio, LG2, Jobillico
Complexe Jules-Dallaire - Phase I 2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010	343 000 ²⁾	93,1	Société immobilière du Québec, Norton Rose, Société des alcools du Québec, Le Paris Grill (restaurant), Le Calao (restaurant), Corporation BCF Québec, Marchés mondiaux CIBC, Robic, Sa Majesté la Reine, RBC Dominion valeurs mobilières, RBC Phillips, Hager & North Services-conseils en placements, trois banques canadiennes
6777, boulevard de la Rive-Sud Lévis (Québec)	2007	80 000	100,0	Desjardins groupe d'assurances générales inc., La fédération des caisses Desjardins du Québec
888, rue Saint-Jean Québec (Québec)	1981/2003	77 000	100,0	Société Radio-Canada, Société Immobilière du Québec
1400, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	2004/2005	77 000	100,0	Société Immobilière du Québec
1156, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	1995	34 000	100,0	Société Immobilière du Québec
1135, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	1997	12 000	100,0	Ville de Lévis
30-56, rue du Vallon Ouest Lévis (Québec)	1990/1994	78 000	87,5	Desjardins Groupe d'assurances générales, Desjardins sécurité financière compagnie d'assurance vie
Sous-total		2 302 000		
Région de Montréal				
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	245 000	99,5	Société immobilière du Québec, Ville de Montréal, Pétrie Raymond S.E.N.C.R.L., Consultants 3LM, une banque canadienne, Groupe Aecon, Ordre professionnel des travailleurs sociaux du Québec, Stellar Canada
8500, boulevard Décarie Mont-Royal (Québec)	2001	175 000	100,0	Ericsson Canada
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	156 000	100,0	Sa Majesté la Reine
201-211, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916 1989 2001	132 000	82,3	Ville de Montréal, Softvoyage, Corps canadien des Commissionnaires, Société immobilière du Québec
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1999	50 000	100,0	Breton, Banville et associés SENC
325, boulevard Honorius-Charbonneau Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1985	19 000	100,0	Breton, Banville et associés SENC
8400, boulevard Décarie Mont-Royal (Québec)	1960 1990/1991	227 000	100,0	Ericsson Canada

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/ 2000	320 000	91,7	Natis Programming & Tech inc., Dessau Soprin, Harris/Decima inc, Draft Worldwide Montréal inc., Notarius, Compagnie minière IOC, Peer 1 Network inc., Vidéotron Ltée, Protecteur du citoyen, TEVA Canada
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/ 1998/1999	187 000	95,3	Fujitsu Transaction Solutions Canada inc., The Young & Rubicam Group of Companies ULC, une banque canadienne, Devmont Construction
455, boulevard Fénelon Dorval (Québec)	1990	97 000	71,0	Société immobilière du Québec, Adacel inc., Securitas Transport Aviation Security
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	85 000	96,3	Marchés mondiaux CIBC inc., Procter & Gamble inc., Corporation pharmaceutique Nymox, Cato Recherche Canada inc., Fournitures de bureau Denis inc.
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	52 000	84,2	Pitney Bowes du Canada, Famic Technologies inc., une banque canadienne
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	95,0	La Corporation Corbec, Energizer Canada, Les Aliments High Liner
1, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	118 000	93,7	Carrefour jeunesse-emploi, Groupecho Canada inc., Société immobilière du Québec, une banque canadienne, Aecom
2, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	102 000	100,0	Groupe Vézina & Associés Ltée, une banque canadienne, Agence de Recouvrement CBV Ltée, Croesus Finansoft inc., SITQ inc., Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, Groupe Premier Médical inc.
3, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	185 000	100,0	Ville de Laval, Vancouver Career College (Burnaby) inc., Société immobilière du Québec, Sa Majesté la Reine, une banque canadienne
4, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	141 000	98,3	Société immobilière du Québec, une banque canadienne
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	88 000	76,4	Prevail Énergie Ltée, La Capitale services conseils inc., H.B. Gestion d'assurance collective Ltée, Investissements J.L. Gauthier, BMO Nesbitt Burns inc., Essor Assurances placements Conseils
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	74 000	100,0	Scotia Capitaux inc., Office municipal d'habitation de Laval, Services Financiers CIT Ltée, Chaussures Brown du Canada Ltée, une banque canadienne, London Life, Compagnie d'Assurance-Vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	77 000	99,6	Compagnie d'assurance vie RBC, SNC-Lavalin inc., Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, Les Services Investors Ltée, une banque canadienne
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	111 000	95,3	Genivar Société en commandite, Banque de développement du Canada, L'Industrielle Alliance Cie, une banque canadienne, Lasik MD
1111, boulevard D ^f -Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	104 000	95,9	Makivik Corporation, Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, La compagnie ACNielsen du Canada, Valeurs mobilières Dundee, Pneus Pirelli
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	98 000	79,5	une banque canadienne, Nikon Canada inc., Société immobilière du Québec, Geosaf inc., Gamma Entertainment inc., Société financière Cambridge Mercantile, Synnex Canada Limitée, Wrigley Canada

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	535 000	82,6	Société immobilière du Québec, Cascades Canada inc., Vérificateur général du Québec, SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), une banque canadienne, Equant Canada (Orange Business Services), Rio Tinto, CB Richard Ellis
9955, avenue de Catania Brossard (Québec)	2004/2006	90 000	100,0	Voith Hydro, Inspec-Sol, Newalta, Pierre Fabre dermo-cosmétique Canada
5101, rue Buchan Montréal (Québec)	1988	141 000	91,1	Positron, Intrado Canada, Fine & associés, Cole-Parmer Canada
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	377 000	99,6	BPR, Hydro-Québec, Société GRICS, Tetra Tech industries, Financière HSBC, Sa Majesté la Reine, une banque canadienne
825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981 1986	67 000	100,0	Société immobilière du Québec
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	100,0	ITR acoustique inc., Genivar société en comandite
895, rue de la Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943 1961, 1981, 1999-2005	626 000	100,0	Canadian National Railway Company, Intelerad Medical Systems Incorporated, Nexacor Realty Management Inc., The Business Depot LTD., une banque canadienne, Société des alcools du Québec, VIA Rail Canada Inc.
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971 1986 1987 1988	605 000	85,3	Hapag Lloyd (Canada) inc., Dale Parizeau Morris MacKenzie inc., KSH solutions inc.
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Astral Radio inc., Gestion Jurlex Itée.
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	95 000	99,7	SSQ, Société d'assurance-vie inc., Le centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance, Production J inc., Ville de Montréal
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux	1981	25 000	77,2	Moksha Yoga West Island, Dr. Joseph-Yossi Mouyal, Health Partners International of Canada
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	49 000	100,0	Laboratoire Garmen
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	50 000	52,2	Corporation Xprima.com, Rocksoft Inc.
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	49 000	55,7	Corporation Datacom Wireless, Instadesign, Pyxis Technologies Inc.
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	50 000	86,2	Technologies 20-20 inc.
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre
25, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	93,1	Uni-Select Inc., Graymont (Quebec) Inc., Mission-HGE inc.
85, rue J.-A. –Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	100,0	ITR acoustique inc., Dessin structural B.D. inc.
9975-9995, avenue Catania Brossard (Québec)	2004	124 000	95,7	Tyco Safety Products Canada LTD., Optimont Inc., ICS Triplex Isagraf Inc, Lexmark Canada Inc.
2, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	94,8	Industrielle alliance, assurances et services financiers inc.
5, Place du Commerce Brossard (Québec)	1981	19 000	48,7	T. Harris Environnemental Mangement Inc., Traffic Tech Inc.
8, Place du Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	69,8	Nutreco Canada Inc., Groupe Axdev Inc.
1, Place du Commerce Brossard (Québec)	1978	43 000	79,0	Société immobilière du Québec, Mode le Grenier inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
11, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	85,2	Société immobilière du Québec, The Great-West Life Assurance Company
3, Place du Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	82,6	Pub Fuzzy
7450, boulevard des Galeries d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	86,4	Fédération des Caisses populaire Desjardins du Québec, Caisse populaire Desjardins de Tétreautville, Fédération québécoise de hockey sur glace inc., Comité paritaire des agents de sécurité
7400, boulevard des Galeries d'Anjou Montréal (Québec)	1988	118 000	63,6	La Banque de Nouvelle-Écosse, Fédération des caisses Desjardins du Québec, General Mills Canada Corporation
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	96,1	Silanis Technology Inc., MD Physician Services Inc., une banque canadienne
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	99,6	Groupe restaurants Imvescor, Investors Group Financial Services Inc., Syntax Systems LTD.
768-790, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1970-1998	36 000	96,3	Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent, Onedesk Software Inc., Lifeline a division of Philips Electronics LTD.
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	95,5	Prosol Distribution inc, Davflo Management Inc., North Star Engineering Products LTD.
1-243, Place Frontenac Pointe-Claire (Québec)	1977	66 000	74,2	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw, Orchard House Inc.
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	108 000	91,5	Société immobilière du Québec, une banque canadienne, CDI-Professional Services LTD., Industrielle alliance assurance et services financiers, CAA Québec
Sous-total		6 741 000		
Région d'Ottawa				
550, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	321 000	100,0	Sa Majesté la Reine
480, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	45 000	100,0	Brookfield Power inc.
400 Cooper Street Ottawa (Ontario)	1974/1998	176 000	92,6	Sa Majesté la Reine, Centretown Community Health Center
975, boulevard Saint-joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ), une banque canadienne
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	91 000	81,0	MMM Group Limited, Pharmaceutical Reseach Associates Inc., Paramed Home Health Care a Division of Extendicare (Canada) Inc.
110 O'Connor Street Ottawa (Ontario)	1970/1999 et 2010	189 000	100,0	Sa Majesté la Reine
222-230 Queen Street Ottawa (Ontario)	1972/1991 et 2002	207 000	99,9	Sa Majesté la Reine, une banque canadienne
171 Slater Street Ottawa (Ontario)	1970/2011	150 000	100,0	Sa Majesté la Reine
2465 Saint-Laurent Boulevard Ottawa (Ontario)	1987/2001	62 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1000 Innovation Drive Kanata (Ontario)	2000	146 000	100,0	Entrust Limited
21 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1986/1996	42 000	100,0	Sa Majesté la Reine

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
25 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	1998	114 000	100,0	Sa Majesté la Reine
35 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	2001	63 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Exar Corporation
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	98,9	Synopsys Canada ULC, N. Harris Computer Corporation, I.W. Systems Canada Company, Geodigital International Inc.
700 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	63 000	100,00	DRS Technologies Canada LTD.
750 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	80 000	95,4	Skywave Mobile Communications Inc., Rohde & Schwarz Canada Inc., Spirent Communications of Ottawa LTD., KPMG Management Services LP
770 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	86 000	100,0	IBM Canada Limited
Sous-total		2 102 000		
Région des Provinces atlantiques				
1113 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1988	11 000	100,0	Régie régionale de la santé, Panacea Body Wellness Centre
1115 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1964	16 000	95,6	Atlantic Business College, Brunswick Valley Lumber
570 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1989	70 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Sun Life, compagnie d'assurance, McInnes Cooper LLP, Banque de développement du Canada
371 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1870/1988	32 000	100,0	RBC Dominion valeurs mobilières, London Life, Compagnie d'Assurance-Vie, Whitechurch
565 Priestman Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975/1976	35 000	89,1	Sa Majesté la Reine, Teed Saunders Doyle, Province du Nouveau-Brunswick
1133 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1982/1984	88 000	94,3	Investors Group Financial Services, ADI Systems, Delta Hotels and Resorts Global Reservation Services, New Brunswick Association of Nursing Homes, R.J. Bartlett Engineering
65 Regent Street et 590 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1994	41 000	97,8	Province du Nouveau-Brunswick, BMO Nesbitt Burns, Eddy & Downs Barristers and Solicitors
1149 Smythe Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	13 000	86,9	Yorkville University, Dillon Consulting Ltd.
81 Albert Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002/2003	65 000	100,0	Province du Nouveau-Brunswick, Sa Majesté la Reine
84 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2008	76 000	92,1	Johnson, Cominar, Armco Capital, Bell Mobilité
330-350 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	2006	14 000	100,0	Allstate compagnie d'assurance, Dooly's
1 Place Agar Saint John (Nouveau-Brunswick)	2000	41 000	100,0	Province du Nouveau-Brunswick, Sa Majesté la Reine
1199 Saint-George Boulevard Moncton (Nouveau-Brunswick)	1996	60 000	100,0	une banque canadienne
85 and 123 Halifax Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1961/1977 1989	81 000	100,0	CO-OP Atlantic
1313 Barrington Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1984-1985	28 000	93,1	BGS Training Incorporated O/A Compucollege (The Eastern College), Sa Majesté la Reine, Global Upholstery Co Inc.
11 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1973/1987	127 000	97,2	Sa Majesté la Reine, NS School Insurance Program Association
1741 Brunswick Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1978	101 000	98,0	Sa Majesté la Reine, CLLC Canadian Language Learning College Inc., Les systèmes Cisco Canada Cie., une banque canadienne
32 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	2008	14 000	42,4	Homburg Invest Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
111-119 Kent Street Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	1989	66 000	75,1	MC Legal Management Limited Partnership, Atlantic Fitness, Johnson Inc., Canadian Mortgage & Housing Corporation, CIBC World Markets Inc., Sunlife Assurance of Canada, Sa Majesté la Reine, Wellington West Capital Inc., une banque canadienne
96-100 Fitzroy Street Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	2009-2010	34 000	100,0	une banque canadienne, PEI Lending Agency
Sous-total		1 013 000		
Région de l'Ouest canadien				
720 28 th Street North East Calgary (Alberta)	1980	37 000	94,2	Remedy Energy Services Inc., Keyfacts CPI Services Inc., ADT Security Services of Canada Inc.
221 62 nd Avenue South East Calgary (Alberta)	1965	8 000	100,0	Blast Promotions Inc., Ascension Systems Inc.
253 62 nd Avenue South East Calgary (Alberta)	1997	8 000	100,0	LPI Communications Group Inc.
6223 2 nd Street South East Calgary (Alberta)	1965	31 000	93,3	Rockwell Automation Canada Control Systems (Rockwell Automation Canada Inc.), Caliber Planning Inc.
6227 2 nd Street South East Calgary (Alberta)	1997	14 000	100,0	Cougar Contractors, Autodesk Canada Co
4124 9 th Street South East Calgary (Alberta)	1961/2000	47 000	100,0	Hemisphere GPS Inc., Canada Brokerlink Inc.
4411 6 th Street South East Calgary (Alberta)	2006	41 000	100,0	ABB Inc., WSCU Holdings LTD.
700 2 nd Street South West Calgary (Alberta)	1975	541 000	99,4	Shaw Cablesystems Limited, Nuvista Energy LTD., une banque canadienne, M-I Drilling Fluids Canada Inc., Maj-Car Management & Investments LTD.
4000 4 th Street South East (Bldg 200) Calgary (Alberta)	2008-2011	45 000	94,3	Stantec Consulting LTD., Clean Energy Developments Corp.
4000 4 th Street South East (Bldg 300) Calgary (Alberta)	2008-2011	68 000	100,0	Vista Projects Limited, Global Raymac Surveys Inc.
3600 4 th Street South East (Bldg 100) Calgary (Alberta)	2008-2010	13 000	100,0	Enercore Projects LTD.
Sous-total		853 000		
TOTAL IMMEUBLES DE BUREAUX		13 011 000		
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Région de Québec				
3345, rue du Carrefour Québec (Québec)	2005	25 000	93,4	Caisse populaire du Vieux Moulin, Matelas Dauphin, La Capitale Cité
1367-1371, chemin Sainte-Foy Québec (Québec)	1950/1983	5 000	100,0	Couche-Tard
5600, boulevard de la Rive-Sud Lévis (Québec)	2005	10 000	100,0	Société des alcools du Québec
5, rue d'Orléans Québec (Québec)	1978/1985	6 000	100,0	une banque canadienne
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec (Québec)	1978/1984/ 1994	95 000	93,4	Restaurant Pacini, Dollarama, Aliments M&M, Energie Cardio
2195, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	1977/1985	6 000	100,0	une banque canadienne
2160, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	1971/1978/ 1996	73 000	100,0	Metro, Caisse populaire Desjardins, Les Délices d'Angkor

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	352 000	97,9	Caisse populaire Desjardins, deux banques canadiennes, Roots, Lunetterie 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, Disnat, Urban Planet, Jardin Mobile, Gosselin Photo Vidéo inc., TD Waterhouse, Liquor Store, Au Petit Coin Breton, Centre Financier HSBC
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	323 000	90,5	Metro, Pharmacie Brunet, La Source, une banque canadienne, L'Industrielle Alliance, compagnie d'assurance vie, Yellow, Dollarama, Rossy, Société des alcools du Québec, Sirens, Charlemagne
355, rue du Marais Québec (Québec)	1990	37 000	100,0	Schneider Canada inc., Maître Piscinier, Lebeau Vitres d'auto/Belron
325, rue du Marais Québec (Québec)	1991	79 000	94,5	Restaurant Tomas Tam, Re/Max, Sa Majesté la Reine, Mobilier Idem
3323, rue du Carrefour Québec (Québec)	2006	4 000	100,0	une banque canadienne
550, rue du Marais Québec (Québec)	1995	16 000	100,0	Écho Sports, Club Chaussures, Telus
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/ 2004/2008 2009	549 000	97,8	Au Vieux Duluth, Dooly's, Jean Coutu, Dollarama, Yellow, Parfumerie Dans un Jardin, Winners, La Source, Cantel, Sa Majesté la Reine, Meubles Léon, Garage, La Senza, Hart, TELUS, Clément, L'Aubainerie, Chlorophylle, Éléganza, Le Château, Jacob, Santé Bronzage, Énergie Cardio, Glam, Bikini Village, Clinique médicale Dr Robitaille, Groupe Ledor, Structube, Liquor Store
1295, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1982/ 2007	28 000	100,0	Boiteau Luminaire
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	220 000	93,6	Provigo Distribution, SuperClub Vidéotron, Industrielle Alliance, Nautilus Plus, Valeurs mobilières Desjardins, Simon Maranda, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, La Financière Agricole, Piazzetta, Stéréo Plus, Sa Majesté la Reine, Cuisina, Fillions Sports
3319, rue du Carrefour Québec (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
329, rue Seigneuriale Québec (Québec)	1992/1997	4 000	100,0	Lebeau Vitres d'auto/Belron
1970, avenue Chauveau Québec (Québec)	1970/1983	2 000	100,0	Couche-Tard
1275, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	63 000	100,0	Société immobilière du Québec, Tapis du Monde, Dollarama
1075, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1994	7 000	100,0	Scores
1095, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	2000	3 000	100,0	Harvey's
600, route 116 Saint-Nicolas (Québec)	1997	43 000	100,0	Dollarama, Le Groupe Jean Coutu
5150-5200, boulevard de l'Ornière Québec (Québec)	1972/2000 2005	159 000	99,4	Provigo Distribution, Dollarama, Hart Stores Inc., Le groupe Jean Coutu, Les amis de la Villa, Boutique le Pentagone
Sous-total		2 112 000		

