



Notice annuelle 2013

Fonds de placement immobilier Cominar
Exercice terminé le 31 décembre 2013

Le 28 mars 2014

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 2013	8
3.4 Dispositions	10
3.5 Développement d'immeubles	10
3.6 Investissements dans les immeubles productifs de revenu	10
3.7 Expropriation par le CHUM	11
PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	11
4.1 Dispositions générales	11
4.2 Objectifs et stratégie	11
4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	13
4.4 Immeubles	17
4.5 Emprunts hypothécaires et débetures	43
PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE	52
5.1 Risques liés aux activités du FPI	52
5.2 Facteurs de risque liés à la propriété de parts	56
5.3 Facteurs de risque et considérations d'investissement dans des débetures	59
PARTIE 6 – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PRÉSENTE NOTICE ANNUELLE	61
6.1 Acquisitions d'immeubles	61
6.2 Activité de financement	61
6.3 Participations dans le Complexe Jules-Dallaire	61
PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS	62
7.1 Généralités	62
7.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	62
7.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	62
7.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2013	62
7.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	63
PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL	63
8.1 Description générale	63
8.2 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	64
8.3 Notations	64
PARTIE 9 – RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	65
PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI	65
10.1 Marché pour la négociation des parts	65
10.2 Marché pour la négociation des débetures convertibles	66
10.3 Marché pour la négociation des débetures de premier rang	67
PARTIE 11 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DU FPI	68
11.1 Renseignements sur les fiduciaires	68
11.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires	69
11.3 Indépendance	69
11.4 Comité d'audit	69
11.5 Interdictions d'opérations et faillites	71

PARTIE 12 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	72
PARTIE 13 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	72
PARTIE 14 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	72
PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	73
PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	73
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 débentures 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.

« **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 IFRS.

« **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.

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

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

« **débentures de premier rang** » Collectivement, les débentures de premier rang à 4,274 % de série 1, à 4,23 % de série 2, à 4,00 % de série 3 et à 4,941 % de série 4 et les débentures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 du FPI.

« **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 5.2.11 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 2013, les 497 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.

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

« **porteurs de débetures** » Les porteurs de « **débetures convertibles** », et les porteurs de « **débetures 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 Sainte-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 et la ville de Saint-Charles-Boromé.

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

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

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

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

« **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 2014. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2013.

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.

Le siège social du FPI est situé au Complexe Jules-Dallaire – T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1, téléphone (418) 681-8151. 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 figure aussi au troisième rang parmi les plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada. En date du 28 mars 2014, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 513 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Le portefeuille immobilier de Cominar totalise 38,3 millions de pieds carrés de superficie au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Au 31 décembre 2013, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 497 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 107 sont situés dans la région de Québec, 256 dans la région de Montréal, 27 dans la région autres – Québec, 19 dans la région d'Ottawa, 13 dans la région autres – Ontario, 61 dans la région des Provinces atlantiques et 14 dans la région de l'Ouest canadien. Le portefeuille du FPI comptait environ 13,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 7,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 16,2 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 37,1 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2013, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 93,1 %.

Les principaux objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions stables et croissantes, d'accroître et de maximiser la valeur des parts, de maintenir une stratégie de gestion proactive et intégrée et de maximiser la valeur du portefeuille immobilier.

Étant donné que le FPI est un fonds de placement immobilier autogéré et pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. Sauf en ce qui concerne des immeubles situés dans la région de Toronto, 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 permet un contact plus direct, plus rapide et plus efficace avec notre clientèle. Il en résulte une plus grande efficacité 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 2013, le FPI affichait des produits d'exploitation de 662,1 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 368,2 millions de dollars, comparativement à 564,5 millions de dollars et 317,8 millions de dollars, respectivement, l'année précédente. Au 31 décembre 2013, l'actif total du FPI se chiffrait à 6,0 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, en 2012, 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, y compris dans la région de l'Ouest 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 497 immeubles d'une superficie d'environ 37,1 millions de pieds carrés et a porté la valeur comptable de ses actifs à 6,0 milliards de dollars au 31 décembre 2013.

3.3 ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2013

Au fil des ans, Cominar a réalisé une partie importante de sa croissance grâce à des acquisitions d'entreprises et d'immeubles de qualité répondant à des critères de sélection rigoureux, tout en maintenant une répartition entre ses trois secteurs d'activité, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles industriels et polyvalents, et une diversification géographique de son portefeuille immobilier.

Au cours de l'exercice 2013, Cominar a su miser sur des acquisitions stratégiques qui lui ont permis d'ajouter 24 immeubles à son portefeuille immobilier, ce qui représente un total de 2,3 millions de pieds carrés. Ces acquisitions, jumelées à celles réalisées à la fin de 2012, ont également contribué à augmenter de 3 % le bénéfice d'exploitation net hors Québec et de 4 % celui en Ontario. En outre, Cominar s'est départie directement ou indirectement de 11 immeubles qui ne cadraient pas avec ses objectifs à long terme.