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
Région Autres – Québec				
950, boulevard Jutras Est Victoriaville (Québec)	2012	4 000	100,0	Restaurant Grigio
230, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1986	8 000	100,0	Burger King, Subway
353-357, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1990/1993	40 000	51,7	Le groupe Jean-Coutu
379, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1993	6 000	100,0	Superclub Vidéotron-Microplay
3353-3493, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1988/2006	24 000	86,4	L'équipeur, Bouclair inc.
2722, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	2003	17 000	100,0	Le groupe Jean Coutu
400, rue des Saguenéens Saguenay (Québec)	1988	19 000	100,0	Le groupe Jean Coutu, Mode le Grenier inc.
520, boulevard Saint-Joseph Drummondville (Québec)	1988	28 000	95,5	Van Houtte café-bistro, Citifinancière Canada inc., Groupe F. Farhat inc., Le groupe Jean Coutu
20, boulevard Sainte-Anne Ouest Sainte-Anne-des-Monts	1986	23 000	99,6	Le groupe Jean Coutu, Dollarama.
3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000 2002 2006	220 000	90,7	Métro Richelieu inc. (Super C) Hart Stores inc., L'aubainerie, The Business Depot LTD., Shoppers Realty Inc., une banque canadienne
2600, rue Saint-Hubert Jonquière (Québec)	1989	26 000	100,0	Couche-Tard inc., Caisse Desjardins de Jonquière, Le groupe Jean Coutu
2620, rue Saint-Hubert Jonquière (Québec)	2008	40 000	100,0	Sobeys Québec Inc. (IGA extra Guy Bergeron)
8, boulevard Bromont Bromont (Québec)	1989/1993	4 000	0,0	Vacant
20, rue de Toulouse Granby (Québec)	1989/2006	5 000	100,0	Pizza Hut
50, boulevard Lionel-Groulx Sherbrooke (Québec)	1990/2005	5 000	100,0	Pizza Hut
736, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1986/1988	6 000	100,0	Burger King
3005, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1980/1988	6 000	100,0	Burger King
1331-1363, rue Belvédère Sud Sherbrooke (Québec)	1988	16 000	100,0	Le groupe Jean Coutu
231, rue Sherbrooke Magog (Québec)	2001	29 000	100,0	Sobeys Québec inc.
235, rue Sherbrooke Magog (Québec)	1990	30 000	93,7	Le groupe Jean Coutu, Pizza Hut
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord Joliette (Québec)	2001/2009	18 000	92,4	Le groupe Jean Coutu
121, rue de la Visitation Saint-Charles-Borromée (Québec)	1991	4 000	100,0	Pizza Hut
2140, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1989/2003	30 000	86,7	Le groupe Jean Coutu, Société des alcools du Québec
2110, rue King Est Sherbrooke (Québec)	2000	1 000	100,0	Subway
Sous-total		609 000		
Région de Montréal				
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	13 000	100,0	Penningtons, Yellow
1465, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	26 000	100,0	Bureau en Gros

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
1475, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	130 000	100,0	Wal-Mart
1495, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	35 000	100,0	Cineplex Odeon
800, boulevard Claude-Jutras Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	30 000	100,0	Déco Découverte
239-245, boulevard Samson Laval (Québec)	1991	40 000	92,8	Rogers sans-fil, Jean Coutu, SuperClub Vidéotron
2101-2137, boulevard Curé-Labelle Laval (Québec)	2003	65 000	100,0	SuperClub Vidéotron, Sobeys
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est Longueuil (Québec)	2006	24 000	100,0	Énergie Cardio, La Belle Province, Quiznos Subs
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est Longueuil (Québec)	2006	6 000	100,0	Restaurant Bravi, Restaurant Tutti Frutti
1011-1091, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	79 000	80,5	Urban Planet, Club Chaussures, Suzy Shier, Récréofun, Encadrement des Cèdres
1101-1191, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	31 000	16,2	Encadrement des cèdres
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2004/2005	24 000	100,0	Dr Charles Leroux Chiropraticien, SuperClub Vidéotron, BBA inc., Breton, Banville et associés
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1991	46 000	97,1	Iris Optométriste, Carrefour jeunesse-emploi Vallée du Richelieu, Industrielle Alliance, Assurance et services financiers, Buffet chinois Maison Chan
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1995/1998	71 000	96,4	Supermarché St-Hilaire inc. (Metro)
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2000	9 000	100,0	Restaurant Laora, Centre Visuel Plus de Mont-Saint-Hilaire
933, boulevard Armand-Frappier Sainte-Julie (Québec)	2000	14 000	100,0	Caisse populaire Desjardins Sainte-Julie, Espace BLU Déco
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	86,2	Dollarama, Bouclair, Structube, Roche Bobois, Dormez-vous
690, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	43 000	100,0	Sears Décor
720, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	9 000	100,0	Une banque canadienne
760-800, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	47,2	Eggstyle, Boutique NY Style, Coin des Coureurs
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	100,0	Axis, Panda d'Or, Farhat Optical
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo, Golf Town, JYSK
1020-1050, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	83,7	Thaï Express, Allstate, compagnie d'assurance, Salon Sugar
1090-1130, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Kanda Sushi Bar, Restaurant Amir, Subway, La Belle Province
1310, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	31 000	100,0	Winners
1340-1350, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	8 000	100,0	Centre Hi-Fi, Tim Hortons
1160-1170, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2011	12 000	100,0	une banque canadienne, Louis Garneau Sport
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1989/2002	40 000	94,7	Benjamin Moore-Maison, décor et compagnie, Cadrexpert inc., Le groupe Jean Coutu, Centre de santé et de services sociaux Jardins-Roussillon
484, 25 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
155, 25 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	81,2	Boulangerie pâtisserie fine douceur inc., Shell Canada Products
101, boulevard Arthur-Sauvé Saint-Eustache (Québec)	1963/1995	3 000	100,0	Harvey's
825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981 1986	338 000	96,3	Target Canada Co., Sobeys Québec inc., Sports experts 200 inc., Dollarama, Les rôtisseries Saint- Hubert ltée., Société des alcools du Québec, Uniprix inc.
920, rue Douglas Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1991/2007	4 000	100,0	Pizza Hut
947-955, boulevard du Séminaire Nord Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1972/1994	22 000	100,0	Le groupe Jean Coutu, Lunetterie New Look
1200, Place Nobel Boucherville (Québec)	1973/1976	64 000	88,0	Animalerie PLB inc. (Twit palace), Centre de conditionnement l'extrême, Buffet Maison de Jade
2054, boulevard Curé-Labelle Saint-Jérôme (Québec)	1990/2007	4 000	100,0	Pizza Hut
324, boulevard Curé-Labelle Sainte-Thérèse (Québec)	1982/1996 2006	4 000	100,0	Pizza Hut
670, rue Principale Sainte-Agathe-des-Monts	1990/2009	4 000	100,0	Pizza Hut
1837, chemin Gascon Terrebonne (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
1950, rue Leonard-De-Vinci Sainte-Julie (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
170, boulevard Curé-Labelle Rosemère (Québec)	1970/1981 2009	3 000	100,0	Harvey's
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967 1998/2003/ /2005	700 000	96,1	Foot Locker Canada Inc., Hudson's Bay Company, The Brick Warehouse L.P., Best Buy Canada LTD., The Business Depot LTD., Ares Equipment Laval LTD., Mark's Work Warehouse Ltd. (L'équipeur), Sports experts 200 inc., Dollarama
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	44 000	93,9	Le groupe Jean Coutu, Placements Optibui inc., Centre de conditionnement physique pour la femme
3285, 1 ^{ère} avenue Rawdon (Québec)	1990	24 000	100,0	Le groupe Jean Coutu, Centre dentaire Jean-Louis Bélanger inc., Super Club Vidéo-tron
255, boulevard Crémazie Ouest Montréal (Québec)	1983/2000	4 000	100,0	Harvey's
2986, boulevard Saint-charles Kirkland (Québec)	1974/1987 1990	2 000	100,0	Harvey's
7, Place du Commerce Montréal (Québec)	2004	17 000	83,9	Quincaillerie Hogg inc., The Second Cup LTD.
405, boulevard Grand L'île-Perrot (Québec)	2001	16 000	100,0	Le groupe Jean-Coutu
1460-1470, Avenue Mont-Royal Montréal (Québec)	1944	21 000	100,0	École de danse Louise Lapierre, L'aubainerie
378-380, boulevard Harwood Vaudreuil-Dorion (Québec)	1996	14 000	100,0	Une banque canadienne, Le groupe Jean Coutu
3900-3918, boulevard Saint-Charles Pierrefonds (Québec)	1990	21 000	98,6	Le groupe Jean Coutu, une banque canadienne
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	39 000	100,0	Metro Richelieu inc., Le groupe Jean Coutu, Les restaurants McDonald du Canada Limitée
4916-4930, boulevard Saint-Jean Montréal (Québec)	1986/2004	20 000	88,6	Le groupe Jean Coutu

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
5510-5520, chemin de la Côte-des-Neiges Montréal (Québec)	1992	15 000	100,0	Restaurants Pacini inc., Le groupe Jean Coutu
6455-6461, avenue Christophe-Colomb Montréal (Québec)	1960	20 000	83,6	Le groupe Jean Coutu
9021-9041, boulevard Saint-Michel Montréal (Québec)	1959	15 000	100,0	Le groupe Jean coutu
8995, boulevard Saint-Michel Montréal (Québec)	2001	4 000	100,0	Une banque canadienne
4211-4219, rue Wellington Montréal (Québec)	1927	7 000	100,0	Société des alcools du Québec
895, rue de la Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943 1961, 1981 1999-2005	115 000	98,2	Les restaurants McDonald du Canada Limitée, Deli Planet, The Business Depot, The TPL Group Corp.
1500, Avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971 1986 1987 1988	405 000	98,4	Target Canada Co., Canadian Tire Corporation Limited, Winners Merchants INTL L.P., Xerox Canada LTD., Sobeys Québec inc. (IGA), Sports experts 200 inc., Dollarama
2065-2071, boulevard des Laurentides Vimont (Québec)	1985/2011	29 000	100,0	Le groupe Jean Coutu
1220, boulevard des Promenades Saint-Bruno de Montarville (Québec)	2003	3 000	100,0	The TDL Group LTD.
1220, boulevard des Promenades Saint-Bruno de Montarville (Québec)	2003	5 000	100,0	Central Commercial Management A.C.C. Inc. (Madisons)
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1960/1997 1998	147 000	92,7	Cinéma méga-plex spheretech 14 inc., Fire Grill Restaurant, Énergie Cardio inc., Caisse populaire Desjardins de Saint-Laurent, Centre Hi-Fi
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	Les restaurants McDonald du Canada Limitée
3310, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	5 000	100,0	Cafébueno inc. (Kelsey's)
3450, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Groupe sportscène inc. (La cage aux sports)
3550, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Mikes
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	78 000	42,3	Reitmans (Canada) LTD., Pier 1 Imports (U.S.) Inc.
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	24 000	100,0	L'équipeur
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	77 000	100,0	The Business Depot LTD. (Bureau en gros), Jysk Linen'n Furniture Inc., Winners Merchants International L.P.
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	17 000	100,0	Énergie Cardio inc., Caisse populaire Desjardins de Saint-Antoine-des-Laurentides
1165, rue du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	3 000	100,0	Harvey's
1175, rue du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	5 000	100,0	Kelsey's
2401, boulevard Roland-Therrien Longueuil (Québec)	2003	17 000	100,0	La caisse populaire Desjardins Pierre Boucher
Sous-total		3 348 000		
Région d'Ottawa				
120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	67 000	96,8	Cinéma 9, Fournitures de bureau Denis, Subway, Restaurant Deli Chen

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2310, rue Saint-Louis Gatineau (Québec)	1975/1995 2003	43 000	100,0	Le groupe Jean Coutu, une banque canadienne
Sous-total		110 000		
Région Autres – Ontario				
129 Queensway East Simcoe (Ontario)	2000	74 000	100,0	Zellers Inc.
600 Mitchell Road South Listowel (Ontario)	1995	80 000	100,0	Wal-Mart Canada Corp.
39 Warne Crescent Kingston (Ontario)	1990	4 000	100,0	Pizza Hut
268 North Front Street Belleville (Ontario)	1970-1980 /1990	4 000	100,0	Pizza Hut
414 Old Highway #2 Trenton (Ontario)	1989	4 000	100,0	Pizza Hut
429-431 Kent Street Lindsay (Ontario)	1989	6 000	100,0	Harvey's
11 Rea Street North Timmins (Ontario)	1993	17 000	100,0	Municipal Property Assessment Corporation, Timmins Decorating Centre LTD.
126 King Street West Brockville (Ontario)	1965	11 000	100,0	Shoppers Realty Inc. (Shoppers Drug Mart)
205 King Street East Bowmanville (Ontario)	1992	9 000	100,0	Perfect Party Inc.
1 Commerce Road Lindsay (Ontario)	1987/1994	5 000	100,0	Pizza Hut
641 King Street East Gananoque (Ontario)	1996	2 000	100,0	Nick Giannakouras (Gogo Pizza)
1571 Sandhurst Circle Toronto (Ontario)	1977/1980 1990	279 000	96,9	A&P Properties Limited (Food Basics), Woodside Square Cinemas LTD. (Golden Theatres), Shopper's Realty Inc. (Shopper's Drug Mark) Le Château inc. (Le Château Outlet), une banque canadienne, City of Toronto (Toronto Public Library), Liquor Control Board of Ontario
Sous-total		495 000		
Région des Provinces atlantiques				
360 Pleasant Street Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1991	25 000	100,0	Province du Nouveau-Brunswick, deux banques canadiennes, Service Nouveau-Brunswick
900 Hanwell Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1991	66 000	94,1	United Parcel Service (UPS), Sa Majesté la Reine, Procraft Industrial Ltd.
146-154 Main Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	22 000	87,6	Une banque canadienne, MacMillan Lawrence & Lawrence, Société de l'arthrite
403-415 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1970	27 000	100,0	La Société des alcools du Nouveau-Brunswick, Dooly's
86 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2011	2 000	100,0	Starbucks
612 Windmill Road Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1998	41 000	100,0	Sleeman Breweries Ltd., Rio Grande Holdings
20 Record Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1961/1976	51 000	100,0	CO-OP Atlantic
1300 St-Peter Avenue Bathurst (Nouveau-Brunswick)	1968/2009	212 000	95,7	Zellers Inc., Sears Canada Inc., The Business Depot LTD., Dollarama, Mark's Work Wearhouse, une banque canadienne
11 Wright Street Sackville (Nouveau-Brunswick)	1997/2003	20 000	100,0	CO-OP Atlantic, Société des alcools du Nouveau- Brunswick
118B Wyse Road et 118 Wyse Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1960/1974 1984 1994	90 000	90,6	Loblaws Properties Limited, Shopper's Drug Mart, Dollarama, The YMCA of Greater Halifax Darmouth, Subway

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
950 Bedford Highway Halifax (Nouvelle-Écosse)	1993-1994	24 000	100,0	Shoppers Ralty Inc., Hammond Dental Centre Inc., Rans Entreprises Limited
619 Sackville Drive Sackville (Nouvelle-Écosse)	1992	10 000	76,4	H & R Block Canada Inc., Jinyoo Lee and Eun Suk Hyun, Milad Farid, 3'S Company Hair Design LTD., Jabacole Ventures
898 Park Street Kentville (Nouvelle-Écosse)	2004-2005	15 000	100,0	Valley Ford Limited
24 Stavanger Drive St-John's (Terre-Neuve)	1994	107 000	100,0	Target Canada Co.
3 MacLean Court Port Hawkesbury (Nouvelle-Écosse)	1989/2008	17 000	100,0	CO-OP Atlantic
229 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1960/1981	68 000	82,7	TBS Stores Inc., Loblaw Properties Limited, Shoppers Realty Inc., une banque canadienne
231 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1981	3 000	100,0	Tazza Caffe
71 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	Subway, Dr. Janice Lowe Dentistry Inc.
69 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	The Nova Scotia Liquor Corporation
81 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	Valuefoods
134 Kent Street (Confederation Court Mall) Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	1979/2010	160 000	79,7	DVA-District #521935, Shopper's Drug Mart, Island Regulatory and Appeals Commission, Eastern College, RBC Dominion Securities, une banque canadienne
Sous-total		975 000		
Région de l'Ouest canadien				
600 Manning Crossing Edmonton (Alberta)	2001	12 000	100,0	Goodwill Industries of Alberta
700 2 nd Street South West Calgary (Alberta)	1975	97 000	88,5	Une banque canadienne
Sous-total		109 000		
TOTAL IMMEUBLES COMMERCIAUX		7 758 000		
IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS				
Région de Québec				
2383-2393, avenue Watt Québec (Québec)	1973/1981	66 000	93,6	Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro, Arteau Récupération
2345-2349, avenue Dalton Québec (Québec)	1973/1981	54 000	100,0	Royal Mat, VAST Autodistribution
830, avenue Godin Québec (Québec)	1978/1994	49 000	100,0	Iron Mountain (Archivex), P.E. Fraser, Distribution Frigon
1165, rue Lomer-Gouin Québec (Québec)	1941/1978/ 1993	72 000	89,9	Produits Capitale, Asystel, Étiquettes Berco, MS2 Contrôle, Clef du découpage
320, chemin de la Canardière Québec (Québec)	1980/1993	13 000	100,0	Pharmacie Jean Coutu, Institut universitaire en santé mentale du Québec
1990, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1976/1977/ 1995/1996	90 000	74,8	ADT Service de sécurité, Ascenseurs Thyssen, Hilti Canada, LAFCO Outillage
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	United Auto Parts
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	93,7	Otis Canada, La Société Radio-Canada, Réseau Furtive inc.
2025, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978/1983/ 1990	37 000	100,0	AVW-TELAV, General Motors du Canada, Cristal Contrôles, Commission Scolaire de la Capitale
2015, rue Lavoisier Québec (Québec)	1974	2 000	100,0	Modulaire Plus