3.3.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés surtout dans la région de Montréal (rive sud de Montréal) et de 1 immeuble de bureaux situé dans la région de Montréal (ville de Montréal), pour un prix d'achat de 149,8 millions \$. Ces immeubles 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, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé dans la région de Montréal (ville de Saint-Bruno-de-Montarville), au coût de 1,4 million \$.

Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé dans la région des Provinces atlantiques (ville de Fredericton, au Nouveau-Brunswick) représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés, au coût de 5,7 millions \$ payé comptant.

Le 1^{er} mai 2013, Cominar a acquis un immeuble industriel situé dans la région de Montréal (ville de Pointe-Claire) représentant une superficie locative de 199 000 pieds carrés, au coût de 12,0 millions \$ payé comptant.

Le 20 décembre 2013, Cominar a acquis un centre commercial situé dans la région de Montréal (ville de Beloeil) d'une superficie locative de 328 050 pieds carrés, constitué d'un centre commercial couvert, d'un centre linéaire et de deux immeubles à un seul locataire, pour un prix d'achat de 60,0 millions \$ payé comptant.

Le tableau suivant présente le détail de ces acquisitions :

Immeuble de placement	Ville/province	Secteur d'activité ¹⁾	Date de clôture	Superficie locative (pi ²)	Prix d'acquisition (\$)	Taux de capitalisation (%)
600-610, Bériault ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	56 000	151 200 000	7,0
2044, de la Province ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	50 000	—	—
2060-2068, de la Province ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	45 000	—	—
2099-2111, de la Province ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	51 000	—	—
789-799, Jean-Paul-Vincent ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	125 000	—	—
839-859, Jean-Paul-Vincent ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	92 000	—	—
877, Jean-Paul-Vincent ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	106 000	—	—
2099-2109, Fernand-Lafontaine ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	65 000	—	—
2177, Fernand-Lafontaine ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	74 000	—	—
2199, Fernand-Lafontaine ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	208 000	—	—
2525, Fernand-Lafontaine ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	72 000	—	—
730, Delage ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	62 000	—	—
830, Delage ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	50 000	—	—
770, Guimond ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	119 000	—	—
2625, Jacques-Cartier ²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	63 000	—	—
1280, Nobel ²⁾	Boucherville, QC	I	31 janvier 2013	52 000	—	—
1201-1203, Marie-Victorin ²⁾³⁾	Saint-Bruno, QC	I	31 janvier 2013	155 000	—	—
3300, autoroute Transcanadienne ²⁾	Pointe-Claire, QC	I	31 janvier 2013	218 000	—	—
1555, Carrie-Derick ²⁾	Montréal, QC	B	31 janvier 2013	82 000	—	—
432 Queen Street	Fredericton, NB	B	21 mars 2013	44 500	5 700 000	8,0
3000, autoroute Transcanadienne	Pointe-Claire, QC	I	1 ^{er} mai 2013	199 000	12 000 000	7,6
546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ⁴⁾	Beloeil, QC	C	20 décembre 2013	3 513	60 000 000	7,0
560, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ⁴⁾	Beloeil, QC	C	20 décembre 2013	7 683	—	—
600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ⁴⁾	Beloeil, QC	C	20 décembre 2013	316 854	—	—
				2 316 550	228 900 000	7,1

Notes :

1) B : Bureaux, C : Commercial, I : Industriel.

2) Ces dix-neuf immeubles ont fait l'objet de la même transaction.

3) Inclut un terrain vacant de 173 569 pieds carrés acquis au coût de 1,4 million \$.

4) Ces trois immeubles ont fait l'objet de la même transaction.

3.3.2 ACQUISITION D'UN TERRAIN DÉTENU POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Le 15 mars 2013, Cominar a acquis un terrain vacant d'une superficie de 508 780 pieds carrés situé dans l'Ouest Canadien (ville de Calgary, en Alberta), qui comprend un parc de stationnement de 347 places. Grâce à l'acquisition de ce terrain, qui est adjacent au Mountain View Business Campus (anciennement Centron Park) et comprend des immeubles de bureaux dont Cominar est déjà propriétaire, Cominar est dorénavant l'unique propriétaire du Mountain View Business Campus. Cominar a payé la somme de 20,5 millions \$ au comptant pour l'acquisition de ce terrain, incluant le parc de stationnement.

3.4 DISPOSITIONS

3.4.1 DISPOSITION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le 9 janvier 2013, Cominar a vendu un immeuble commercial situé dans la région de Montréal pour un montant de 3,5 millions \$. Cominar n'a pas enregistré de gain ou de perte lors de la disposition.

Le 28 juin 2013, Cominar a vendu un immeuble de bureaux situé dans la région de Québec (ville de Lévis) pour un montant de 1,5 million \$. Cominar a enregistré un gain de 0,5 million \$ lors de la disposition.

Le 25 juillet 2013, Cominar a vendu six immeubles industriels et polyvalents situés dans la région de l'Ouest canadien (ville de Prince George, en Colombie-Britannique) pour un montant de 4,0 millions \$. Cominar n'a pas enregistré de gain ou de perte lors de la disposition.

3.4.2 DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détient 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux catégorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un hôtel inexploité. Cette transaction a permis à Cominar de retirer les passifs de Dyne de son bilan et ainsi d'enregistrer un gain de 8,0 millions \$ lors de la disposition.

3.5 DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2013, Cominar travaillait principalement sur un immeuble de bureaux situé dans la région de Montréal (ville de Laval). Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, est passé à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé à 46,0 millions \$. Adjacent au complexe Place Laval, cet immeuble sera occupé par une agence du gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme visant 100,0 % de la superficie de l'immeuble. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014.

Au cours de l'exercice 2013, Cominar a terminé la construction de trois immeubles. Le premier est un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 49 000 pieds carrés situé dans la région de Québec (ville de Québec) représentant un investissement total de 5,6 millions \$. Le deuxième est un immeuble commercial de 5 500 pieds carrés situé sur le terrain du complexe commercial Les Promenades Beauport, dans la région de Québec (ville de Québec), représentant un investissement total de 1,6 million \$. Le troisième est un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 29 000 pieds carrés situé dans la région des Provinces atlantiques (ville de Frédéricton, au Nouveau-Brunswick) représentant un investissement total de 2,2 millions \$.

3.6 INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cadre de ses opérations, Cominar poursuit ses activités de développement de ses immeubles productifs de revenu. Les investissements effectués incluent notamment des ajouts, agrandissements, modernisations, modifications ainsi que des travaux de revalorisation de ses immeubles dans le but d'accroître ou maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2013, Cominar a engagé des dépenses en capital de 88,5 millions \$ pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants. De ce montant, 39,3 millions \$ ont été investis dans trois

projets majeurs de revitalisation en cours, soit Alexis Nihon, Centre Laval et Place Longueuil. Ces investissements ont permis à Cominar de signer des baux avec des clients commerciaux dans ces trois immeubles.

Finalement, Cominar investit dans des améliorations locatives pour accroître la valeur de ses immeubles en prévision d'augmenter les taux de location et engage d'autres dépenses de location comme les frais de courtage et les incitatifs à la location. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs résultant des immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours de l'exercice 2013, Cominar a investi 29,2 millions \$ à cet égard, dont 10,9 millions \$ relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

3.7 EXPROPRIATION PAR LE CHUM

Le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation 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, au Québec. Le Tribunal administratif du Québec a fixé l'indemnité définitive d'expropriation à 33,5 millions \$. Le CHUM a versé à Cominar une somme de 3,5 millions \$ représentant la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle de 30,0 millions \$ déjà versée en 2007 à Cominar et le montant de l'indemnité définitive totale. Cominar a enregistré un gain de 2,9 millions \$ découlant de cet événement.

PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le 5 novembre 2013, Cominar a adopté le plan stratégique 2014-2019, qui constitue une mise à jour du plan stratégique 2011-2016 tenant compte de l'évolution de l'entreprise dans le marché et de l'atteinte de ses objectifs.

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 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.

4.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Les principaux objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions stables et croissantes, d'accroître et de maximiser la valeur des parts, de maintenir une stratégie de gestion proactive et intégrée et de maximiser la valeur du portefeuille immobilier.

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

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, Cominar cible un 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, Cominar cible un ratio de distribution qui devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable afin d'augmenter les réserves.

La stratégie d'expansion de Cominar 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 développe de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme en témoignent certaines acquisitions importantes effectuées au cours des trois dernières années. Grâce à cette stratégie, Cominar a amélioré sa diversification géographique. Cominar entend également continuer d'investir au Québec afin de profiter de ses avantages concurrentiels dans ce marché.

Cominar alimentera principalement sa croissance par des acquisitions et limitera 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 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 parmi les plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles dans la province de Québec. En date du 28 mars 2014, il est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 513 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 14,1 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 8,0 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 16,2 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 38,3 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 HARMONISATION DES INTÉRÊTS DE LA DIRECTION DU FPI

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. Sauf en ce qui concerne des immeubles situés dans la région de Toronto, 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, de parts différées et de parts incessibles aux termes du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres contribue aussi à mieux harmoniser les intérêts des participants admissibles avec ceux des porteurs de parts. Le plan incitatif fondé sur des titres de 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 long terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable. Au cours de 2013, 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 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'acquérir le contrôle d'un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté;
- (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 acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par le FPI et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI dans des 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 2013, le portefeuille du FPI se composait de 497 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, 7,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 16,2 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 37,1 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 2013 par type d'immeuble et par marché géographique, un sommaire des expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2013 et l'échéance des baux de 2014 à 2018 :