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
280, rue Racine Québec (Québec)	1984/1986	19 000	45,8	Une banque canadienne, Société canadienne des postes
5130, rue Rideau Québec (Québec)	1988	24 000	100,0	Toromont, True World Foods, Olympus NDT Canada inc.
2955, avenue Kepler Québec (Québec)	1978	15 000	100,0	Groupe conseil en croissance urbaine
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1995	106 000	100,0	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, Société de l'assurance automobile du Québec, Tetra Tech Industries inc., Services conseils Teknika
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1989	62 000	100,0	Meubl'en vrac (MEV), Fixatech, Industrie L.D.
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1978/1991	33 000	100,0	Location Brossard, Distribution D.E.M., Groupe Mirabau
2020, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1968	41 000	100,0	Quillorama
2100, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1962/1975 1995	32 000	89,9	Weston Foods
2150, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1970/1985/ 1994	22 000	51,9	Nutaq Innovation
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994	45 000	87,8	Opération Enfant Soleil, Club Tissus Québec
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984 1997/2003	20 000	100,0	Mobilier International, Henry Schein Canada
100, rue Chabot Québec (Québec)	1968/1986/ 2004	60 000	92,9	Bingo de la Capitale, Jouet K.I.D.
310, rue Métivier Québec (Québec)	1972/1991	19 000	100,0	Machinage Usitech, Centre Hydraulique GMB
454-456, avenue Marconi Québec (Québec)	1984	15 000	100,0	Axion Sonorisation Éclairage
1730-1790, avenue Newton Québec (Québec)	1987	63 000	100,0	Unisource, KONE Québec, Sa Majesté la Reine
5000, rue Rideau Québec (Québec)	1995	2 000	100,0	Sa Majesté la Reine
5125, rue Rideau Québec (Québec)	1987/1997	11 000	100,0	Canpar Transport
4600, boulevard Sainte-Anne Québec (Québec)	1974/1977/ 1985/1988	39 000	100,0	Bingo des Chutes, Vertdure Beauport-Charlesbourg
625, rue des Canetons Québec (Québec)	1989	20 000	100,0	United Parcel Service (UPS)
4975, rue Rideau Québec (Québec)	1990	33 000	100,0	Black & Decker Canada, Groupe Excelso, Feldan Bio
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	24 000	100,0	Distribution 20/20
120, rue de New York Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	2006	34 000	100,0	Gestion KCL West/Équipement Fédéral
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec)	1967/1975 1977	189 000	97,2	Société immobilière du Québec, LPA Médical, CAA/Association canadienne des automobilistes (Québec)
625, avenue Godin Québec (Québec)	1989/1990	60 000	100,0	Messageries Dynamiques, une division de Communications Quebecor, Viking Chains, Les Aliments Old Dutch
579, avenue Godin Québec (Québec)	1981/ 1999/2007	22 000	100,0	Linde Canada
2700, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1987/1998	129 000	83,7	CorActive Hightech, Société canadienne des postes, Télémag, Imprimerie Litho-Chic, Bell Solutions Techniques, Bois Franc de la Capitale, Clinique Zéro Gravité, Centre Brain International, Rogers

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	71 000	86,4	Beauvais et Verret, C.S.S.T., Compagnie de Gestion MDJ
1540, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	2000	9 000	100,0	Caravane Marco
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1986/2003	92 000	91,3	Gentec Électro-optique, Moteurs Électriques Laval, ABF Freight Systems Canada, Rosedale Transport, Inspec-Sol, Freins Inter-Continental
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	100,0	Fiso Technologies, EBQM, Groupe Gecko Alliance, Essilor, CCSI Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	100,0	Acousti-Plus, Micro Service Québec
1670, rue Simple Québec (Québec)	1972/2000	89 000	94,5	Société immobilière du Québec, Société Radio-Canada, Solutions Victrix
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	95,1	Ricoh Canada, Proludik, Amants de la Nature, AECON, Provençal et Breton
2600, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	2001	49 000	100,0	Maburco Québec plomberie, chauffage, Shred-It Canada, Intria Items, Laboratoires Choisy
765, avenue Godin Québec (Québec)	1976/1989	15 000	100,0	Tyco International of Canada
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	119 000	100,0	Sears Canada, Centre Massicotte, Dolbec Déménagement & Transport, M2S Electronique
989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1974/1994	40 000	99,8	Bicycles et Sports G.T.H., Ville de Québec, Laboratoire dentaire Esthetik-Art
955, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1995	48 000	97,3	Restaurant La Casa Grecque, Groupe PMT/Roy
1080, rue des Rocailles Québec (Québec)	1995	48 000	100,0	Wolseley
235, rue Fortin Québec (Québec)	1996	26 000	100,0	Frito-Lay/Pepsico
275, rue Métivier Québec (Québec)	2003	39 000	86,7	Descair, Centre d'estimation de la capitale, Larose et Fils
300, rue Métivier Québec (Québec)	2004	29 000	100,0	Dolbec Déménagement & Transport
1255, rue des Artisans Québec (Québec)	2007	44 000	80,1	Produits Forestiers C.J.P., ATS and Lauer Transportation
275, avenue Saint-Sacrement Québec (Québec)	1949/ 2006	61 000	100,0	Wood Wyant Canada, Fastenal Canada Company, Ryder Truck Rental Canada, Crobél, Groupe Carreaux Céragrès, Ville de Québec, Les rangements Spacer
1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	2004	22 000	100,0	Westburne – Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	35 000	100,0	Telops, Studio Ross, Dooly's
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	102 000	100,0	Desjardins Groupe d'assurances générales, Dr Yves Bélanger & Dr Marc Bureau, Jardin Mobile, Mission-HGE, Siemens, CBCI Télécom
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société de gestion informatique Sogique
1990, 5 ^e Rue Saint-Romuald (Québec)	2008	51 000	100,0	Maibec, Cooper Industries, Société immobilière du Québec, Services de gestion Teknika
795, rue Craig Saint-Nicolas (Québec)	1997/ 1999	23 000	0,0	Vacant
820, rue Alphonse-Desrochers Saint-Nicolas (Québec)	2004	212 000	100,0	Groupe Colabor
1010, avenue Godin Québec (Québec)	1985	65 000	100,0	Dolbec Déménagement & Transport
750, chemin Olivier Saint-Nicolas (Québec)	1992-1994	25 000	87,2	Techmed 3D inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
5205, rue Rideau Québec (Québec)	1994	24 000	100,0	Federal Express Canada
Sous-total		3 227 000		
Région Autres – Québec				
1870, boulevard Saint-Paul Saguenay (Québec)	1964/1978/ 2007/2008	133 000	100,0	Groupe Colabor
336, Montée Industrielle Rimouski (Québec)	1996	4 000	100,0	Air Liquide Canada
4148-4150, boulevard de Portland Sherbrooke (Québec)	2000	68 000	48,4	Roche limitée, Trafalgar Inc.
Sous-total		205 000		
Région de Montréal				
8288, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1989	120 000	100,0	Belron Canada
1415, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1989/1993	72 000	100,0	C.A.C. Transport
1455, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	2001	32 000	100,0	GGI International
1475, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1988	92 000	100,0	Pneutech, Acier Airport Steel
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps Montréal (Québec)	1989	19 000	100,0	Paquette White
9100, rue du Parcours Montréal (Québec)	1998/2000	123 000	100,0	Ventrol Air Handling Systems
10550, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1964/1972	110 000	100,0	Produits de sécurité North
2105, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	276 000	100,0	Dura Housewares, Yourtruckshop, Papier Baldwin, Minimedia International, Canada Bread Company
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	Linde Canada, Aero Chem, Kinacor SC
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	89,9	Megalab, Solutions de rangement Prisma, Contrôles électriques Auper
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	79,8	Franklyn Supply, Plani Bureau, Compresseurs d'air express
3401-3421, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	53 000	100,0	ATM PRQ, Rexel Canada Électrique (Westburne), Équipements Tramac, UAP
1405-1453, rue Bergar Laval (Québec)	1988	33 000	80,4	Attaches Richard, Uniformes Town & Country, SMT Hautes Technologies
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec, Industries Mecanorac
1315, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1991	44 000	100,0	Produits Paklab
40, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	1991/2006	143 000	100,0	Ikea Wholesale
620-650, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	53 000	100,0	Groupe Master, Enertrak, Lumen
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	100,0	Construction Michel Gagnon, Aliments Krispy Kernels, Trane Canada
784-818, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1988	82 000	97,0	Genivar, Technologie Clemex, Praxair
9101-9175, boulevard des Sciences Montréal (Québec)	1999/2000	72 000	70,7	Hibbert International
1675, boulevard de Montarville Boucherville (Québec)	1989/2003	142 000	100,0	Groupe Master

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
5250, rue Armand-Frappier Longueuil (Québec)	1992	59 000	100,0	Hydro-Québec
1405-1495, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	2001	66 000	88,4	Intermove Canada, International Paint, division of Akzo Nobel Coatings Ltd, Total Logistics Partner (Ocean Consolidators)
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2004	46 000	64,0	PH Vitres d'Auto, Univers numérique couleur, Le Groupe Impact
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006	104 000	73,9	Caterpillar, Mitek Canada inc., TVachats inc., Cadbury Adams Canada, Distribution Nordix
3025, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006/2007	78 000	100,0	Wood Wyant Canada, Rockwell Automation Canada inc., Systemex Technologies inc., Star Pipe Products
4451-4479, autoroute Laval Ouest Laval (Québec)	2004	116 000	86,4	Agence de recouvrement TCR, Câblages informatiques Instacâble, L'Industrielle Alliance, compagnie d'assurance vie, Mitek Canada, Philippe Dagenais Mobilier Décoration, Informatel services informatiques
330, avenue Avro Pointe-Claire (Québec)	1991/1998	89 000	100,0	Motion Industries
19701, avenue Clark-Graham Baie-D'Urfé (Québec)	1987	162 000	100,0	Emballages Amcor
940, rue Bergar Laval (Québec)	1987	15 000	100,0	Compagnie d'entretien Brite-Lite Ltée
11000, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1965	217 000	100,0	Meubles Concordia, Groupe Data
20, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1986	61 000	100,0	Diversifié Ulbrich du Canada inc.
2156-2168, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	41 000	75,9	Futech Hitec, Rubanco, Miburco Longueuil
2170, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	23 000	0,0	Vacant
715, rue Delage Longueuil (Québec)	1990	42 000	86,5	C.E.L. Équipement d'essai aérospatial, L.E.M. Technologies, Propec
6445, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1980/1999	50 000	100,0	SE CE Appareil
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	100,0	Déménagement Excellence, Mountain View Bag inc., Arrow Electronics Canada Ltd.
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	96,1	Altrom Canada Corp., Nasuco Canada inc., As Hanging Systems
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	100,0	Les Technologies Polycontrôles inc., Cedarome Canada inc.
115, rue de Vaudreuil Boucherville (Québec)	1987	16 000	86,7	Services Pharmaceutiques Melvin Dionne inc.
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	96,6	AVW-TELAV, GE Lighting Solutions, Astral Media
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	90,9	Ecosys Canada inc., John L. Schultz Ltd., Sabic Innovative Plastics
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	93,4	Corporation Presse Commerce, Henry Schein Ash Arcona inc., Futur Tel, Floorco distribution
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	IKÉA Properties Limited, Boutique Jacob inc.
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Novelis, Richards Packaging, Kintetsu World Express
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	57,4	Séchage de fibre Andritz Ltée, Rogers sans-fil

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2102-2150, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	100,0	NSK-RHP Canada inc., Plastique East West & Produits Électriques, Association canadienne des automobilistes (Québec)
2024-2080, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	68 000	100,0	AVW-TELAV inc., Harlan Sprague Dawley inc., VF Imagewear Canada
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955 1981 1990	58 000	51,0	Cominar, Distribution Maroline inc., Speedware
2025, rue de la Métropole Longueuil (Québec)	1977/1993	201 000	100,0	Solution Extrême, Groupe LMT
1925-1975, boulevard Hymus Dorval (Québec)	1988	104 000	96,6	Ceva Freight Canada, Apple Express Courrier Ltd., PNH Enterprises inc., Canaflex
80-140, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1986	44 000	87,9	Bio Lonreco inc., Centre de conformité ICC, Produits environnementaux Hazmasters
8411-8453, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	32 000	0,0	Vacant
8459-8497, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	41 000	99,4	Muxlab, CBM N.A., AMG Medical
8545-8579, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1987	38 000	86,9	VWR Scientifique du Canada, Schindler Elevators Corporation, Neopost Canada
8605-8639, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1986	37 000	100,0	Câblage Dynamique, Stan International
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	138 000	77,9	Céramiques Pavigrès inc., Automotive Training Center, Reliure Ké-Ro inc.
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	146 000	73,6	Memtronik Innovations inc., Tapico, UAP, Eclairage Dimension Plus
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	64,0	Laboratoires d'essais Mequaltech inc., Société de transport de Montréal
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	217 000	79,8	Ingram Micro Logistics LP inc., Best Buy Canada Ltd., Purolator Courier Ltd., Tornatech inc., Dalsa Montréal, Hospira Healthcare Corp.
1225, rue Volta Boucherville (Québec)	1988/1991	226 000	100,0	Metro Richelieu
2000, rue Halpern Montréal (Québec)	1977	527 000	100,0	Corporation de développement logistique LDC
2105, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1964	319 000	100,0	La compagnie de la Baie d'Hudson
1111, 46 ^e Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Vitesse Transport Corporation
1200, 55 ^e Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	A.R. Medicom
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	91,2	TI-Titanium Ltd., Services Kamtech inc.
2400, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1969/1976/ 1995	111 000	100,0	Elfe Juvenile Products, Esstrac
243, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1969	40 000	100,0	Signode Canada
2555, boulevard Pitfield Montréal (Québec)	2003	99 000	100,0	Arden
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval (Québec)	1979	36 000	100,0	Gemmar Ordinateurs International inc., Kodiak Fret International inc., Abrasicorp & Equipment Ltée, Gestion Sarcelle
703-729, avenue Meloche Dorval (Québec)	1980	32 000	100,0	Équipement graphique Heidelberg Canada Limitée, Tafisa Canada, Chic Tex inc., Powers Industries
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	69,8	Gold-Tech, CFT Canada, Opéra Électronique inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
1730-1850, 55 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	79 000	98,7	Transit Nord-Plus inc., Teco-Westinghouse Motors (Canada) inc., Waters, Ventes Créatives Graham, MR Graphique
1520-1660, 55 ^e Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	58,3	Elkon inc., Regulvar
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	80,3	Omnimedia Corporation, Distribution Amscan inc., Airport Courier, Clearpoint
72, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	2008	29 000	100,0	Société en commandite Strongco
3855, boulevard Matte Brossard (Québec)	2009	31 000	100,0	Nortrax Canada inc.
2685-2715, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1975	40 000	100,0	Location Express, Penske
2745, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1999/2002	31 000	100,0	Roy Livraison
4141-4149, Autoroute 440 Laval (Québec)	1977/1986	196 000	92,2	Staples Canada, Pro du Hockey
730, boulevard Industriel Blainville (Québec)	2000	43 000	100,0	Xebec Adsorption
895, rue de la Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943 1961, 1981 1999-2005	992 000	100,0	Canadian National Railway Company
5200, rue J.-A.-Bombardier Longueuil (Québec)		46 000	100,0	Les produits de papier Lapaco Ltée.
2789-2855, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1981	59 000	100,0	S.D. Variations Inc., Proclité inc, Prestige-piscines et spas
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Messagerie dynamique, A Division of Corporation Sun Media, Comark Inc.
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	70 000	84,5	Le Groupe Master Itée., Bento nouveau LTD., Les revêtements Lemay et Beloin inc.
982-1002, Place Trans-Canada (rue Jean-Neveu) Longueuil (Québec)	1988	29 000	100,0	Location Luber inc., Rexel Canada électrique inc.
938-952, Place Trans-Canada (rue Jean-Neveu) Longueuil (Québec)	1989	28 000	71,5	Macpek Inc.
908-926, Place Trans-Canada (rue Jean-Neveu) Longueuil (Québec)	1989	28 000	79,8	Gestion d'achat Ram inc., Éditions sciences et cultures inc.
847-896, Place Trans-Canada (rue Jean-Neveu) Longueuil (Québec)	1994	28 000	100,0	SP International Inc., Bromont International
601-623, rue Le Breton Longueuil (Québec)	1975	49 000	100,0	Image folie 2000 inc., Coalision inc.
2115-2147, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	48 000	100,0	Opale Impressions inc., Cima + S.E.N.C, Armfoam Inc.
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	87,3	Ilot 307 inc., Jade produits de chauffage inc.
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Géo énergie inc., Rolmex international
35, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1990	28 000	86,7	Northeastern Swimming Pool Distribution Inc., Denson Automation Inc, GL&V Canada inc. (Division ovivo)
90, boulevard Marie-Victorin Boucherville (Québec)	1998	25 000	100,0	Air liquide Canada inc.
1550, rue de Coulomb Boucherville (Québec)	1994/1998	10 000	100,0	Keystone Manufacturing (Plastic) LTD.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
10, Place du Commerce Brossard (Québec)	2001	18 000	100,0	Société canadienne des postes
7, Place du Commerce Brossard (Québec)	1977	32 000	81,0	Alstom Canada Inc.
9, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976	51 000	70,3	Maison de vêtements piacente Itée., Désirs de Provence inc., Télécommunication câblage intégré TCI inc.
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	44 000	100,0	Aménagement exposition T.C.D. inc.
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	95,5	Essilor Canada Itée., Satellite Metal Inc., Heinemann Electric Canada LTD., Fesko Consultants Inc.
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	74,4	Hostmann Steinberg Limited, Graphiques Cosmex inc., K.B. Fruits & Vegetables, Distributeur H. Miron
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	86,9	Rideau Recognition Solutions Inc., Circuits Labo inc., Gian Rocco Creations Inc.
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	67 000	77,5	Armen industries inc., D. Dubé artisan inc., Techno-gestas Itée.
295-341, rue Benjamin-Hudon et 255, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	54 000	63,8	Robert Charbonneau fruits & légumes inc., Les aliments fresco inc., Les lacques oméga du Canada inc.
Sous-total		9 634 000		
Région Autres – Ontario				
1201, California Avenue Brockville (Ontario)		94 000	100,0	The Data Group Limited Partnership
Sous-total		94 000		
Région des Provinces atlantiques				
291 Industrial Drive Saint John (Nouveau-Brunswick)	1987/1994	33 000	100,0	Interplast Bags and Films Corporation
385 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1974/1975 1994	32 000	88,0	Carmichael Engineering, NB Society of Certified Technicians, Union of New Brunswick Indians
50, 70 et 110 Crown Street Saint John (Nouveau-Brunswick)	1965	34 000	71,6	Province du Nouveau-Brunswick, Wade Co. Ltd., Carnaghan Taylor Fowler Insurance
1080 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	2004	37 000	83,7	Johnson Equipment, Direct Energy, Honeywell Limited
115 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2004	18 000	86,2	GO Packaging
140 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002	38 000	100,0	Kraft Canada
125 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	44 000	56,9	Office Interiors, Fedex, Kerr Controls Ltd.
140 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2006/2007	47 000	100,0	Province du Nouveau-Brunswick, Barrett Xplore Ltd.
420 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1971	19 000	82,7	Atlantic Hydrogen inc.
440 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	44 000	85,6	Enbridge Gas New Brunswick
50 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2007	20 000	71,3	Kinecor L.P., SMS Equipment, Van Houtte
245 Hilton Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	18 000	86,4	Activation Laboratories, Sa Majesté la Reine, Controls & Equipment Ltd.
727 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2002	14 000	100,0	Purolator Canada
749 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970/2005	16 000	100,0	Coast Tire Ltd.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
520 Edinburgh Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1980/1993/ 2003	39 000	89,2	Stellar Industrial Sales Ltd., Transform Pack inc., Sanipro
699 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	1981	10 000	100,0	Nanoptix inc.
140 Commerce Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1996-1998	66 000	100,0	Western Waffles Corp.
114 Price Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1968/1973 1976	183 000	100,0	CO-OP Atlantic
33 Henri Dunant Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1969	118 000	100,0	CO-OP Atlantic
22 Carr Crescent Gander (Terre-Neuve)	1973	60 000	100,0	CO-OP Atlantic
667 Barnes Drive Halifax (Nova Scotia)	2000	29 000	100,0	Purolator Courier LTD.
Sous-total		919 000		
Région de l'Ouest canadien				
640-820 28 th Street North East Calgary (Alberta)	1980	138 000	100,0	Suncor Energy Inc., Sumwa Trading Co. LTD., Brink's Canada Limited, Rotork Controls (Canada) LTD., Golder Associates LTD.
1801-1835 1 st Avenue Stage 1 Prince George (British Columbia)	1967	12 000	80,1	Roger's Custom Meats (1981) LTD., Robert Marks (Marks Marine Cycle & Sled)
1849-1873 1 st Avenue Stage 2 Prince George (British Columbia)	1968	9 000	100,0	North Chainsaws, Morfco Supplies LTD., Signtek Industries
1839 1 st Avenue Stage 3 Prince George (British Columbia)	1973	12 000	40,0	Mark Johnson
1839 1 st Avenue Stage 4 Prince George (British Columbia)	1974	13 000	100,0	Takia Lake First Nation, Simplex Grinnell L.P.
1839 1 st Avenue Stage 5 Prince George (British Columbia)	1975	13 000	100,0	Essex Precision Inc., Simba Motors, Kimberley A. Collins (Pawsitive Steps Canine Sports Centre)
1839 1 st Avenue Stage 6 Prince George (British Columbia)	1976	21 000	78,6	Peerless Engineering Sales LTD., SNC-Lavalin Inc., City of Prince George
560 Camiel Sys Street Winnipeg (Manitoba)	2007	31 000	100,0	Fedex Ground Package System Inc.
Sous-total		249 000		
Total immeubles industriels et polyvalents		14 328 000		
Total du portefeuille		35 097 000		

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2012 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) Correspond à la quote-part du FPI (95 %) de la superficie locative.