Sommaire par type d'immeuble

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	120	13 017 500
Commercial	160	7 901 500
Industriel et polyvalent	217	16 204 000
Total	497	37 123 000

Sommaire par marché géographique

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	107	7 698 500
Montréal	256	21 976 000
Autres – Québec	27	814 000
Ottawa ⁽¹⁾	19	2 208 000
Autres – Ontario	13	593 000
Provinces atlantiques	61	2 720 500
Ouest canadien	14	1 113 000
Total	497	37 123 000

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

Expirations, renouvellements et nouveaux baux

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux échus en 2013				
Nombre de locataires	363	305	299	967
Superficie locative (pieds carrés)	1 500 000	791 000	2 202 000	4 493 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,26	11,08	6,31	9,19
Baux renouvelés				
Nombre de locataires	248	244	203	695
Superficie locative (pieds carrés)	1 062 000	689 000	1 331 000	3 082 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,64	13,33	6,61	10,19
Renouvellement (%)	70,8	87,1	60,4	68,6
Nouveaux baux				
Nombre de locataires	92	102	100	294
Superficie locative (pieds carrés)	365 000	462 000	637 000	1 464 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,02	10,19	5,88	8,77

Échéance des baux

	2014	2015	2016	2017	2018
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 514 000	2 125 000	1 750 000	1 494 000	1 409 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,01	13,15	13,98	13,84	13,15
% du portefeuille – Bureaux	19,3	16,3	13,4	11,5	10,8
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	846 000	744 000	748 000	895 000	1 420 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,05	14,48	16,30	13,12	11,52
% du portefeuille – Commercial	10,7	9,4	9,5	11,3	18,0
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 395 000	2 740 000	2 009 000	1 911 000	1 442 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	5,83	5,66	5,98	6,26	6,54
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	14,8	16,9	12,4	11,8	8,9
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	5 755 000	5 609 000	4 507 000	4 300 000	4 271 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	10,03	10,06	10,80	10,32	10,37
% du portefeuille	15,5	15,1	12,1	11,6	11,5

4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES

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

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	76,8	Industrielle Alliance, assurance et services financiers, une banque canadienne, Subway (restaurant)
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1979/1996	28 000	92,2	Matériaux Blanchet, Systèmes EBI, Cyber Cat
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	29 000	97,1	Au Vieux Duluth (restaurant), Gagnard et Associés
2014, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1979/1997	63 000	100,0	Association canadienne des automobiles (Québec), InnovMetric Logiciels, Opsens, Équipements Comact
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996	31 000	85,0	Imprimerie Solisco
Place de la Cité, 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/ 2003/2004	760 000	98,4	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 du Nord, Gestion M.D., Aon Hewitt, Microsoft Canada, SEPAQ, Northbridge, PricewaterhouseCoopers, Autorité des marchés financiers, une banque canadienne, Hub International Québec, Fonds des professionnels/Fonds d'investissements, Association minière du Québec, La Cité Médicale
455, rue du Marais Québec (Québec)	1977/1997	61 000	72,7	Industrielle Alliance, assurance et services financiers, Corporation des services d'ambulance du Québec, Groupecho Canada, L'ALPHA, compagnie d'assurances
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	102 000	93,4	Re/Max, Société québécoise des infrastructures, Coveo Solutions
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/ 1996	67 000	95,1	Sa Majesté la Reine, Société québécoise des Infrastructure, Association paritaire pour la santé et la sécurité du travail du secteur minier, Le Groupe Robert Giroux, Centre médical Quatre-Bourgeois GMF
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	229 000	99,3	Société québécoise des infrastructures, une banque canadienne, Rogers Communications, Tim Hortons
1265, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	93,9	Société québécoise des infrastructures, Groupe Altus, Renaud & Cie
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950 1999/2000	110 000	99,2	ABB, Bomem, Frima Studio, LG2, Jobillico
Complexe Jules-Dallaire - Phase I 2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010	360 000	98,0	Société québécoise des infrastructures, 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	Société Radio-Canada, Société québécoise des infrastructures

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
888, rue Saint-Jean Québec (Québec)	1981/2003	77 000	100,0	Société québécoise des infrastructures
1400, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	2004/2005	77 000	100,0	Société québécoise des infrastructures
1156, boulevard de la Rive-Sud Saint-Romuald (Québec)	1995	34 000	100,0	Desjardins Groupe d'assurances générales, Desjardins sécurité financière compagnie d'assurance vie
30-56, rue du Vallon Ouest Lévis (Québec)	1990/1994	79 000	87,8	Société Radio-Canada, Société québécoise des infrastructures
Sous-total		2 302 000		
Région de Montréal				
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	245 000	99,6	Société québécoise des infrastructures, Ville de Montréal, Pétrie Raymond S.E.N.C.R.L., Les Consultants 3 L M, une banque canadienne, Groupe Aecon, Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec, Corporation Stellar Canada
8500, boulevard Décarie Mont-Royal (Québec)	2001	175 000	100,0	Ericsson Canada
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	156 000	85,7	Sa Majesté la Reine
201-211, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916 1989 2001	132 000	80,4	Ville de Montréal, Softvoyage, Le Corps canadien des Commissionnaires, Société québécoise des infrastructures
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
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/ 2000	320 000	90,2	Dessau, Soprin, Harris/Decima inc, Drafftcb, Notarius, Peer 1, Entreprises Network inc., Vidéotron Ltée, Le Protecteur du citoyen, TEVA Canada, Société de transport de Montréal
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/ 1998/1999	187 000	89,7	Fujitsu Canada inc., une banque canadienne, Presagis Canada inc.
455, boulevard Fénélon Dorval (Québec)	1990	97 000	77,5	Société québécoise des infrastructures, Adacel inc., Securitas Transport Aviation Security
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	85 000	84,7	Marchés mondiaux CIBC 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	65,1	Corbec Corp., Energizer Canada, Les Aliments High Liner
1, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	118 000	96,0	Carrefour jeunesse emploi, Groupecho Canada inc., Société québécoise des infrastructures, une banque canadienne, Aecom
2, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	102 000	83,4	Le Groupe Vézina & Associés Ltée, une banque canadienne, Service de collection CBV, Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, Groupe Premier Médical inc., Utopia Image
3, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	185 000	98,3	Ville de Laval, Collège de carrière Vancouver (Burnaby), Société québécoise des infrastructures, Sa Majesté la Reine, une banque canadienne
4, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	141 000	98,8	Société québécoise des infrastructures, une banque canadienne

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	88 000	74,8	Prevail Énergie Ltée, La Capitale services conseils inc., HB gestion d'assurance collective Ltée, Alepin Gauthier Avocats, 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	97,8	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	93,8	WSP Canada inc., Banque de développement du Canada, L'Industrielle Alliance Cie, une banque canadienne, Lasik MD Montréal
1111, boulevard D ^f -Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	104 000	88,7	Makivik Corporation, Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, The Nielsen Company, Pirelli Pneus, Lantheus MI Canada, inc
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	100 000	80,7	une banque canadienne, Nikon Canada inc., Société québécoise des infrastructures, Gamma Entertainment inc., Synnex Canada Limitée, Wrigley Canada
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	527 000	90,8	Société québécoise des infrastructures, Cascades Canada inc., Vérificateur général du Québec, SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), une banque canadienne, Equant Canada (Orange Business Services), Rio Tinto, CBRE Limitée
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	137 000	89,1	Positron, Intrado Canada, Fine & associés, Cole-Parmer Canada
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	377 000	77,0	BPR, Société GRICS, Financière HSBC, Sa Majesté la Reine, une banque canadienne, Association paritaire pour la Santé
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	100,0	I.T.R. acoustique inc., Genivar société en commandite
895, rue de la Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943 1961, 1981, 1999-2005	626 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, Les systèmes médicaux Intelerad incorporée, Gestion immobilière Nexacor inc., Bureau en gros, une banque canadienne, Société des alcools du Québec, VIA Rail Canada Inc.
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971 1986 1987 1988	616 000	88,1	Hapag Lloyd (Canada) inc., Dale Parizeau Morris MacKenzie inc., Solutions KSH inc.
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Astral Radio, Gestion Jurlex Ltée.
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	95 000	86,7	SSQ, Société d'assurance-vie inc., Le centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance, Productions J inc., Ville de Montréal
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux	1981	25 000	93,2	Moksha Yoga du West Island, Dr Joseph-Yossi Mouyal, Partenaires canadiens pour la santé internationale
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	49 000	100,0	Laboratoire Garmen
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	50 000	61,9	Corporation Xprima.com, Rocksoft inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	49 000	48,6	BSM sans fil, Pyxis Technologies Inc. Prometic sciences de la vie inc
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	50 000	100,0	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	86,2	Uni-Select Inc., Graymont (QC) Inc., Mission-HGE inc.
85, rue J.-A. –Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	61,1	Dessin structural B.D.
9975-9995, avenue Catania Brossard (Québec)	2004	124 000	95,7	Produits de sécurité Tyco Canada Ltée, Optimont Inc., Rockwell Automation Canada Ltd., Lexmark Canada inc.
2, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	95,8	Industrielle Alliance, assurance et services financiers
5, Place du Commerce Brossard (Québec)	1981	19 000	48,7	Gestion environnementale T. Harris, Traffic Tech Inc.
8, Place du Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	64,9	Nutreco Canada Inc., Groupe Axdev inc.
1, Place du Commerce Brossard (Québec)	1978	43 000	79,0	Société québécoise des infrastructures, Mode le Grenier inc.
11, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	100,0	Société québécoise des infrastructures, La Great-West, compagnie d'assurance-vie
3, Place du Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	71,8	Pub Fuzzy
7450, boulevard des Galeries d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	92,5	Fédération des caisses Desjardins du Québec, Caisse populaire Desjardins de Tétéautville, Fédération québécoise de hockey sur glace inc., Comité paritaire des agents de sécurité
7400, boulevard des Galeries d'Anjou Montréal (Québec)	1988	118 000	67,5	La Banque de Nouvelle-Écosse, Fédération des caisses Desjardins du Québec, Corporation General Mills Canada, Industrielle Alliance, assurance et services financiers
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	96,1	Technologie Silanis Inc., Services aux médecins MD, une banque canadienne
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	93,8	Groupe Restaurants Imvescor, Services Financiers Groupe Investors inc., Systèmes Syntax Ltée
768-790, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1970-1998	36 000	91,2	CARI de Saint-Laurent, Logiciel Onedesk inc., Vitalité Philips (division)
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	100,0	Prosol Distribution inc, Gestion Davflo inc.
1-243, Place Frontenac Pointe-Claire (Québec)	1977	66 000	71,4	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw, Maison Orchard inc.
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	88,4	Société québécoise des infrastructures, une banque canadienne, Services professionnels CDI Ltée, Industrielle Alliance, assurance et services financiers, CAA-Québec
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	100,0	Tata Communications (Canada) Ltd.
Sous-total		6 759 000		