4.4.3 DESCRIPTIONS DE 10 IMMEUBLES IMPORTANTS DU PORTEFEUILLE EN TERME DE VALEUR**2590-2640, boulevard Laurier, Québec (Québec)**

Place de la Cité à Sainte-Foy (Québec) est un complexe commercial et de bureaux multifonctionnel entièrement intégré d'environ 1,05 million de pieds carrés qui a été construit entre 1988 et 2004 et qui comprend environ 698 000 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie « A » et 352 000 pieds carrés de superficie commerciale, y compris une clinique médicale de 40 000 pieds carrés. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, la principale artère de l'arrondissement de Sainte-Foy et la principale voie d'accès à la ville 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. Les locataires importants comprennent la Société immobilière du Québec, l'Autorité des marchés financiers, la Cité Médicale, la SEPAQ et une banque canadienne.

Complexe Jules-Dallaire - Phase I
2828, boulevard Laurier, Québec (Québec)

Cet immeuble d'environ 343 000¹⁾ pieds carrés est situé sur l'une des artères les plus importantes de la ville de Québec. La construction de la phase 1 du Complexe Jules-Dallaire a été complétée en 2010. L'emplacement stratégique, la polyvalence et la certification *LEED* de cet immeuble devraient permettre de maintenir un taux d'occupation élevé. Le taux de location est de 93,1 % et les locataires importants comprennent la Société immobilière du Québec, Norton Rose, Fulbright, la Société des alcools du Québec, Le Paris Grill (restaurant), Le Calao (restaurant), Corporation BCF Québec, Marchés mondiaux CIBC, Robic, Travaux publics Canada, RBC Dominion valeurs mobilières, RBC Philips, Hager & North Services-Conseils en placements et trois banques canadiennes.

Note : 1) Correspond à la quote-part du FPI (95 %) de la superficie locative.

2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)

Cet immeuble de bureaux de 24 étages totalisant environ 535 000 pieds carrés, érigé sur un terrain de 50 973 pieds carrés, a été construit en 1982. Situé à l'intersection de l'avenue McGill College et de la rue Sherbrooke Ouest, au cœur du quartier des affaires, il est loué à 82,6 % et compte approximativement 305 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent la Société immobilière du Québec, Cascades Canada Inc., le Vérificateur général du Québec, la SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), une banque canadienne, Equant Canada (Orange Business Services), Rio Tinto et CB Richard Ellis.

5100, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)

Cet immeuble de bureaux de 10 étages, d'une superficie d'environ 377 000 pieds carrés, est érigé sur un terrain de 229 308 pieds carrés. L'immeuble compte 535 places de stationnement extérieur et est loué dans une proportion de 99,6 %. Les locataires importants comprennent BPR, Hydro-Québec, la Société GRICS, Tetra Tech industries, la Financière HSBC, Travaux publics Canada et une banque canadienne.

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

Cet immeuble commercial d'une superficie d'environ 549 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 498 365 pieds carrés. L'immeuble est situé dans un grand secteur commercial adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'immeuble a été construit en 1978, rénové en 1991 et en 2002 et agrandi de 189 000 pieds carrés en 2002. La deuxième phase d'agrandissement de 123 000 pieds carrés s'est terminée à l'hiver 2005. La dernière phase de revitalisation du centre commercial a été complétée en 2008 et comportait la rénovation d'une superficie d'environ 53 300 pieds carrés et un agrandissement de 51 000 pieds carrés de superficie locative. Le centre commercial est loué à 97,8 % et compte 2 985 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Dooly's, Jean Coutu, Dollarama, Yellow, Parfumerie Dans un Jardin, Winners, La Source, Cantel, Travaux publics Canada, Meubles Léon, Garage, La Senza, Hart, Telus, Clément, L'Aubainerie, Chlorophylle, Éléganza, Le Château, Jacob, Santé Bronzage, Énergie Cardio, Glam, Bikini Village, la Clinique médicale Dr Robitaille, Groupe Ledor, Structube et Liquor Store.

Complexe de la Gare Centrale
895, rue de la Gauchetière Est, Montréal (Québec)

Le complexe de la Gare Centrale est situé au centre-ville de Montréal, au cœur du centre des affaires. Ce complexe inclut une tour de bureaux, une galerie marchande, le terminus de la gare centrale du CN, des stationnements et des espaces de rails. La tour de bureaux possède 626 000 pieds carrés, et est principalement occupée par le siège social du CN qui occupe près de 572 000 pieds carrés. La galerie marchande compte environ 115 000 pieds carrés aménagés en foire alimentaire (Halles de la Gare). Le principal locataire commercial est Bureau en Gros. Par ailleurs, le complexe inclut 1 623 espaces de stationnement et une section de rails d'environ 992 000 pieds carrés. La propriété a été construite en plusieurs phases, débutant en 1929 avec la construction de la gare centrale, suivi d'agrandissements en 1943, 1961, 1981 et 1995. La tour de bureaux a été complètement rénovée entre 1999 et 2005. Globalement, le taux d'occupation du complexe est de 100,0 %.

Scotia Centre
700, 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)

Cet immeuble de quarante-deux étages compte environ 638 000 pieds carrés et est érigé sur un terrain de 55 555 pieds carrés. La propriété est avantageusement située au centre de Calgary. L'immeuble a été originalement construit en 1976 et des rénovations ont été complétées en 1988 et 1998. Par ailleurs, le niveau de la foire alimentaire a récemment été rénové. La tour est louée à 99,4 % et compte 84 espaces de stationnements intérieurs répartis sur deux niveaux. Les locataires importants comprennent, entre autre, Chinook Energy, une banque Canadienne, Shaw Cablesystems et Nuvista Energy.

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

Place Alexis Nihon est un complexe formé d'un centre commercial, de deux tours de bureaux, d'une tour résidentielle et d'une aire de stationnement situé au centre-ville de Montréal. Les espaces de bureaux ont une superficie locative d'environ 605 000 pieds carrés et le centre commercial a une superficie de 405 000 pieds carrés. La tour résidentielle compte 426 unités de différentes configurations et grandeurs. Le stationnement étagé, réparti sur trois niveaux, compte 1091 places.

Le centre commercial regroupe quatre locataires majeurs, soit Canadian Tire, Target (en cours d'aménagement), Winners et IGA, et un mixte de locataires nationaux et locaux. Les deux tours de bureaux sont de classe A et les locataires majeurs sont, entre autres, Netbx Services, Groupe KWA, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec, Dale Parizeau Morris MacKenzie, Xerox et Tecsys. Le centre commercial a été construit en 1968, la tour d'habitation en 1971, la tour de bureaux située au 1, Place Alexis Nihon (Xerox Tower) a été reconstruite en 1987-1988 et le 2, Place Alexis Nihon a été complété en 1986.

Centre Laval
1600, boulevard Le Corbusier, Laval (Québec)

Ce centre commercial de type régional compte près de 700 000 pieds carrés est érigé sur un terrain de 2 299 785 pieds carrés et compte 3 150 places de stationnement extérieures. Ce centre bénéficie d'une excellente visibilité considérant sa localisation le long de l'autoroute Transcanadienne (Autoroute 15). La propriété a été construite en 1967 et rénovée en 1998, 2003 et 2005. L'immeuble est loué à 96,1 %. Les principaux locataires sont Target (en cours d'aménagement), Sports Experts, Brick, La Baie, Best Buy et Bureau en Gros.

Place Longueuil
825, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil (Québec)

Ce centre commercial communautaire à mail fermé de 406 000 pieds carrés, dont 68 000 pieds carrés de bureaux, est érigé sur un terrain de 1 210 556 pieds carrés et compte 1 780 places de stationnement extérieures. La propriété a été construite en 1966 et rénovée en 1981 et 1986. Place Longueuil bénéficie d'une localisation stratégique au cœur de la ville de Longueuil, à proximité de l'Autoroute 20, du pont Jacques-Cartier menant à Montréal et de la station de métro Longueuil-Université de Sherbrooke. L'immeuble est loué à 96,3 %. Les principaux locataires sont Target (en cours d'aménagement), Sobey's, Sports Experts, la Société immobilière du Québec et Rôtisserie Saint-Hubert.

4.5 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET DÉBENTURES

Le portefeuille du FPI a un niveau d'endettement prudent de 50,0 % au 31 décembre 2012, constitué principalement d'emprunts à taux fixe. Les emprunts hypothécaires représentent environ 60 % du total de la dette alors que les débentures de premier rang et les débentures convertibles représentent environ 26 %. Au 31 décembre 2012, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était d'environ 5,23 % par année et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était d'environ 3,6 années. Le taux d'intérêt moyen pondéré des débentures non garanties était d'environ 4,25 % alors qu'il était d'environ 6,0 % pour les débentures convertibles.

4.5.1 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Le tableau qui suit présente un sommaire des emprunts hypothécaires liés aux immeubles du FPI.

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
565-585, boulevard Charest Est, Québec (Québec)	7 013 801 \$	5,00 %	F Février 2015
2105, boulevard Dagenais Ouest, Laval (Québec)	2 482 571 \$	6,79 %	F Mai 2014
800, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno (Québec)	2 570 692 \$	5,72 %	F Janvier 2019
2101-2137, boulevard Curé-Labelle, Laval (Québec)	4 856 886 \$	6,85 %	F Janvier 2013
3400, avenue Jean-Béraud, Montréal (Québec)	22 000 000 \$	3,21 %	F Décembre 2017
330, avenue Avro, Pointe-Claire (Québec)	143 193 \$	8,35 %	F Mars 2013
150, boulevard René-Lévesque Est, Québec (Québec)	26 780 000 \$	2,71 %	F Décembre 2015
8400, boulevard Décarie, Montréal (Québec)	10 136 287 \$	5,55 %	F Avril 2016
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec) ²⁾	7 293 289 \$	6,94 %	F Janvier 2019
1465, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec) ²⁾	—		
1475, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec) ²⁾	—		
1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec) ²⁾	—		
5130, rue Rideau, Québec (Québec) ³⁾	23 529 501 \$	5,83 %	F Juillet 2021
5600, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec) ³⁾	—		
2150, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ³⁾	—		
100, rue Chabot, Québec (Québec) ³⁾	—		
625, rue des Canetons, Québec (Québec) ³⁾	—		
325, rue du Marais, Québec (Québec) ³⁾	—		
650, avenue Godin, Québec et 450, rue Desrochers, Québec (Québec) ³⁾	—		
5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec (Québec) ³⁾	—		
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste (Québec) ³⁾	—		
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval (Québec) ³⁾	—		
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec) ⁴⁾	27 637 151 \$	5,83 %	F Juillet 2021
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
2180, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
4975, rue Rideau, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
355, rue du Marais, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
2755, avenue Dalton, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
1775, rue Léon-Harmel, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁴⁾	—		
8288, boulevard Pie-IX, Montréal (Québec) ⁴⁾	—		
3424-3428, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec) ⁴⁾	—		
667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec) ⁴⁾	—		
19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé (Québec) ⁴⁾	—		
2025, rue Lavoisier, Québec (Québec) ⁵⁾	31 922 983 \$	5,35 %	F Mars 2022
5055, boulevard Wilfrid Hamel Ouest, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
2014, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
2020, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
245, rue Soumande, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
455, rue du Marais, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁵⁾	—		
1455, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec) ⁵⁾	—		
11000-11020, boulevard Parkway, Montréal (Québec) ⁵⁾	—		
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁶⁾	74 914 670 \$	5,30 %	F Mai 2017
1990, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
4451-4479, Autoroute Laval Ouest, Laval et 2800-2816 rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec) ⁶⁾	—		
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste (Québec) ⁶⁾	—		
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
9101-9175, boulevard des Sciences, Montréal (Québec) ⁶⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt¹⁾	Date d'échéance
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec) ⁶⁾	—		
201, rue Laurier Est, Montréal (Québec) ⁶⁾	—		
4635, 1 ^e Avenue, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
625, avenue Godin, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
1367-1371, chemin Sainte-Foy, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
1730-1790, avenue Newton, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
2006-2010, rue Lavoisier, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
2022, rue Lavoisier, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
2200, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
2383-2393, avenue Watt, Québec (Québec) ⁶⁾	—		
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec) ⁶⁾	—		
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec) ⁶⁾	—		
955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁷⁾	46 750 209 \$	5,51 %	F Juillet 2017
2100, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
1540, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
450 avenue Saint-Jean-Baptiste (Québec) ⁷⁾	—		
1670, rue Semples, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
2600, rue Jean-Perrin, Québec (Québec) ⁷⁾	—		
50, route du Président-Kennedy et 5410-5500, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec) ⁷⁾	—		
9100, rue du Parcours, Montréal (Québec) ⁷⁾	—		
1455, 55 ^e Avenue, Dorval (Québec) ⁷⁾	—		
795, rue Craig, Lévis (Québec) ⁸⁾	27 838 756 \$	5,36 %	F Avril 2018
2156-2168, rue de la Province, Longueuil (Québec) ⁸⁾	—		
2170, rue de la Province, Longueuil (Québec) ⁸⁾	—		
715, rue Delage, Longueuil (Québec) ⁸⁾	—		
3600, boulevard Matte, Brossard (Québec) ⁸⁾	—		
3650, boulevard Matte, Brossard (Québec) ⁸⁾	—		
115, rue de Vaudreuil, Longueuil (Québec) ⁸⁾	—		
1615-1805, 55 ^e Avenue, Dorval (Québec) ⁸⁾	—		
2102-2150, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec) ⁸⁾	—		
120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau (Québec) ⁸⁾	—		
120, rue de New York, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) ⁹⁾	20 452 260 \$	5,75 %	F Juin 2018
979, avenue de Bourgogne, Québec (Québec) ⁹⁾	—		
40, chemin du Tremblay, Boucherville (Québec) ⁹⁾	—		
1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec) ⁹⁾	—		
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Montréal (Québec) ⁹⁾	—		
8500, boulevard Henri-Bourassa, Québec (Québec) ¹⁰⁾	57 510 515 \$	2,68 %	F Juillet 2013
830, avenue Godin, Québec (Québec) ¹⁰⁾	—		
989-999, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec) ¹⁰⁾	—		
955, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec) ¹⁰⁾	—		
255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec) ¹⁰⁾	—		
784-818, boulevard Guimond, Longueuil (Québec) ¹⁰⁾	—		
239-245, boulevard Samson, Laval (Québec) ¹⁰⁾	—		
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	15 745 130 \$	6,68 %	F Novembre 2018
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	—		
353-361-365, boul Sir-Wilfrid-Laurier et 345, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	—		
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	—		
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	—		
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec) ¹¹⁾	—		
1285-1287-1295-1297, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec) ¹²⁾	22 609 494 \$	5,42 %	F Avril 2014
1269-1271-1272-1275-1283, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec) ¹²⁾	—		
1255-1265-1267, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec) ¹²⁾	—		
579, avenue Godin, Québec (Québec) ¹²⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt¹⁾	Date d'échéance
1041, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec) ¹²⁾	—		
1075, rue des Basses-Terres, Québec (Québec) ¹²⁾	—		
235, rue Fortin, Québec (Québec) ¹²⁾	—		
275, rue Métivier, Québec (Québec) ¹³⁾	17 995 656 \$	5,87 %	F Juillet 2014
300, rue Métivier, Québec (Québec) ¹³⁾	—		
1475, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec) ¹³⁾	—		
894-930, rue Bergar, Laval (Québec) ¹³⁾	—		
901-937, rue Michelin, Laval (Québec) ¹³⁾	—		
3370-3418, boulevard Industriel, Laval et 1000, rue Bergar, Laval (Québec) ¹³⁾	—		
620-650, rue Giffard, Longueuil et 2325, rue de la Province, Longueuil (Québec) ¹³⁾	—		
5250, rue Armand-Frappier, Longueuil (Québec) ¹³⁾	—		
1200, 55 ^e Avenue, Montréal (Québec) ¹³⁾	—		
72, chemin du Tremblay, Boucherville (Québec) ¹³⁾	—		
1, place Laval, Laval (Québec) ¹⁴⁾	56 610 874 \$	5,41 %	F Mars 2015
2, place Laval, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
3, place Laval, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
4, place Laval, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
3080, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
3090, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
3100, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval (Québec) ¹⁴⁾	—		
1010, avenue Godin, Québec, Québec (Québec) ¹⁵⁾	4 860 000 \$	5,05 %	F Janvier 2014
2685-2715, Avenue Francis-Hughes, Laval (Québec) ¹⁵⁾	—		
2745, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec) ¹⁵⁾	—		
1925-1975, boulevard Hymus, Dorval (Québec)	3 497 962 \$	5,17 %	F Février 2021
80-140, avenue Lindsay, Dorval (Québec)	1 617 570 \$	5,17 %	F Février 2021
8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)	1 031 751 \$	5,17 %	F Février 2021
8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)	1 385 763 \$	5,17 %	F Février 2021
8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)	1 526 381 \$	5,17 %	F Février 2021
8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)	1 282 168 \$	5,17 %	F Février 2021
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)	2 381 224 \$	5,17 %	F Février 2021
3339-3403, rue Griffith, Montréal (Québec)	4 457 231 \$	5,17 %	F Février 2021
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)	1 098 959 \$	5,17 %	F Février 2021
455, boulevard Fénélon, Dorval (Québec)	7 625 163 \$	5,17 %	F Février 2021
8100, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)	3 066 268 \$	5,17 %	F Février 2021
1225, rue Volta, Boucherville et 1275, rue Graham-Bell, Boucherville (Québec)	5 033 285 \$	5,17 %	F Février 2021
2024-2080, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec)	1 494 904 \$	6,46 %	F Juillet 2014
1949, rue Onésime-Gagnon, Montréal (Québec)	1 939 276 \$	6,46 %	F Juillet 2014
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon, Montréal (Québec)	3 994 474 \$	6,46 %	F Juillet 2014
7075, place Robert-Joncas, Montréal (Québec)	8 018 748 \$	6,30 %	F Octobre 2014
1111, 46 ^e Avenue, Montréal (Québec)	3 221 274 \$	4,98 %	F Juillet 2015
2000, rue Halpern, Montréal (Québec)	15 649 631 \$	4,51 %	F Septembre 2015
9900, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)	5 040 990 \$	6,30 %	F Mars 2014
9999, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)	4 316 675 \$	5,30 %	F Décembre 2021
1111, boulevard Dr.-Frederick-Philips, Montréal (Québec)	6 846 779 \$	6,30 %	F Octobre 2014
3300, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)	5 304 727 \$	6,30 %	F Octobre 2014
550, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)	18 994 316 \$	5,51 %	F Décembre 2018
480, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)	2 957 441 \$	6,61 %	F Juillet 2019
400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)	9 096 737 \$	5,19 %	F Septembre 2015
400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)	6 436 103 \$	4,92 %	F Septembre 2015
2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)	88 736 519 \$	5,41 %	F Novembre 2013
4141, Autoroute 440, Laval (Québec)	6 707 745 \$	5,20 %	F Février 2015
5100, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)	35 000 000 \$	4,00 %	F Janvier 2013
2555, boulevard Pittfield, Montréal (Québec)	3 840 055 \$	3,17 %	F Janvier 2017
727 Wilsey road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	509 951 \$	6,75 %	F Octobre 2013
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)	5 304 329 \$	7,25 %	F Janvier 2023

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt¹⁾	Date d'échéance
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)	721 672 \$	7,75 %	F Juillet 2023
403-415 Elmwood Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)	1 214 816 \$	5,72 %	F Juin 2014
1 Agar Place, Saint John (Nouveau-Brunswick)	4 809 071 \$	4,80 %	F Décembre 2029
1080 Champlain Street, Dieppe (Nouveau-Brunswick)	1 983 792 \$	5,21 %	F Décembre 2013
1113 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick) ¹⁶⁾	1 498 533 \$	6,95 %	F Mars 2018
1115 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick) ¹⁶⁾	—		
140 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)	1 847 970 \$	6,72 %	F Mars 2018
291 Industrial Drive, Saint John (Nouveau-Brunswick)	1 363 206 \$	6,39 %	F Juillet 2020
570 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	5 530 801 \$	5,80 %	F Mai 2016
385 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1 080 274 \$	5,37 %	F Mars 2015
900 Hanwell Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	4 210 988 \$	5,21 %	F Mars 2013
360 Pleasant Sreet, Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1 734 956 \$	5,40 %	F Mars 2015
245 Hilton Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	508 356 \$	5,37 %	F Mars 2015
146-154 Main Sreet, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	579 428 \$	6,39 %	F Août 2014
371 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1 431 194 \$	7,15 %	F Juillet 2013
371 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	537 520 \$	6,26 %	F Juillet 2013
371 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1 124 699 \$	6,19 %	F Juillet 2013
565 Priestman Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1 884 327 \$	6,39 %	F Octobre 2014
1133 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	5 369 502 \$	6,68 %	F Mai 2013
134 Kent Street (Confederation Court Mall), Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	2 854 431 \$	5,85 %	F Mai 2013
111-119 Kent street, Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	1 749 916 \$	5,85 %	F Mai 2013
134 Kent Street (Confederation Court Mall), Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	9 005 746 \$	4,00 %	F Novembre 2014
96-100 Fitzroy Street, Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	4 720 877 \$	4,00 %	F Décembre 2013
3103, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)	3 755 914 \$	6,25 %	F Avril 2014
3353-3493, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)	802 474 \$	6,31 %	F Janvier 2014
230, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville (Québec)	1 438 634 \$	6,08 %	F Août 2013
736, rue King Est, Sherbrooke (Québec)	1 264 249 \$	6,08 %	F Août 2013
3005, rue King Ouest, Sherbrooke (Québec)	1 656 592 \$	6,08 %	F Août 2013
895, rue de la Gauchetière Est (Gare du CN), Montréal (Québec)	238 253 381 \$	5,67 %	F Février 2018
3310-3550, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) ¹⁷⁾	11 904 869 \$	6,30 %	F Octobre 2014
3330, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) ¹⁷⁾	—		
3310, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) ¹⁷⁾	—		
3450, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) ¹⁷⁾	—		
3550, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) ¹⁷⁾	—		
1165, rue du Tremblay, Longueuil (Québec) ¹⁸⁾	4 335 659 \$	5,77 %	F Juin 2021
1175, rue du Tremblay, Longueuil (Québec) ¹⁸⁾	—		
2401, Roland-Therrien Boulevard, Longueuil (Québec) ¹⁸⁾	—		
1220, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) ¹⁹⁾	1 821 913 \$	5,77 %	F Juin 2021
1200, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) ¹⁹⁾	—		
1035-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec) ²⁰⁾	13 870 710 \$	6,33 %	F Juillet 2014
1035-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec) ²⁰⁾	—		
1035-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec) ²⁰⁾	—		
1035-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec) ²⁰⁾	—		
1200, Place Nobel, Boucherville (Québec)	2 949 355 \$	6,25 %	F Juillet 2014
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)	125 693 790 \$	5,16 %	F Mai 2013
1741, Brunswick Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)	4 902 316 \$	5,70 %	F Mars 2015
85 and 123 Halifax Street, Moncton (Nouveau-Brunswick) ²¹⁾	9 229 977 \$	6,91 %	F Février 2013
114 Price Street, Moncton (Nouveau-Brunswick) ²¹⁾	—		
33 Henri Dunant Street, Moncton (Nouveau-Brunswick) ²¹⁾	—		
22 Carr Crescent, Gander (Terre-Neuve-et-Labrador) ²¹⁾	—		
20 Record Street, Moncton (Nouveau-Brunswick) ²¹⁾	—		
11 Wright Street, Sackville (Nouveau-Brunswick) ²¹⁾	—		
3 MacLean Court, Port Hawkesbury (Nouvelle-Écosse) ²¹⁾	—		
118B Wyse Road, Halifax (Nouvelle-Écosse) ²²⁾	3 665 247 \$	6,40 %	F Janvier 2014
118 Wyse Road, Halifax (Nouvelle-Écosse) ²²⁾	—		
4124 9th Street S.E., Calgary (Alberta)	4 370 594 \$	4,31 %	F Septembre 2021
950 Bedford Highway, Halifax (Nouvelle-Écosse)	958 328 \$	6,04 %	F Janvier 2013

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
129 Queensway East, Simcoe (Ontario)	3 700 800 \$	5,76 %	F Février 2015
600 Mitchell Road South, Listowel (Ontario)	3 978 355 \$	5,76 %	F Février 2015
920, rue Douglas, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) ²³⁾	3 577 974 \$	6,27 %	F Février 2014
950, boulevard Jutras Est, Victoriaville (Québec) ²³⁾	—		
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Chateauguy (Québec) ²³⁾	—		
1950, rue Leonard-De-Vinci, Sainte-Julie (Québec) ²³⁾	—		
324, boulevard Curé-Labelle, Sainte-Thérèse (Québec) ²³⁾	—		
484, 25 ^e Avenue, Saint-Eustache (Québec) ²³⁾	—		
2054, boulevard Curé-Labelle, Saint-Jérôme (Québec) ²³⁾	—		
121, rue de la Visitation, Saint-Charles-Borromée (Québec) ²³⁾	—		
670, rue Principale, Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) ²³⁾	—		
1837, chemin Gascon, Terrebonne (Québec) ²³⁾	—		
4411 6 th Street S.E., Calgary (Alberta)	5 578 643 \$	4,75 %	F Juillet 2016
1313 Barrington Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)	3 276 921 \$	6,56 %	F Septembre 2013
7, rue de la Place-du-Commerce, Montréal (Québec)	2 687 120 \$	6,23 %	F Septembre 2013
825, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil (Québec)	40 782 016 \$	5,28 %	F Avril 2015
1717, boulevard René-Lévesque Est, Montréal (Québec) ²⁴⁾	17 322 701 \$	5,24 %	F Janvier 2021
1200, avenue Papineau, Montréal (Québec) ²⁴⁾	—		
700 2 nd Street S.W., Calgary (Alberta)	67 145 656 \$	4,60 %	F Mai 2018
2405, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)	2 291 491 \$	6,64 %	F Mai 2017
6777, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec)	6 239 559 \$	6,30 %	F Septembre 2015
6777, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec)	1 352 565 \$	3,00 %	V Juillet 2030
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal (Québec) ²⁵⁾	2 113 976 \$	4,06 %	F Novembre 2016
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Québec) ²⁵⁾	—		
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Québec) ²⁵⁾	—		
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Québec) ²⁵⁾	—		
888, rue Saint-Jean, Québec (Québec)	3 325 709 \$	4,16 %	F Mai 2013
4000 4 th Street SE (Bldg 200), Calgary (Alberta) ²⁶⁾	23 747 459 \$	3,77 %	F Novembre 2016
4000 4 th Street SE (Bldg 300), Calgary (Alberta) ²⁶⁾	—		
3600 4 th Street SE (Bldg 100), Calgary (Alberta) ²⁶⁾	—		
2065-2071, boulevard des Laurentides, Vimont (Québec) ²⁷⁾	34 977 259 \$	5,22 %	F Novembre 2015
4211-4219, rue Wellington, Montréal (Québec) ²⁷⁾	—		
3285, 1 ^e Avenue, Rawdon (Québec) ²⁷⁾	—		
2140, rue King Est, Sherbrooke (Québec) ²⁷⁾	—		
2110, rue King Est, Sherbrooke (Québec) ²⁷⁾	—		
231-235, rue Sherbrooke, Magog (Québec) ²⁷⁾	—		
231-235, rue Sherbrooke, Magog (Québec) ²⁷⁾	—		
3900-3918, boulevard Saint-Charles, Pierrefonds (Québec) ²⁷⁾	—		
400, rue des Saguenéens, Saguenay (Québec) ²⁷⁾	—		
425-443, rue Adolphe-Chapleau, Bois-des-Filion (Québec) ²⁷⁾	—		
520, boulevard Saint-Joseph, Drummondville (Québec) ²⁷⁾	—		
2001, avenue Victoria, Saint-Lambert (Québec) ²⁷⁾	—		
9021-9041, boulevard Saint-Michel, Montréal (Québec) ²⁷⁾	—		
8995, boulevard Saint-Michel, Montréal (Québec) ²⁷⁾	—		
11 Rea Street N, Timmins (Ontario) ²⁷⁾	—		
20, boulevard Sainte-Anne Ouest, Sainte-Anne-des-Monts (Québec) ²⁷⁾	—		
2722, boulevard Royal, Shawinigan (Québec) ²⁷⁾	—		
353-357, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville (Québec) ²⁸⁾	37 419 450 \$	5,22 %	F Novembre 2015
379, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville (Québec) ²⁸⁾	—		
1331-1363, rue Belvédère Sud, Sherbrooke (Québec) ²⁸⁾	—		
947-955, boulevard du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) ²⁸⁾	—		
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Châteauguy (Québec) ²⁸⁾	—		
5510-5520, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) ²⁸⁾	—		
1460-1470, avenue Mont-Royal, Montréal (Québec) ²⁸⁾	—		
6455-6461, avenue Christophe-Colomb, Montréal (Québec) ²⁸⁾	—		
4916-4930, boulevard Saint-Jean, Montréal (Québec) ²⁸⁾	—		
405, boulevard Grand, L'Île-Perrot (Québec) ²⁸⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2012	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
378-380, boulevard Harwood, Vaudreuil-Dorion (Québec) ²⁸⁾	—		
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord, Joliette (Québec) ²⁸⁾	—		
600, Route 116, Saint-Nicolas, Lévis (Québec) ²⁸⁾	—		
2310, rue Saint-Louis, Gatineau (Québec) ²⁸⁾	—		
126 King Street West, Brockville (Ontario) ²⁸⁾	—		
205 King Street East, Bowmanville (Ontario) ²⁸⁾	—		
1570 Sandhurst Circle, Toronto (Ontario)	28 169 248 \$	5,53 %	F Décembre 2014
2600-2620, rue Longueuil, Jonquière (Québec)	8 179 198 \$	4,35 %	F Février 2017
123-125 Grafton Street, Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)	14 700 000 \$	4,00 %	F Janvier 2013
1570 Sandhurst Circle, Toronto (Ontario)	10 000 000 \$	5,00 %	F Décembre 2014
3103, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)	5 000 000 \$	6,50 %	F Avril 2014
560 Camiel Sys Street, Winnipeg (Manitoba)	2 396 497 \$	5,50 %	F Mai 2018
5200, J.-A.-Bombardier, Longueuil (Québec)	2 295 294 \$	6,22 %	F Août 2014
667 Barnes Road, Enfield (Nouvelle-Écosse)	2 075 609 \$	6,48 %	F Janvier 2016
1201 California avenue, Brockville (Ontario)	2 818 741 \$	5,57 %	F Janvier 2018
171 Slater Street, Ottawa (Ontario)	2 169 363 \$	5,08 %	F Novembre 2015
1415-1503 rue Berlier, Laval (Québec)	3 069 795 \$	5,00 %	F Février 2016
1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)	8 287 453 \$	4,93 %	F Février 2017
Entrust Tower, 1000 Innovation Drive, Kanata, Ottawa (Ontario)	16 310 533 \$	5,19 %	F Janvier 2016
Autres emprunts hypothécaires garantis par des placements en obligations	20 508 062 \$	5.02 % à 6,76 %	F Août 2013 à Juin 2016
Total des emprunts hypothécaires	1 651 201 839 \$	5,23 %	

Note :

- 1) F = taux fixe, V = taux variable.
- 2) Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 3) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 4) Ces treize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 5) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 6) Ces dix-huit immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 7) Ces douze immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 8) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 9) Ces cinq immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 10) Ces sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 11) Ces six immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 12) Ces sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 13) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 14) Ces huit immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 15) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 16) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 17) Ces cinq immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 18) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 19) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 20) Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 21) Ces sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 22) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 23) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 24) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 25) Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 26) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 27) Ces dix-sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 28) Ces seize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.

Le tableau suivant montre les remboursements des emprunts hypothécaires du FPI pour les prochains exercices.

Remboursements des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursement des soldes à l'échéance	Total	Taux moyen pondéré ¹⁾
2013	44 033 969	348 326 013	392 359 982	4,95 %
2014	36 746 680	164 273 172	201 019 852	5,85 %
2015	30 134 633	252 770 080	282 904 713	5,01 %
2016	25 562 314	60 302 821	85 865 135	4,78 %
2017	23 219 645	147 604 982	170 824 627	4,99 %
2018 et suivants	43 372 261	474 855 269	518 227 530	5,44 %
Total	203 069 502	1 448 132 337	1 651 201 839	5,23 %

Note :

1) Calculé sur les soldes à l'échéance.

4.5.2 DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures convertibles de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2012 :

Débentures convertibles

	Série C	Série D	Série E	Total
Taux d'intérêt contractuel	5,80 %	6,50 %	5,75 %	
Date d'émission	Octobre 2007	Septembre 2009	Janvier 2010	
Montant de l'émission	110 000 \$	115 000 \$	86 250 \$	
Prix de conversion par part	25,25 \$	20,50 \$	25,00 \$	
Date de paiement des intérêts	31 mars et 30 septembre	31 mars et 30 septembre	30 juin et 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions	Septembre 2010	Septembre 2012	Juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions	Septembre 2012	Septembre 2014	Juin 2015	
Date d'échéance	Septembre 2014	Septembre 2016	Juin 2017	
Solde au 31 décembre 2012	110 000 000 \$	99 806 000 \$	86 250 000 \$	296 056 000 \$

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures de premier rang de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2012 :

Débentures de premier rang

	Série 1	Série 2	Total
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,230 %	
Date d'émission	Juin 2012	Décembre 2012	
Date de paiement des intérêts	15 juin et 15 décembre	4 juin et 4 décembre	
Date d'échéance	Juin 2017	Décembre 2019	
Solde au 31 décembre 2012	250 000 000 \$	200 000 000 \$ ¹⁾	450 000 000 \$

Note :

1) Le 8 février 2013, Cominar a annoncé la clôture de la réouverture de ses débentures de premier rang à 4,23 % pour un capital additionnel de 100 000 000 \$.

PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE

Les activités du FPI de même qu'un placement dans les parts ou dans les débentures comportent certains risques et les investisseurs devraient examiner attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous.

5.1 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU FPI

5.1.1 ACCÈS AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIÈRE MONDIALE ACTUELLE

Le secteur immobilier est intensif en capital. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités favorables, y compris pour financer l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles, financer ou refinancer des immeubles ou financer des dépenses d'exploitation. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la création de dettes par le FPI stipulées dans le contrat de fiducie. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder à des capitaux pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture et les faits sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux ainsi que d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, de même que sur son programme d'acquisition et de développement.

5.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit-relais et de la dette contractée aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités du FPI sont donc, en partie, tributaires des taux d'intérêts sur sa dette existante. Le FPI pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette du FPI incluent généralement des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire le FPI. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée ou refinancée à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. Les facilités de crédit actuelles du FPI, d'un montant stipulé de 550 millions de dollars au 31 décembre 2012, sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans. Le FPI possède également un crédit-relais d'un montant de 84 millions \$, renouvelable en 2013.

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.

5.1.3 PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires 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 Cominar détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu de Cominar 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 détient un intérêt, y compris 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 ou à des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en place aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et la valeur de ses immeubles.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité du FPI à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si le FPI était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si le FPI n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

5.1.4 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. À titre de propriétaire ou d'exploitant de biens immobiliers, le FPI pourrait, aux termes de diverses lois provinciales, fédérales et municipales, devoir payer les coûts d'enlèvement et de décontamination liés à certaines substances dangereuses ou toxiques se trouvant sur nos propriétés ou évacuées vers d'autres endroits. Si ces substances ne sont pas enlevées ou que le sol n'est pas décontaminé ou traité selon les mesures prescrites par l'autorité compétente, le FPI pourrait avoir de la difficulté à vendre le bien visé ou de l'utiliser comme garantie dans le cadre d'un emprunt, en plus de pouvoir donner lieu à des réclamations contre le FPI. Actuellement, le FPI n'a connaissance d'aucun manquement ni d'aucune réclamation ou obligation relativement à ces biens, ni d'aucune condition environnementale susceptible, à notre avis, de donner lieu à des dépenses importantes de la part du FPI.

Suivant les principes d'exploitation du FPI, le FPI doit obtenir ou étudier une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'elle veut acquérir. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation ».