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
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
400 Cooper Street Ottawa (Ontario)	1974/1998	176 000	83,1	Sa Majesté la Reine, Centre de santé communautaire du Centre-ville
975, boulevard Saint-joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ), une banque canadienne
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	91 000	86,4	MMM Group Limited, Pharmaceutical Research Associates Inc., Paramed Home Health Care a Division of Extencicare (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	98,8	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	61 000	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	39 000	100,0	Sa Majesté la Reine
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 Canada Corporation
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	100,0	Synopsys Canada ULC, N. Harris Computer Corporation, Société de systèmes I.W. du Canada, Geodigital International Inc.
700 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	63 000	100,0	DRS Technologies Canada Ltée
750 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	80 000	100,0	Skywave Mobile Communications Inc., Rohde & Schwarz Canada Inc., Spirent Communications of Ottawa Ltd., Services de gestion KPMG inc.
770 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	86 000	100,0	IBM Canada Limitée
Sous-total		2 098 000		
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	66,1	Atlantic Business College
570 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1989	70 000	100,0	Sa Majesté la Reine, Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, McInnes Cooper LLP, Banque de développement du Canada
371 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1978/1988	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	90,0	Sa Majesté la Reine, Teed Saunders Doyle & Co., Province du Nouveau-Brunswick
1133 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1982/1984	88 000	92,9	Services Financiers Groupe Investors inc., ADI Systems, Delta Hotels and Resorts Global Reservation Services, L'association des foyers de soins du Nouveau-Brunswick, R.J. Bartlett Engineering Ltd.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
65 Regent Street et 590 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1994	41 000	90,6	Province du Nouveau-Brunswick, BMO Nesbitt Burns inc.
1149 Smythe Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	13 000	55,3	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	92,6	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 Atlantique
1313 Barrington Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1984-1985	28 000	100,0	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	97,9	Sa Majesté la Reine, Nova Scotia School Insurance Program Association
1741 Brunswick Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1978	101 000	94,8	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.
432 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1968/1999/ 2006	44 500	100,0	United Book Stores Ltd., Sa Majesté la Reine
Sous-total		957 500		
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	66,4	Rockwell Automation Canada Control Systems (Rockwell Automation Canada Inc.), Caliber Planning Inc.
6227 2 nd Street South East Calgary (Alberta)	1997	14 000	62,4	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	521 000	99,5	Shaw Cablesystems Limited, Nuvista Energy Ltd., une banque canadienne, Maj-Car Management & Investments Ltd.
4000 4 th Street South East (Bldg 200) Calgary (Alberta)	2008-2011	45 000	86,1	Stantec Consulting Ltd., Alter NRG Corp.
4000 4 th Street South East (Bldg 300) Calgary (Alberta)	2008-2011	68 000	100,0	Vista Projects Limited, Global Raymac Surveys Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
3600 4 th Street South East (Bldg 100) Calgary (Alberta)	2008-2010	13 000	100,0	Enercore Projects Ltd.
Sous-total		833 000		
TOTAL IMMEUBLES DE BUREAUX		13 017 500		
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 D.B.
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	98,2	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
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	290 000	93,8	Caisse populaire Desjardins, deux banques canadiennes, Roots, Lunetterie New Look, Parfumerie Dans un Jardin, Uniprix (pharmacie), Restaurant Le Beaugarte, Club Entraïn (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	95,7	Metro, Pharmacie Brunet, La Source, une banque canadienne, Industrielle Alliance, assurance et services financiers, 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	88,5	Restaurant Tomas Tam, Re/Max, IDEM Meubles & Déco
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	97,1	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	Luminaire Boiteau