5.1.5 RISQUES DE NATURE JURIDIQUE

Les activités du FPI sont assujetties à plusieurs lois et de règlements dans chacun des territoires où le FPI exerce ses activités, et le FPI est exposé à des risques associés à la modification de la législation et de la réglementation et à des risques de poursuite.

5.1.6 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 conditions 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.

5.1.7 ACQUISITIONS

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

5.1.8 PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

L'information ayant trait aux projets de développement, coûts d'aménagement, taux de capitalisation et rendements estimatifs du FPI pourrait varier par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : loyers des locataires, superficie des immeubles, superficies locatives, calendrier d'achèvement et coûts d'achèvement, lesquelles hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres du FPI, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés du FPI, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des immeubles, et ces variations pourraient être importantes. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments s'avèreront justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le programme de développement du FPI, la valeur de ses actifs et ses résultats financiers.

5.1.9 RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES

La concurrence est forte lorsque vient le temps de recruter des employés et cadres qualifiés. Si le FPI n'est pas en mesure d'attirer et de retenir des employés et des cadres compétents et performants, cela pourrait avoir une incidence négative sur la conduite des activités du FPI.

5.1.10 RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

Le FPI et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le FPI et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI.

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 décennies. 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.

5.1.11 RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

5.2 FACTEURS DE RISQUE LIÉS À LA PROPRIÉTÉ DE PARTS

5.2.1 COURS

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts 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.

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 la conjoncture financière mondiale actuelle et les perturbations sur le marché, le rendement financier du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après 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, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio dividendes/revenu du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être 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.

5.2.2 NOTES DE CRÉDIT

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures de premier rang par DBRS ne valait pas recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise un système de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

5.2.3 SUBORDINATION DES PARTS

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. Les parts 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.

5.2.4 LIQUIDITÉS DISPONIBLES

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses d'investissement. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre.

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

5.2.5 RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

Le contrat 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 intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (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 les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers, qui seront assujettis aux obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations 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 des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires 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 imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

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

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

5.2.6 RÉGIME FISCAL

Le FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Bien que le montant des distributions demeure à l'appréciation de ses fiduciaires, le FPI a l'intention de distribuer chaque année tout son bénéfice distribuable aux porteurs de parts et n'est pas, d'une manière générale, imposé sur ces montants. En vue de maintenir son statut actuel, le FPI doit se conformer à des restrictions spécifiques concernant ses activités et ses investissements. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement cela pourrait entraîner des conséquences significatives et défavorables.

Rien ne garantit que la législation et la réglementation ainsi que les pratiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC relativement au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable aux porteurs de parts. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales pourraient différer de façon importante et défavorable à certains égards.

Bien que le FPI soit d'avis que toutes les dépenses que ses filiales et lui-même déduiront dans le calcul de leur revenu respectif aux termes de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles 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'ARC acceptera les dépenses déduites.

Selon la version actuelle de la Loi de l'impôt, une fiducie de fonds commun de placement ne peut être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents. Selon l'avant-projet de loi que le ministère des Finances du Canada a publié le 16 septembre 2004, une fiducie de revenu perdra son statut de fiducie de fonds commun de placement si, à un moment donné après 2004, la juste valeur marchande de l'ensemble de ses parts qui sont détenues par des non-résidents du Canada, ou par des sociétés de personnes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » pour l'application de la Loi de l'impôt, représente plus de 50 % de la juste valeur marchande globale de toutes ses parts émises et en circulation lorsque plus de 10 % (selon la juste valeur marchande) des biens de cette fiducie constituent certains types de biens canadiens imposables ou certains autres types de biens. Dans ce contexte, une société de personnes ne serait admissible en tant que « société de personnes canadienne » à un moment donné que si tous ses membres sont alors des résidents du Canada. L'avant-projet de loi ne prévoit aucun moyen pour remédier à la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement. Le 6 décembre 2004, le ministère des Finances a déposé un avis de motion de voies et moyens concernant notamment d'autres modifications touchant les fiducies de fonds commun de placement. Cet avis ne contenait pas les modifications susmentionnées. Dans un communiqué simultané, le ministère des Finances a annoncé que la mise en oeuvre des modifications proposées serait suspendue pour permettre des consultations additionnelles avec les parties intéressées. L'avis de motion de voies et moyens publié le 6 décembre 2004 concernant la mise en oeuvre des propositions fiscales contenues dans le budget fédéral 2004 ne contenait pas cette dernière proposition, et le ministère des Finances du Canada a annoncé, dans un communiqué simultané, que d'autres discussions auraient lieu à cet égard avec le secteur privé.

La Loi de l'impôt comprend des règles, soit les règles relatives aux EIPD, qui sont applicables aux EIPD et à leurs investisseurs et qui assujettissent généralement les EIPD à l'impôt à un taux similaire à celui des sociétés canadiennes imposables à l'égard du revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et à l'égard du revenu (sauf les dividendes imposables) ou des gains en capital provenant de biens hors portefeuille (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt); les sommes distribuées au titre de ce revenu aux porteurs de parts de l'EIPD sont généralement traitées comme des dividendes reçus d'une société canadienne imposable. En règle générale, les sommes distribuées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties à cet impôt. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui remplissent les critères de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Le 16 décembre 2010, le ministère des Finances du Canada a annoncé les modifications visant les EIPD et, le 24 octobre 2012, le ministre des Finances du Canada a déposé un avis de motion de voies et moyens contenant les modifications visant les EIPD, qui a fait l'objet d'une première lecture à la Chambre des communes le 21 novembre 2012.

À la date de la présente notice annuelle, compte tenu de son évaluation des règles relatives aux EIPD et des modifications visant les EIPD, la direction estime que le FPI remplit actuellement, et à tout moment durant l'année d'imposition en cours a rempli, toutes les conditions requises et est admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Les règles relatives aux EIPD ne sont entrées en vigueur que récemment et les autorités fiscales et les tribunaux n'ont pas donné de directives précises sur la manière dont ces règles devraient être interprétées. Si l'interprétation que fait la direction de ces règles ne correspond pas à celle des autorités fiscales ou des tribunaux, le FPI ne répondrait pas aux critères donnant droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier et, en conséquence, les règles relatives aux EIPD s'appliqueraient au

FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de remplir ces conditions de façon régulière.

Si l'exception relative aux fiducies de placement immobilier ne s'applique pas au FPI à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les règles relatives aux EIPD (aux termes desquelles le FPI ne pourra plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devra payer des impôts additionnels) auront dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions de liquidités autrement effectuées par le FPI.

5.2.7 DILUTION

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif du FPI, ou encore à la conversion des débentures convertibles et des parts pouvant être émises au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures convertibles en règlement de l'intérêt sur les débentures convertibles. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

5.2.8 RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS

Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être 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 parts et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et la valeur marchande des parts détenues par le public. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte du porteur de parts. La Loi de l'impôt prévoit des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt pour certaines distributions normalement non imposables que les fonds communs de placement canadiens effectuent à des porteurs de parts non-résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

5.2.9 DISTRIBUTION DE LIQUIDITÉS NON GARANTIES

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. La valeur marchande des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

5.2.10 NATURE DU PLACEMENT

Les porteurs de parts du FPI ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur le contrat de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires du FPI qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

5.3 FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT DANS DES DÉBENTURES

Un placement dans les débentures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débentures, les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement dont il est question ci-dessous ainsi que dans les prospectus préparés dans le cadre de leur émission initiale et dans le rapport de gestion de 2012. La matérialisation de l'un des risques précités ou de tout autre risque pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du FPI. Rien ne garantit que les mesures de gestion des risques qui ont été prises permettront au FPI d'éviter de subir des pertes par suite de la matérialisation, le cas échéant, des risques dont il est question ci-dessous ou d'autres risques imprévus.

5.3.1 NOTES DE CRÉDIT

Les notes attribuées au FPI et aux débetures de premier rang par DBRS ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

5.3.2 RISQUE DE CRÉDIT LIÉ AUX DÉBENTURES, DETTE DE RANG PRIORITAIRE ET SUBORDINATION STRUCTURELLE DES DÉBENTURES

La probabilité que les détenteurs 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, par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide ses actifs ou réalise une réorganisation ou certaines autres opérations, ses actifs ne pourront servir à régler ses obligations à l'égard des débetures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures alors en circulation.

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

5.3.3 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures de premier rang, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les détenteurs de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débetures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires du FPI. Rien ne garantit qu'un marché actif sera créé ou maintenu pour la négociation de ces débetures. L'inexistence d'un tel marché pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des débetures de premier rang.

5.3.4 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le FPI a obtenu l'inscription à la cote de la TSX pour ses débetures convertibles. Ces débetures se transigent sous les symboles CUF.DB.C, CUF.DB.D et CUF.DB.E. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera maintenu pour la négociation de ces débetures. Si un tel marché n'était pas maintenu, les cours de ces débetures pourraient fléchir.

5.3.5 VARIATION DU COURS

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débetures pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours des débetures, dont la liquidité des débetures, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, du cours des parts, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du FPI.

Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours des débetures, lesquelles portent intérêt à un taux fixe, devrait diminuer lorsque les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et devrait augmenter lorsque les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

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

résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du FPI ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du FPI et le cours des débentures pourraient s'en ressentir.

5.3.6 RISQUES LIÉS AU DROIT DE REMBOURSER DES DÉBENTURES PAR ANTICIPATION

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

5.3.7 INCAPACITÉ DU FPI À RACHETER DES DÉBENTURES EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

5.3.8 CONVERSION APRÈS CERTAINES OPÉRATIONS

À la suite de certaines opérations, chaque débenture convertible 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 convertible immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures convertibles dans l'avenir. Par exemple, si le FPI était acquis dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture convertible 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.

5.4 RISQUES RELIÉS À L'ACHAT D'UN PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE GE CANADA

L'acquisition de 67 immeubles de la Société immobilière GE Canada a été réalisée le 14 septembre 2012. Bien que le FPI ait effectué le contrôle diligent usuel relativement à l'acquisition GE, il demeure néanmoins quelques risques liés à des obligations non déclarées ou inconnues ou à des problèmes relatifs aux immeubles acquis. Le FPI pourrait découvrir qu'il a hérité d'importantes obligations non déclarées. Dans la plupart des cas, le FPI ne serait pas en mesure de réclamer d'indemnisation de la part de la Société immobilière GE Canada, étant donné qu'il a acquis des immeubles dans l'état où ils étaient. L'existence d'obligations non déclarées et l'incapacité du FPI de réclamer une indemnisation de la part de la Société immobilière GE Canada pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI.

Les bénéfices et les synergies qui sont attendus de l'acquisition GE seront en partie tributaires de la capacité du FPI de faire baisser le taux d'occupation des immeubles industriels situés dans la région métropolitaine de Montréal qui ont été acquis dans le cadre de l'acquisition GE.

PARTIE 6 – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PRÉSENTE NOTICE ANNUELLE

6.1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Le 31 janvier 2013, le FPI a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels et 1 immeuble de bureaux situés principalement dans la région de Montréal, moyennant un prix d'achat de 149,8 millions \$, sous réserve de certains ajustements à la clôture. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, le FPI a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1,4 million \$. Le portefeuille a un taux d'occupation de 97,2 %.

Le 15 mars 2013, le FPI a acquis pour 20,5 millions \$ de terrains vacants d'une superficie d'environ 508 780 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, qui comprennent un parc de stationnement d'environ 347 places. Grâce à l'acquisition de ces terrains, qui sont adjacents aux immeubles de bureau Centron Park dont Cominar est déjà propriétaire, Cominar est dorénavant l'unique propriétaire du Centron Park Complex.

Le 21 mars 2013, le FPI a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, ayant une superficie de 44 500 pieds carrés, au coût de 5,6 millions \$.

6.2 ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

Le 5 février 2013, le FPI a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100,0 millions \$ de débentures de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. Le FPI a affecté le produit net du placement au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit et à ses besoins généraux; il remplace ainsi une dette à court terme par une dette à long terme ayant un taux d'intérêt à long terme avantageux, sans augmenter sa dette globale.

6.3 OBLIGATIONS ET RECOUVREMENTS POTENTIELS RELATIVEMENT AU HOLMAN GRAND HOTEL ET AUTRES PASSIFS DE CANMARC

Le FPI, par l'acquisition de Canmarc, est l'ultime actionnaire de Dyne Holdings Limited (« Dyne »). Dyne est propriétaire du terrain sur lequel le Holman Grand Hotel (l'« Hôtel »), situé à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, a été construit (le « Terrain »). Homburg Investissement Inc. (« HII ») a acquis l'Hôtel auprès de Dyne aux termes d'une convention intervenue en date d'avril 2010, et a acquis des droits de locataire sur le Terrain aux termes d'un bail foncier intervenu entre Dyne et HII en mai 2010 (le « Bail Foncier »).

En novembre 2008, Dyne a contracté auprès du Prince Edward Island Century 2000 Fund Inc. (le « Fonds Century ») un emprunt garanti pour le financement de la construction de l'Hôtel (l'« Emprunt »). L'Emprunt est garanti par une hypothèque grevant le Terrain et ayant été consentie en faveur du Fonds Century. HII a garanti le paiement de l'Emprunt en septembre 2009 puis l'a pris en charge en avril 2010 au moment où Dyne lui a transféré la propriété de l'Hôtel dans le cadre du premier appel public à l'épargne ultérieur de Canmarc. À ce moment-là, une somme d'environ 3,7 millions \$ avait été prélevée sur l'Emprunt. Dyne a toutefois conservé la responsabilité de l'Emprunt et a été indemnisée par HII à cet égard. En outre, HII s'est engagée à faire tous les efforts possibles pour aider Dyne à obtenir de la part du Fonds Century une libération de ses obligations.

Le 9 septembre 2011, HII a demandé à être placée sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada) (« LACC »). À la fin de novembre 2011, Dyne a reçu du Fonds Century un avis écrit selon lequel elle était en défaut aux termes de l'Emprunt. Aucune procédure d'exécution formelle n'a été engagée aux termes de l'Emprunt. Dans le cadre de la restructuration de HII, le Bail Foncier a été rejeté et résilié le 30 novembre 2012, et le Holman Grand Hotel a été rétrocédé à Dyne. Le Holman Grand Hotel est actuellement fermé.

Outre l'Emprunt, des privilèges relatifs à la construction de l'Hôtel par HII avaient été inscrits à l'encontre de l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain. Les dettes fournisseurs de HII liées à la construction prétendument garanties par un privilège grevant l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain totalisent actuellement environ 4,1 millions \$.

Pour donner suite aux événements décrits ci-dessus, Dyne a tenu compte du montant à payer au titre de l'emprunt hypothécaire de 14,7 millions \$, du montant de 4,1 millions \$ inscrit au titre des privilèges en cours et des intérêts non payés de 200 000 \$ comptabilisés dans les crédettes et autres passifs, ainsi que du montant correspondant à recevoir de HII de 19,0 millions \$, dans son bilan, établi au 27 janvier 2012.

La direction a étudié les conséquences que pourraient avoir les événements et les obligations susmentionnés et a conclu que la somme à recevoir de HII avait subi une perte de valeur partielle compte tenu de la situation financière actuelle de cette dernière. La Société a inscrit une perte de valeur de 9,2 millions \$ dans la répartition du prix d'acquisition de Canmarc.

Dans le cadre de la restructuration de HII aux termes de la LACC, le FPI a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, le FPI et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation (à l'exception de la réclamation d'indemnisation relative aux droits de mutation, qui devrait être retirée une fois obtenue la confirmation que le droit de réclamation de la Ville de Laval est éteint). Aux termes de ce règlement, le FPI a reçu, notamment, un paiement en espèces d'environ 6,26 millions \$ en règlement de diverses réclamations garanties faites contre HII. HII a également vendu au FPI un terrain vacant d'environ 508 780 pieds carrés à Calgary, qui comprend un parc de stationnement couvert d'environ 347 places, et qui est adjacent au complexe Centron Park, lequel est la propriété du FPI, en contrepartie d'une somme de 20,5 millions \$. La vente du terrain vacant a été conclue le 15 mars 2013 selon le prix convenu.

PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS

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

7.1 GÉNÉRALITÉS

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, le 15^e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (une « **date de distribution** »), au moins 85 % de son bénéfice distribuable 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 se font également distribuer, le 31 décembre de chaque année : (i) les gains en capital nets réalisés du FPI et le 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 sommes payées au cours de périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes.

Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, pour toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable aux porteurs de parts.

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

7.2 CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION

Le bénéfice distribuable du FPI est calculé sur la base du bénéfice du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans le contrat de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt relatif aux versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le bénéfice distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur appréciation et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.

7.3 CALCUL DES GAINS EN CAPITAL NETS RÉALISÉS ET DU REVENU DE RÉCUPÉRATION NET

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

7.4 REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2012

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2012 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 90,3 % 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.

7.5 DISTRIBUTIONS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le tableau qui suit présente les distributions par part effectuées par le FPI pour chacun des trois derniers exercices terminé le 31 décembre :

Exercice	Distribution par part (\$)
2012	1,44
2011	1,44
2010	1,44

PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL

8.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. En date du 31 décembre 2012, il y avait 124 349 608 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a de droit de propriété sur les actifs du FPI ni n'est réputé en avoir. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, ne sont pas susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de parts, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts.

Le FPI a également émis des débentures convertibles. Au 31 décembre 2012, 12 675 021 parts éventuelles pourraient être émises suite à la conversion de ces débentures. Voir la rubrique « PARTIE 4 – Description de l'activité – Emprunts hypothécaires et débentures – Débentures ».

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, le FPI a accordé des options aux dirigeants et aux employés visant l'achat de parts. Au 31 décembre 2012, des options visant l'acquisition de 5 979 500 parts étaient en cours.

Le FPI possède également un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces dans des parts supplémentaires. Voir la rubrique « PARTIE 9 – Régime de réinvestissement des distributions ».

8.2 RESTRICTIONS SUR L'ÉMISSION ET LE TRANSFERT DES PARTS

Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada, notamment le fait qu'ils ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Voir le paragraphe « 5.2.8 – Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts ».

8.3 NOTATIONS

Le 15 mai 2012, le FPI a reçu une note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable de la part de DBRS Limited (« **DBRS** »). DBRS a également attribué aux débentures de premier rang du FPI la note BBB (faible) avec une tendance stable. La demande d'attribution d'une note de crédit à l'égard des débentures de premier rang provenait du FPI. Les demandes d'attribution de ces notes provenaient du FPI, et il s'agit des premières notes que reçoit le FPI.

DBRS fournit des notes pour les titres d'emprunt d'entités commerciales, et la description qui suit est tirée de renseignements publiés par DBRS. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la capacité et la volonté d'un émetteur à régler en temps opportun ses obligations impayées (que ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par celle-ci. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont

propres. Pour cette raison, deux émetteurs qui se sont fait attribuer la même note ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

L'échelle de notation à long terme de DBRS permet à celle-ci de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débentures de premier rang est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

Les notes attribuées au FPI et aux débentures de premier rang par DBRS ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, abaissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le FPI a payé les frais usuels à DBRS pour les notes qu'elle a attribuées au FPI, aux débentures de premier rang, et il continuera d'effectuer des paiements ponctuels à DBRS pour la confirmation de ces notes, ou pour la note de crédit qui sera attribuée, le cas échéant, aux titres d'emprunt du FPI qui pourraient être offerts en vente dans l'avenir, selon le cas. Le FPI n'a fait aucun autre paiement à DBRS à l'égard de quelque autre service que DBRS aurait fourni au FPI au cours des deux (2) dernières années.