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	220 000	91,7	Provigo Distribution, SuperClub Vidéotron, Nautilus Plus, Valeurs mobilières Desjardins, Simon Maranda, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, La Financière agricole du Québec, 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 québécoise des infrastructures, 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	94,2	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
3321, rue Du Carrefour Québec (Québec)	2013	5 500	100,0	A & W, Développements Ben & Florentine inc.
Sous-total		2 055 500		
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	60,6	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	100,0	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	99,0	Le Groupe Jean Coutu, Dollarama.
3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000 2002 2006	220 000	90,3	Métro Richelieu inc. (Super C) Hart Stores inc., L'Aubainerie, Bureau en Gros, Propriétés Shoppers inc., une banque canadienne
2600, rue Saint-Hubert Jonquière (Québec)	1989	26 000	93,1	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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
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	94,2	Le Groupe Jean Coutu, Pizza Hut
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord Joliette (Québec)	2001/2009	18 000	92,2	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	88,1	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
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	Cinéplex Odéon
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, Le Groupe Jean Coutu, SuperClub Vidéotron
2101-2137, boulevard Curé-Labelle Laval (Québec)	2003	65 000	100,0	SuperClub Vidéotron, Sobeys Québec inc.
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	75,3	Urban Planet, Club Chaussures, Suzy Shier, Récréofun
1101-1191, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	31 000	26,6	Encadrement des cèdres
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2004/2005	24 000	100,0	D ^r Charles Leroux Chiropraticien, SuperClub Vidéotron, BBA inc., Breton, Banville et associés
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1991	46 000	90,7	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 St-Hilaire
933, boulevard Armand-Frappier Sainte-Julie (Québec)	2000	14 000	100,0	Caisse populaire Desjardins Sainte-Julie, Espace Blü Déco

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	100,0	Dollarama, Bouclair, Structube, Roche Bobois, Dormez-vous, Chaussure Pop
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	69,8	Eggstyle, Boutique NY Style, Coin des Coureurs
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	76,7	Axis, Panda d'Or
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	48,3	une banque canadienne
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1989/2002	40 000	100,0	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 RGC 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	422 000	97,8	Target Canada Co., Sobeys Québec inc., Sports experts 2000 inc., Dollarama, Les Rôtisseries St-Hubert, 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 P.L.B. 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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967 1998/2003/ /2005	673 000	95,4	Target Canada Co., Compagnie de la Baie d'Hudson, The Brick Warehouse LP, Magasins Best Buy Ltée, Bureau en Gros, Les équipements Ares Laval Ltée, L'Équipeur, Sports experts 2000 inc., Dollarama
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	44 000	90,4	Le Groupe Jean Coutu, Placements Optibui inc., Centre de conditionnement physique pour la femme, Société québécoise des infrastructures
3285, 1 ^{ère} avenue Rawdon (Québec)	1990	24 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu, Centre dentaire Jean-Louis Bélanger inc., Super Club Vidéotron
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	82,6	Quincaillerie Hogg inc., Les cafés Second Cup
405, boulevard Grand L'île-Perrot (Québec)	2001	16 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu
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	88,3	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	88,9	Le Groupe Jean Coutu
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	79,7	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	76,4	Société des alcools du Québec
895, rue de la Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943 1961, 1981 1999-2005	90 000	95,8	Les restaurants McDonald du Canada Limitée, Deli Planet, Bureau en Gros, The TDL Group Ltd.
1500, Avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971 1986 1987 1988	398 000	97,7	Target Canada Co., La société Canadian Tire Limitée, Les marchands international Winners S.E.C., Xerox Canada Ltée, Sobeys Québec inc. (IGA), Sports experts 2000 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.
1200, boulevard des Promenades Saint-Bruno de Montarville (Québec)	2003	5 000	100,0	Administration commerciale centrale A.C.C. inc. (Madisons)
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1960/1997 1998	168 000	92,5	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)