PARTIE 9 – RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le FPI a établi un 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 20 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 plan 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 plan de réinvestissement des distributions, les participants 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 plan de réinvestissement des distributions.

PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI

10.1 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS

Les parts du FPI sont inscrites et négociées à la cote de la TSX sous le symbole « CUF.UN ».

Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX au cours des 12 mois du dernier exercice.

CUF.UN		TSX	
Exercice terminé le 31 décembre 2012	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Janvier	22,52	21,41	9 533 600
Février	23,45	21,68	11 668 700
Mars	24,25	22,90	11 791 600
Avril	24,25	23,17	2 809 600
Mai	24,35	23,42	4 628 000
Juin	24,19	23,11	4 475 600
Juillet	25,46	23,97	4 359 100
Août	24,76	23,83	6 683 800
Septembre	24,66	23,84	7 174 700
Octobre	23,96	23,28	3 893 133
Novembre	23,69	22,08	5 149 126
Décembre	22,45	21,99	4 924 100

10.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

Les débetures sont inscrites et négociées à la cote de la TSX sous les symboles « CUF.DB.A », « CUF.DB.B », « CUF.DB.C », « CUF.DB.D » et « CUF.DB.E ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures à la TSX au cours des 12 mois du dernier exercice.

CUF.DB.A¹⁾

Exercice terminé le 31 décembre 2012	TSX		Volume des opérations (en milliers)
	Haut (\$)	Bas (\$)	
Janvier	127,71	123,71	72
Février	133,51	123,71	183
Mars	137,59	130,44	73
Avril	138,00	134,00	118
Mai	138,61	133,00	756
Juin	103,25	102,00	632
Juillet	—	—	—
Août	—	—	—
Septembre	—	—	—
Octobre	—	—	—
Novembre	—	—	—
Décembre	—	—	—

(1) La totalité de ces débetures convertibles toujours en circulation a été rachetée le 29 juin 2012.

CUF.DB.B²⁾

Exercice terminé le 31 décembre 2012	TSX		Volume des opérations (en milliers)
	Haut (\$)	Bas (\$)	
Janvier	104,00	102,60	345
Février	104,00	103,00	141
Mars	104,00	102,87	112
Avril	103,75	101,75	666
Mai	104,20	101,90	422
Juin	103,25	102,00	632
Juillet	104,00	102,45	111
Août	104,00	100,10	1 904
Septembre	—	—	—
Octobre	—	—	—
Novembre	—	—	—
Décembre	—	—	—

(2) La totalité de ces débetures convertibles toujours en circulation a été rachetée le 19 septembre 2012.

CUF.DB.C

TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2012	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	104,91	103,55	643
Février	105,00	102,50	491
Mars	105,02	103,00	561
Avril	104,00	100,60	1 119
Mai	104,50	102,51	687
Juin	105,00	101,41	3 376
Juillet	104,61	102,75	1 717
Août	104,20	101,00	1 216
Septembre	101,80	100,50	1 357
Octobre	102,10	101,25	957
Novembre	103,00	101,50	675
Décembre	103,50	101,52	428

CUF.DB.D

TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2012	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	111,00	107,50	578
Février	115,92	108,00	932
Mars	119,19	112,98	10 476
Avril	119,99	115,00	3 769
Mai	119,49	116,50	6 332
Juin	118,99	115,00	3 656
Juillet	123,65	118,50	8 680
Août	120,50	117,75	1 316
Septembre	120,17	117,18	4 623
Octobre	119,00	114,40	318
Novembre	117,00	109,50	1 161
Décembre	112,00	110,25	891

CUF.DB.E			
TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2012	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	112,75	103,50	381
Février	106,00	103,42	770
Mars	108,00	105,00	344
Avril	107,15	105,25	1 272
Mai	108,00	105,00	776
Juin	106,25	104,25	884
Juillet	108,85	105,90	1 112
Août	108,93	105,00	1 455
Septembre	108,48	105,55	418
Octobre	107,00	105,05	795
Novembre	108,25	104,05	1 329
Décembre	108,24	105,00	721

10.3 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG

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

PARTIE 11 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DU FPI

11.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FIDUCIAIRES

Le tableau suivant présente le nom des fiduciaires actuels, les postes et les charges qu'ils assument au sein du FPI, leur fonction principale et leurs fonctions au cours des cinq dernières années, la durée du mandat de chacun à titre de fiduciaire du FPI et le nombre approximatif de parts du FPI sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, un contrôle ou une emprise en date du 28 mars 2013.

Nom, lieu de résidence et poste	Fonction principale	Durée du mandat de fiduciaire	Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable ou une emprise ¹⁾
Robert Després , O.C., G.O.C. ^{2) 5)} Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil du FPI Administrateur de sociétés	Depuis 1998	17 000
Michel Dallaire , ing. Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant Président et chef de la direction du FPI	Président et chef de la direction du FPI	Depuis 1998	8 773 385 ⁶⁾
M^e Michel Paquet Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant Vice-président exécutif senior et secrétaire du FPI	Vice-président exécutif senior et secrétaire du FPI	Depuis 1998	8 659 481 ⁶⁾
Alain Dallaire Lac-Beauport (Québec) Fiduciaire non indépendant Vice-président exécutif, exploitation	Vice-président exécutif, exploitation du FPI	Depuis 2006	8 705 959 ⁶⁾
Pierre Gingras ³⁾ Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 1998	104 735 ⁷⁾
Alban D'Amours , G.O.Q. ^{2) 4)} Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2009	8 182
M^e Gérard Coulombe , c.r. ^{4) 5)} Sainte-Marthe (Québec) Fiduciaire indépendant	Associé, Lavery, Montréal	Depuis 2007	2 831
Mary-Ann Bell , ing, m.sc, ASC ^{2) 3)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Première vice-présidente Québec et Ontario Bell Aliant Communications régionales	Depuis 2012	–
Ghislaine Laberge , ASC ^{3) 4) 5)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 1998	7 249

Notes :

(1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles une emprise est exercée ont été fournis par chaque fiduciaire.

(2) Membre du comité d'audit.

(3) Membre du comité d'investissement.

(4) Membre du comité de rémunération.

(5) Membre du comité des candidatures et de la gouvernance.

(6) Comprend 8 277 175 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 du FPI détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif, sont indirectement détenues par Groupe Dallaire inc (« GDI ») (anciennement Corporation Financière Alpha (CFA) inc. « CFA ») et 357 000 parts sont détenues par la Fiducie testamentaire Jules Dallaire. Les actions de GDI sont détenues par les enfants de feu Jules Dallaire, y compris Michel Dallaire, et des fiducies familiales reliées.

(7) Comprend 21 235 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.

Chacun des fiduciaires du FPI nommés ci-dessus a exercé sa fonction principale pendant les cinq (5) dernières années, à l'exception de M^e Gérard Coulombe qui, de 1977 à 2007, était associé principal chez Desjardins Ducharme s.e.n.c., cabinet d'avocats, de M. Alban D'Amours qui a été président et chef de la direction du Mouvement des caisses Desjardins de 2000 à

2008 et de Mme Mary-Ann Bell qui était à l'emploi du groupe BCE depuis 1982 et est première vice-présidente de Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario depuis 2009.

11.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON FIDUCIAIRES

Dirigeants non fiduciaires	Poste au sein du FPI	Province et pays de résidence
Sylvain Cossette	Vice-président exécutif et chef de l'exploitation	Québec, Canada
Michel Berthelot	Vice-président exécutif et chef des opérations financières	Québec, Canada
Michel Ouellette	Vice-président exécutif, acquisitions et développement	Québec, Canada
Todd Bechard	Vice-président exécutif – Provinces atlantiques	Nouvelle-Écosse, Canada
Guy Charron	Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail	Québec, Canada
René Bérubé	Vice-président, location – Québec	Québec, Canada
Wally Commisso	Vice-président, gestion immobilière – Montréal	Québec, Canada
Steve Gilbert	Vice-président, acquisitions	Québec, Canada
Gerry McBride	Vice-président, opérations – Nouveau-Brunswick	Nouveau-Brunswick, Canada
Jean-Guy Moreau	Vice-président, développement – région de Québec	Québec, Canada
Richard Nolin	Vice-président, commercial	Québec, Canada
Carl Pépin	Vice-président, finances et comptabilité	Québec, Canada
Michael Racine	Vice-président, location – Montréal	Québec, Canada
Roger Turpin	Vice-président trésorier	Québec, Canada

Au cours des cinq dernières années, chacun des dirigeants non fiduciaires du FPI a occupé son poste principal actuel ou d'autres fonctions au sein du FPI, à l'exception des personnes suivantes : (i) Jean-Guy Moreau, qui est entré au service du FPI à titre de vice-président, développement en mai 2007 et était auparavant directeur de section, gestion du territoire de la Ville de Québec; (ii) Wally Commisso, vice-président, gestion immobilière – Montréal, qui est entré au service du FPI en juin 2007 et était auparavant vice-président, gestion immobilière du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon; (iii) Roger Turpin, qui est entré au service du FPI à titre de vice-président trésorier en septembre 2007 et était auparavant vice-président, secrétaire et trésorier du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon; (iv) Todd Bechard, vice-président directeur – Provinces atlantiques du FPI depuis août 2011, qui a été vice-président finances – Provinces atlantiques du FPI de mars 2010 à août 2011 et chef des finances de Overland Realty Limited de juin 2006 à mars 2010; (v) Gerry McBride, vice-président, opérations – Nouveau-Brunswick du FPI depuis septembre 2011, qui a été directeur général du FPI pour le Nouveau-Brunswick de novembre 2010 à septembre 2011 et président et chef de la direction de Bird Holdings Ltd. de janvier 2005 à novembre 2010; (vi) Steve Gilbert, vice-président, acquisitions du FPI depuis octobre 2011, qui a été directeur général du Groupe Altus de mai 2001 à octobre 2011; (vii) Sylvain Cossette, vice-président exécutif et chef de l'exploitation depuis décembre 2012, qui était auparavant associé au cabinet d'avocats Davies Ward Phillips & Vineberg, S.E.N.C.R.L., s.r.l.; et (viii) Guy Charron, vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail depuis mai 2012, était auparavant vice-président exécutif et chef de l'exploitation – Québec pour le Fonds de placement immobilier Canmarc.

En date du 28 mars 2013, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI étaient collectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 9 147 741 parts.

11.3 INDÉPENDANCE

Le FPI considère que les fiduciaires indépendants sont indépendants au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* et que tous les membres du comité d'audit sont indépendants au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. Les fiduciaires nommés par le Groupe Dallaire ne sont pas considérés comme indépendants.

11.4 COMITÉ D'AUDIT

11.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le FPI a un comité d'audit qui se compose actuellement de MM. Alban D'Amours et Robert Després et de Mme Mary-Ann Bell. Tous les membres du comité d'audit sont des fiduciaires indépendants et sont considérés comme indépendants et comme possédant des compétences financières au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. M. Després est Fellow de la Corporation professionnelle des comptables généraux licenciés du Québec et Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec, M. D'Amours a été président et chef de la direction de la Fédération du Mouvement des

caisses Desjardins, et il est Fellow de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec. Mme Bell est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et est première vice-présidente chez Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario.

11.4.2 MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT

Le mandat du comité d'audit consiste à aider le conseil des fiduciaires du FPI à assumer ses responsabilités de surveillance et, à ce titre, le comité examine le processus de présentation de l'information financière, le système de contrôle interne, la gestion des risques financiers, le processus d'audit et le processus utilisé par le FPI pour surveiller la conformité aux lois, aux règlements et à ses politiques générales. Le comité entretient des liens de travail avec le conseil des fiduciaires, la direction et les auditeurs externes. Le mandat du comité d'audit est reproduit à l'ANNEXE « A » des présentes.

11.4.3 EXPÉRIENCE ET FORMATION PERTINENTES DU COMITÉ D'AUDIT

Le texte qui suit est un bref résumé de la formation et de l'expérience utiles à l'exercice des responsabilités de chacun des membres du comité d'audit, y compris toute formation ou expérience qui lui permet d'avoir une bonne compréhension des principes comptables utilisés par le FPI pour établir ses états financiers annuels et intermédiaires.

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Robert Després, O.C., G.O.Q., M.Sc.C., FCMA, FCPA, FCGA, FICD, FCAS	M. Després, M.Sc.C. est Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec et Fellow de la Corporation professionnelle des comptables généraux licenciés du Québec. Il est également fellow de l'Institut des administrateurs de sociétés et fellow du Collège des administrateurs de sociétés. Il a été administrateur de bon nombre d'entreprises cotées en bourse et a présidé plusieurs comités d'audit.
Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., F.Adm.A.	M. Alban D'Amours a été président et chef de la direction du Mouvement des caisses Desjardins de 2000 à 2008. En 1988, il est entré au service de la Confédération des caisses Desjardins du Québec où il a exercé diverses fonctions de direction. Il a occupé différents postes dans la fonction publique québécoise, dont ceux de sous-ministre associé à l'Énergie et de sous-ministre du Revenu. Il a enseigné pendant 12 ans à l'Université de Sherbrooke, où il a participé à la création du Département d'économie. M. D'Amours a terminé des études de doctorat avec une spécialisation en politique monétaire, finances publiques et économétrie.
Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC	Mme Mary-Ann Bell est première vice-présidente pour le Québec et l'Ontario chez Bell Alliant communications depuis janvier 2009. De 1982 à janvier 2009, elle était à l'emploi du groupe BCE. Mme Bell préside le conseil des universités du Québec et elle a été membre de plusieurs conseils d'administration de sociétés privées ou d'organismes à but non lucratif. Mme Bell est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Chacun des membres du comité d'audit du FPI comprend les principes comptables que le FPI utilise pour établir ses états financiers et a la capacité d'évaluer, de manière générale, l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des produits à recevoir, des charges à payer et des réserves. MM. Després et D'Amours et Mme Bell ont tous de l'expérience dans l'établissement, l'audit, l'analyse et l'évaluation d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité généralement comparables à ceux des questions dont on peut raisonnablement penser qu'elles seront soulevées par les états financiers du FPI. MM. Després et D'Amours et Mme Bell comprennent, par ailleurs, les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

11.4.4 HONORAIRES DES AUDITEURS EXTERNES

Le tableau suivant présente les honoraires versés aux auditeurs externes au cours des deux derniers exercices financiers pour les divers services fournis au FPI.

	Exercice terminé le 31 décembre 2012 (\$)	Exercice terminé le 31 décembre 2011 (\$)
Honoraires d'audit	789 409	399 313
Honoraires pour services liés à l'audit	–	–
Honoraires pour services fiscaux	568 155	56 420
Autres honoraires	105 445	17 295
Total :	1 463 009	473 028

Honoraires d'audit

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels que les auditeurs externes ont fournis à l'occasion de l'audit des états financiers ou les services qui sont normalement fournis par les auditeurs externes à l'occasion de dépôts ou de missions prévus par la loi et la réglementation.

Honoraires pour services liés à l'audit

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

Honoraires pour services fiscaux

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

Autres honoraires

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

11.4.5 PROCÉDURES D'ATTRIBUTION DE CONTRATS RELATIFS AUX SERVICES D'AUDIT ET AUTRES QUE D'AUDIT

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

11.5 INTERDICTIONS D'OPÉRATIONS ET FAILLITES

À la connaissance des fiduciaires et des dirigeants du FPI, et selon les renseignements qui ont été fournis au FPI, aucun des candidats à l'élection aux postes de fiduciaires du FPI, à l'exception de (i) M. Robert Després, qui a été administrateur et dirigeant de Les Mines McWatters Inc., société minière qui a déposé, en janvier 2004, un avis de son intention de présenter une proposition à ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), laquelle a été acceptée par ses créanciers en juin 2004 pour ensuite être ratifiée par la Cour supérieure du district de Québec en juillet 2004, et de (ii) M. Gérard Coulombe, qui a siégé jusqu'au 28 septembre 2005 au conseil de Centre International de Gestion de Projets G.P., une société sans but lucratif qui a fait faillite le 29 septembre 2005 et qui s'est libérée de la faillite le 4 avril 2008, n'est, à la date de la présente notice, ou n'a été, au cours des dix années précédant cette date, administrateur, fiduciaire, chef de la direction ou chef des finances ou, dans le cas du paragraphe iii) ci-dessous, membre de la haute direction d'une société qui, pendant que la personne y exerçait ces fonctions :

- (i) a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vu refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières pendant plus de 30 jours consécutifs;

- (ii) a, après la cessation des fonctions de la personne, fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vu refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières pendant plus de 30 jours consécutifs en raison d'un événement survenu pendant que la personne exerçait ces fonctions;
- (iii) a, dans l'année suivant la cessation des fonctions de la personne, fait faillite, présenté une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux ou vu ses biens confiés à un séquestre, à un séquestre-gérant ou à un syndic nommé pour les détenir.

11.5.1 FAILLITES PERSONNELLES

Aucun des fiduciaires ou des dirigeants n'a, au cours des 10 dernières années, fait faillite, présenté une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet d'un arrangement ou d'un concordat avec des créanciers ou proposé un tel arrangement ou concordat, ni intenté de poursuite à cet égard ou fait l'objet de telles poursuites et aucun séquestre, administrateur-séquestre ou fiduciaire n'a été nommé pour détenir ses biens.

PARTIE 12 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

Le FPI est partie à divers litiges et diverses réclamations dans le cours normal de ses activités. La direction est d'avis que le règlement de ces réclamations et de ces litiges (qui sont dans certains cas couverts par des polices d'assurance, sous réserve des franchises applicables) n'aura aucun effet défavorable important sur la situation financière ou les résultats du FPI.

En outre, au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, le FPI n'a pas fait l'objet d'amendes ou de sanctions imposées par un tribunal conformément à la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ni d'amendes ou de sanctions imposées par un tribunal ou un organisme de réglementation qu'un investisseur raisonnable jugerait importantes, ni n'a conclu de règlement amiable relativement à de telles amendes ou sanctions.

PARTIE 13 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la haute direction du FPI, exercent indirectement un contrôle sur les sociétés suivantes : Groupe Dallaire inc. (« **GDI** »), Société de développement Laurier (SDL) inc. et Dalcon inc. (« **Dalcon** »).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, le FPI a enregistré des revenus de location nets de 0,2 million de dollars de Dalcon et de GDI pour les espaces occupés dans des immeubles du FPI. Le FPI a engagé des charges de 12,0 millions de dollars pour la réalisation des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon, et de 20,2 millions de dollars pour la construction et l'aménagement d'immeubles de placement effectués pour son compte par Dalcon. Le conseil des fiduciaires du FPI estime que ces charges sont à des niveaux concurrentiels et avantageux pour le FPI et il n'existe aucun différend avec Dalcon.

Le 28 juin 2012, Cominar a acquis auprès de la Société immobilière Investus inc. trois immeubles industriels à locataire unique, moyennant un prix d'achat de 11,6 millions \$, payé comptant et par la prise en charge de dettes. Le 1^{er} novembre 2012, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent auprès de la même société au coût de 4,4 millions \$ payé comptant et par la prise en charge de dettes. La famille Dallaire avait acquis ces immeubles en juin 2011 dans le cadre de la privatisation d'Investus. Le prix d'achat payé par Cominar aux termes de l'exercice de son droit de première offre correspond au prix d'achat alors payé par la famille Dallaire, tel qu'il a été établi par une évaluation indépendante.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. Elles sont reflétées dans les états financiers consolidés du FPI.

Mis à part les renseignements fournis dans la présente notice ou dans les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 et depuis le 1^{er} janvier 2013, 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 un projet d'opération qui pourrait avoir ou qui aura une incidence importante sur le FPI.

PARTIE 14 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres du FPI est la Société de fiducie Computershare du Canada, qui conserve les registres des transferts à ses bureaux de Montréal, au Québec.

PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs externes du FPI qui ont dressé le rapport de l'auditeur indépendant aux porteurs de parts daté du 12 mars 2013 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012. PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet indépendant à l'égard du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables agréés du Québec.

PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

On trouvera des renseignements complémentaires concernant le FPI sur SEDAR, au www.sedar.com.

Des renseignements supplémentaires, dont la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, le nom du principal porteur de parts du FPI et les parts autorisées aux fins d'émission dans le cadre du plan d'options sur parts, le cas échéant, figurent dans la circulaire de sollicitation de procurations du FPI pour la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts à laquelle il y a eu élection de fiduciaires.

Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion du FPI établis pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012, qui sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com.

ANNEXE A
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
(le « FPI »)

COMITÉ D'AUDIT

CHARTRE

CONSTITUTION

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

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

RESPONSABILITÉS DU PRÉSIDENT

Le président du Comité est responsable de :

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

QUORUM

Le quorum est à la majorité des membres du Comité.

DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

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

PROCÉDURE

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

RÉUNIONS

Le Comité se réunit aussi souvent que les circonstances l'exigent mais il doit tenir au moins quatre réunions régulières par année.

PRÉSENCE DU VÉRIFICATEUR EXTERNE

Le vérificateur externe assiste à toutes les réunions du Comité. Sur demande du vérificateur externe, le président du Comité devra convoquer une réunion du Comité.

POUVOIRS

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

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

Le Comité est également autorisé à obtenir des employés tout renseignement dont il pourrait avoir besoin et ces derniers ont l'obligation de donner suite promptement aux demandes du Comité ou de ses représentants, et à rencontrer aussi souvent que les circonstances l'exigent les officiers ou dirigeants, les vérificateurs interne et externe ou les conseillers externes.

Le Comité peut engager des avocats indépendants ou les autres conseillers qu'il juge nécessaires dans l'exercice de ses fonctions, fixer et payer leur rémunération. Toutefois, si les sommes engagées venaient à excéder 40 000 \$ au cours d'un même exercice, le Comité doit obtenir l'autorisation du Conseil au moyen d'une résolution adoptée à cette fin.

BUT

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

La direction générale du FPI est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers tout autant que du fonctionnement efficace du système de contrôle interne pour la divulgation de l'information financière. La direction et le service de la vérification interne, s'il en existe un, ont la responsabilité d'implanter et d'utiliser des principes et politiques comptables et financiers appropriés pour la divulgation de l'information financière ainsi que des contrôles internes et des procédures conformes aux normes et pratiques comptables tout autant qu'à la législation et à la réglementation.

Le vérificateur externe est responsable de la planification et de l'exécution de l'examen des états financiers trimestriels et de la vérification des états financiers annuels du FPI conformément aux normes de vérification généralement reconnues au Canada, lesquelles sont destinées notamment à établir avec une assurance raisonnable que les informations financières contenues dans ces états financiers sont exemptes d'inexactitude importantes en vertu des principes comptables généralement reconnus. Il doit, de plus, faire part au comité de toute faiblesse qu'il aurait pu constater lors de sa vérification annuelle dans le fonctionnement efficace du système de contrôle interne concernant notamment la divulgation de l'information financière.

À moins qu'il en soit autrement et que les membres du comité soient au courant – s'ils le sont, ils se doivent d'en informer promptement le conseil des fiduciaires – ces derniers sont justifiés de se fier à l'intégrité des personnes ou des organismes qui leur fournissent de l'information provenant tant de l'interne que de l'externe, à l'exactitude des informations financières et autres que les membres de ce comité reçoivent de ces personnes ou de ces organismes et aux déclarations de la direction et du vérificateur externe quant aux services non-liés à la vérification fournis par le vérificateur externe.

MANDAT

1. Recommander au Conseil le choix du vérificateur externe dont il est directement responsable de la surveillance des travaux en rappelant à ce dernier que ce sont les porteurs de parts qui sont le client et non la direction;
2. Recommander au Conseil la rémunération à verser au vérificateur externe ainsi que les termes et conditions afférents au mandat qui lui est confié;
3. Déterminer et confirmer l'indépendance du vérificateur externe;
4. Passer en revue avec le vérificateur externe l'approche et l'étendue de son programme de vérification, surveiller ses travaux et faire rapport au Conseil de toute réserve importante que pourrait avoir le Comité ou que le vérificateur externe aurait exprimée en ce qui a trait à ses travaux;
5. Approuver au préalable tous les services non liés à la vérification que l'on désire confier aux vérificateurs externes dans la mesure où les honoraires versés pour ces services ne constituent pas plus de 5 % du montant total des honoraires versés par le FPI et ses filiales aux vérificateurs externes au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus et dans la mesure où le comité de vérification en est informé à chacune de ses réunions.

De plus, le Comité peut adopter à certaines conditions des politiques et des procédures précises de délégation d'approbation préalable. Il peut aussi déléguer cette approbation à un de ses membres pourvu que ce dernier en informe le comité à sa première réunion régulière après l'approbation;

6. Surveiller l'exécution des travaux du vérificateur externe;
7. Passer en revue les états financiers trimestriels non vérifiés, les notes qui les accompagnent, le rapport de gestion de la direction (MD&A), le rapport d'examen des vérificateurs externes, examiner le communiqué de presse, message aux porteurs de parts et autres communications écrites destinés à divers publics, aux autorités réglementaires, etc. et en recommander l'approbation au Conseil;
8. Examiner les états financiers annuels vérifiés et recommander leur approbation au Conseil ainsi que tous les autres états et rapports financiers pouvant nécessiter un examen par le comité en vertu des lois applicables et des règlements ou dont le Conseil demande l'examen ainsi que toute information financière afférente, i.e. information financière contenue dans le rapport annuel, commentaires et analyses de la direction, notice annuelle, information financière contenue dans un prospectus, etc.;

En ce faisant, le Comité ne devra pas oublier de discuter avec les vérificateurs externes, entre autres de l'acceptabilité et de la qualité des principes et des pratiques comptables appliqués, des estimations sous-jacentes et des jugements importants touchant les états financiers du FPI, tout en s'assurant qu'il n'existe pas de désaccord entre les vérificateurs et la direction concernant les états financiers et, s'il en est, voir à leur résolution;

9. Recevoir à chaque réunion régulière l'attestation signée par le chef de la direction et le chef des opérations financières à l'effet que les états financiers trimestriels et annuels, ainsi que le rapport de gestion qui s'y rapporte, ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils donnent une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie pour la période en cause;
10. Recevoir et étudier le rapport trimestriel du vérificateur externe ainsi que ceux qu'il peut produire à la suite de sa vérification intérimaire et finale ou à toute autre fin de même que la lettre qu'il adresse par la suite à la direction avec les commentaires de cette dernière sur chacun des points qui y sont soulevés;
11. Suite à la revue avec le vérificateur externe, des commentaires et suggestions qu'il a formulés à la suite de sa vérification, faire rapport au Conseil sur les points qui suivent :
 - la pertinence des registres comptables et leur tenue;
 - la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la mesure dans laquelle ils sont appliqués adéquatement et uniformément;
 - la compétence et l'efficacité du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne ainsi que le nombre de personnes que l'on retrouve dans ces fonctions.

12. Évaluer le rendement du vérificateur externe;
13. Demander à la direction, après consultation des vérificateurs interne et externe, d'indiquer au Comité les principaux risques auxquels le FPI est exposé, les mesures prises pour les minimiser et faire rapport au Comité à ce sujet à chacune de ses réunions régulières lequel, après examen, devra y apporter les modifications appropriées, le cas échéant;
14. Suite à l'évaluation périodique de la compétence, du rendement et de l'indépendance du vérificateur externe, recommander au conseil le renouvellement de son mandat ou s'il est jugé approprié, sa révocation soit en recommandant que son mandat ne soit pas renouvelé ou en recommandant qu'une assemblée des porteurs de parts soit convoquée en vue de considérer sa révocation;
15. Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme de vérification interne. Dès lors qu'une telle fonction existe ou est créée :
 - déterminer comment le travail qu'elle comporte s'effectuera;
 - examiner l'approche et l'étendue de ce programme, le plan de vérification et le budget;
 - revoir trimestriellement les rapports émis avec les commentaires de la direction;
 - se tenir bien au fait des projets et des activités de cette fonction;
 - évaluer son rendement;
 - s'assurer que la direction donne suite aux recommandations qu'elle et le comité ont acceptées.
 - s'assurer qu'il existe la meilleure adéquation possible entre les programmes du vérificateur externe et du vérificateur interne.
16. Obtenir de la direction à chaque réunion trimestrielle un certificat faisant état que le FPI s'est conformé à toutes les lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti, y compris les règles de gouvernance d'entreprise qui s'appliquent au FPI, qu'il n'existe aucune transaction hors bilan, qu'il n'est pas en défaut sur aucun des emprunts et ententes qu'il a contractés;
17. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que le FPI se conforme aux lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti et passer en revue les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité comptable;
18. Revoir trimestriellement le statut des causes pendantes et litiges en cours tout autant que ceux qu'on appréhende;
19. S'assurer qu'un code d'éthique et de déontologie existe et que tous les fiduciaires, dirigeants et employés en sont informés, revoir le système mis en place pour en assurer le respect et voir à être informé au besoin, au moins une fois par année, des infractions détectées et dans les meilleurs délais lorsqu'une infraction importante survient;
20. Revoir les politiques et les procédures en cours pour l'approbation des dépenses et des gratifications des officiers ou dirigeants;
21. Se pencher périodiquement sur les questions importantes touchant la comptabilité et la façon de présenter les rapports et les états y compris les énoncés professionnels et réglementaires les plus récents;
22. S'assurer que le portefeuille d'assurances générales du FPI et de ses filiales est adéquat et formuler les recommandations appropriées au Conseil tout en s'assurant que le plan de récupération en cas de désastre est à point;
23. Examiner et faire rapport au Conseil sur les dettes et engagements éventuels du FPI et de ses filiales;
24. Établir les procédures relatives à la transmission confidentielle et anonyme par des employés de préoccupations concernant des points discutables en matière de comptabilité ou de vérification;
25. Examiner et approuver les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés du vérificateur externe ou de son prédécesseur;

26. Établir la liste de questions à poser par écrit en fin d'exercice au vérificateur externe et à la direction générale et en examiner les réponses lors de l'examen des états financiers vérifiés;
27. S'assurer que la Charte du comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la notice annuelle;
28. Examiner toute proposition de financement et son impact sur les résultats financiers, la situation financière et les activités du FPI;
29. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;
30. Évaluer la direction sur la manière dont elle s'acquitte de ses responsabilités en matière de sécurité des systèmes et applications informatiques et quels sont les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes;
31. Examiner et suivre de près toutes propositions émanant ou pouvant émaner des Ministres des Finances du Canada et du Québec ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes et faire rapport au Conseil, le cas échéant;
32. Rencontrer périodiquement et séparément le vérificateur interne s'il en est, le vérificateur externe et la direction générale;
33. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;
34. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;
35. Confirmer annuellement que le comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;
36. Effectuer tous les autres travaux apparentés à sa Charte que le conseil peut lui demander.

PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL

Le programme annuel de travail est annexé.

PROCÈS-VERBAUX

Un procès-verbal est préparé à la suite de chacune des réunions du Comité.

RAPPORT AU CONSEIL

Le Comité doit faire rapport au Conseil à la réunion qui suit celle où il s'est réuni.

RÉMUNÉRATION

Les membres du Comité reçoivent pour leurs services à ce titre, la rémunération fixée par le Conseil

Révisé – août 2012

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

**Comité d'audit
(le « Comité »)**

Programme annuel de travail

Réunions régulières du Comité	Février	Mai	Août	Novembre
Recommander le choix des vérificateurs externes	√			
Revoir le plan de vérification externe : approche, étendue, temps requis, équipe de vérification, honoraires				√
Surveiller les travaux du vérificateur externe	√	√	√	√
Déterminer et confirmer l'indépendance du vérificateur externe				√
Évaluer le rendement du vérificateur externe et interne	√			
Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme de vérification interne. Si oui, décider de l'envergure, comment le travail se fera, par qui, etc.			√	
Revoir l'approche, l'étendue, le plan et le budget de la vérification interne				√
Examiner les rapports de vérification interne avec les commentaires de la direction et s'assurer que les recommandations acceptées ont été implantées	√	√	√	√
Recevoir le rapport du vice-président directeur et chef des opérations financières sur les provisions et redressements effectués, les acquisitions et les dispositions d'actifs, les éléments de risques qui pourraient influencer sur les résultats financiers ou la structure financière du FPI, le rachat de parts, etc.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur le budget d'immobilisations	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur les causes pendantes et les litiges en cours	√	√	√	√
Recevoir le certificat de responsabilités statutaires de la direction relativement à la conformité aux lois et aux règlements, y compris la gouvernance d'entreprise, aux transactions hors bilan et aux défauts sur emprunts	√	√	√	√
Revoir la qualité des principes et pratiques comptables appliqués, les estimations sous-jacentes et les jugements importants touchant les états financiers	√	√	√	√
Revoir les risques importants auxquels la société est exposée et les mesures prises pour les minimiser tout en s'assurant que le système mis en place pour les gérer est adéquat	√	√	√	√
Approbation préalable et examen des services non liés à la vérification confiés au vérificateur externe et établir les procédures d'approbation préalable si désiré	√	√	√	√
Revoir les dettes et engagements éventuels et les transactions hors bilan	√	√	√	√
Recevoir l'attestation signée par le chef de la direction et le chef de la direction financière concernant les états financiers trimestriels et annuels	√	√	√	√
Examiner les états financiers trimestriels, les notes, le rapport d'examen du vérificateur et le rapport de gestion de la direction	√	√	√	√

Réunions régulières du Comité	Février	Mai	Août	Novembre
Examiner l'information financière publiée à l'intention des porteurs de parts, du monde financier et autres (rapport annuel, bulletin trimestriel aux porteurs de parts, communiqués de presse, commentaires et analyses de la direction, notice annuelle, prospectus, etc.	√	√	√	√
Vérifier l'implantation et le caractère adéquat des procédures d'examen des divulgations publiques d'informations financières extraites ou découlant des états financiers		√		√
Établir des procédures, les mettre à jour et assurer le suivi de leur implantation relativement à la conservation et traitement des plaintes portant sur la comptabilité, les contrôles comptables internes ou sur des aspects de la vérification	√	√	√	√
Établir des procédures, les mettre à jour et assurer le suivi de leur implantation relativement à la transmission confidentielle et anonyme par des employés de préoccupations concernant des points discutables en matière de comptabilité ou de vérification et recevoir ces préoccupations	√	√	√	√
Examiner et approuver les politiques de la société concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés du vérificateur externe ou de son prédécesseur, s'assurer de leur conformité aux règles et lignes directrices de gouvernance d'entreprise et de leur implantation et être informé de tels embauches	√	√	√	√
Établir les questions à transmettre aux vérificateurs externes et à la direction et examiner les réponses reçues	√			√
Recevoir les commentaires verbaux, le cas échéant, du vérificateur externe suite à leur vérification intérimaire et finale	√			√
Examiner annuellement la liste des travaux confiés à d'autres firmes comptables	√			
Examiner les états financiers annuels et le rapport du vérificateur en s'assurant qu'il n'existe pas de différend entre la direction et le vérificateur externe et, s'il y en a, de voir à leur règlement	√			
Revue des rapports financiers annuels soumis aux Autorités des marchés financiers et autres autorités réglementaires i.e. notice annuelle etc.	√			
Examiner la lettre de commentaires du vérificateur externe avec ceux de la direction suite à la vérification intérimaire et finale		√		
Recevoir le rapport semestriel du vice-président directeur et chef des opérations financières sur le contrôle interne, les systèmes, l'informatique et autres domaines susceptibles de mettre tout ou partie de l'entreprise à risque		√		√
Examiner les problèmes à incidences importantes qui pourraient se poser en fin d'année en matière de radiations, provisions générales et spéciales, régularisation, achalandage, etc.				√
Examiner les changements que l'on envisage apporter à la présentation des états financiers vérifiés et aux notes afférentes ainsi qu'aux commentaires et analyses de la direction (MD & A)				√
Examiner les nouvelles normes et pratiques comptables ainsi que les changements envisagés à celles qui existent présentement				√
Revoir annuellement chacun des éléments du portefeuille d'assurances générales tant au niveau de la couverture, de la prime et de la qualité de l'assureur				√
Revoir annuellement les effectifs des services comptables et financiers tant au plan qualitatif que quantitatif		√		

Réunions régulières du Comité	Février	Mai	Août	Novembre
S'assurer qu'un code d'éthique et de déontologie existe, que les intéressés en sont informés et qu'un système est en place pour qu'il soit respecté et recevoir rapport sur les infractions		√		√
Revoir les politiques et les procédures mises en place pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants			√	
Revoir annuellement la charte du comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour le cas échéant et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis			√	
Confirmer annuellement que le comité s'est acquitté de toutes ses responsabilités	√			
Évaluer le rendement du comité et de ses membres				√
Rencontrer séparément les vérificateurs externe et interne et par la suite le président du conseil, le président et chef de la direction et le vice-président, directeur et chef des opérations financières	√	√	√	√
Régler tout différend entre la direction générale et le vérificateur externe ainsi qu'avec le vérificateur interne, s'il en est	√	√	√	√
Examiner toute utilisation d'états financiers pro-forma ou d'informations financières non-conformes aux principes comptables généralement reconnus qui seraient publiés dans des documents financiers autres que les états financiers	√	√	√	√
Examiner toute proposition importante de financement et son impact sur les résultats financiers, la situation financière et les activités du FPI	√	√	√	√
Être informé et discuter avec la direction de toute question légale ou réglementaire ou de respect des lois et de la réglementation qui pourrait avoir un impact important sur la situation financière ou les activités du FPI	√	√	√	√
S'assurer que la rotation des associés du vérificateur externe se fait selon les normes				√
Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques	√			√

Révisé – août 2012