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
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	35,8	Reitmans (Canada) Limitée, Les importations Pier 1 (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	Bureau en Gros, Jysk Linen'n Furniture inc., Les marchands international Winners S.E.C.
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
600, boulevard Sir-Wilfrid Laurier Beloeil (Québec)	1975/1989 2012	317 000	93,0	Canadian Tire, Métro Richelieu 2000 inc., Librairie Papeterie Citation, Propriétés Shoppers inc., FGL Sports Ltée., Dollarama S.E.C., Bouclair inc.
560, boulevard Sir-Wilfrid Laurier Beloeil (Québec)	2005	8 000	100,0	Société des alcools du Québec
546, boulevard Sir-Wilfrid Laurier Beloeil (Québec)	2005	4 000	100,0	une banque canadienne
Sous-total		3 702 000		
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
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	La compagnie Wal-Mart du Canada
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	Société d'évaluation foncière des municipalités, Timmins Decorating Centre Ltd.
126 King Street West Brockville (Ontario)	1965	11 000	100,0	Propriétés Shoppers 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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
641 King Street East Gananoque (Ontario)	1996	2 000	100,0	Nick Giannakouras (Gogo Pizza)
1571 Sandhurst Circle Toronto (Ontario)	1977/1980 1990	283 000	98,1	Metro Ontario Real Estate Limited (Food Basics), Woodside Square Cinemas Ltd. (Golden Theatres), Propriétés Shoppers inc. (Shoppers Drug Mart), Le Château inc. (Le Château Outlet), une banque canadienne, City of Toronto (Toronto Public Library), Liquor Control Board of Ontario
Sous-total		499 000		
Région des Provinces atlantiques				
360 Pleasant Street Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1991	25 000	94,0	Province du Nouveau-Brunswick, deux banques canadiennes, Service Nouveau-Brunswick
900 Hanwell Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1991	66 000	80,9	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, La 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	Brasserie Sleeman Ltée, Rio Grande Holdings
20 Record Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1961/1976	51 000	100,0	CO-OP Atlantique
1300 St-Peter Avenue Bathurst (Nouveau-Brunswick)	1968/2009	212 000	94,4	Zellers Inc., Sears Canada Inc., Bureau en Gros, Dollarama, L'Équipeur, une banque canadienne
11 Wright Street Sackville (Nouveau-Brunswick)	1997/2003	20 000	100,0	CO-OP Atlantique, La Société des alcools du Nouveau-Brunswick
118B Wyse Road et 118 Wyse Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1960/1974 1984 1994	90 000	89,6	Propriétés Loblaw Limitée, Shoppers Drug Mart, Dollarama, The YMCA of Greater Halifax Dartmouth, Subway
950 Bedford Highway Halifax (Nouvelle-Écosse)	1993-1994	24 000	91,4	Propriétés Shoppers inc., Hammond Dental Centre inc., Rans Entreprises Limited
619 Sackville Drive Sackville (Nouvelle-Écosse)	1992	10 000	100,0	H & R Block Canada inc., Jingyoo Lee and Eun Suk Hyun, Milad Farid, 3'S Company Hair Design Limited, 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 Atlantique
229 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1960/1981	68 000	50,0	Propriétés Loblaw Limitée, Propriétés Shoppers inc., une banque canadienne
231 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1981	3 000	100,0	Tazza Caffè
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
Sous-total		815 000		
Région de l'Ouest canadien				
600 Manning Crossing Edmonton (Alberta)	2001	12 000	100,0	Goodwill Industries of Alberta

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
700 2 nd Street South West Calgary (Alberta)	1975	99 000	88,2	une banque canadienne
Sous-total		111 000		
TOTAL IMMEUBLES COMMERCIAUX		7 901 500		
IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS				
Région de Québec				
2383-2393, avenue Watt Québec (Québec)	1973/1981	66 000	100,0	Boulangerie - Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro, Arteau Récupération
2345-2349, avenue Dalton Québec (Québec)	1973/1981	54 000	100,0	Royal Mat, Vast-Auto Distribution
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	78,5	Produits Capital, Asystel, MS2 Contrôle, La Clef du découpage
320, chemin de la Canardière Québec (Québec)	1980/1993	13 000	53,8	Pharmacie Jean Coutu
1990, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1976/1977/ 1995/1996	90 000	86,3	Mission-HGE inc., Services de sécurité ADT Canada, Ascenseurs Thyssenkrupp (Canada) Limitée, 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	94,5	Otis Canada, 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
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	Industries Toromont, Aliments du monde vrai, 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	84,6	Les Meubles Zip International (1989) Ltée, Mega Fitness Gym 24 H, Société de l'assurance automobile du Québec, Services conseils Teknika
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1989	62 000	90,7	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	100,0	Les Aliments Weston
2150, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1970/1985/ 1994	22 000	100,0	Innovation Nutaq, Groupe Cabico inc.
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994	45 000	82,8	Opération Enfant Soleil, Club Tissus
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	100,0	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	0,0	vacant

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
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	Transport Canpar
4600, boulevard Sainte-Anne Québec (Québec)	1974/1977/ 1985/1988	39 000	100,0	Bingo des Chutes, Verdure 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	Stanley Black & Decker Canada, Groupe Excelso, Feldan Bio
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	24 000	100,0	Distributions 20/20
120, rue de New York Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	2006	34 000	100,0	Équipement SMS inc./Federal Equipment
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec)	1967/1975 1977	189 000	100,0	Société québécoise des infrastructures, L.P.A. Médical
625, avenue Godin Québec (Québec)	1989/1990	60 000	89,5	Messageries Dynamiques, une division de Réseau Quebecor Média, 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	92,3	CorActive High-Tech, Société canadienne des postes, Télémag, Imprimerie LithoChic, Bell Solutions Techniques, Bois Franc de la Capitale, Centre Brain International, Rogers
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	71 000	86,7	Beauvais & Verret, C.S.S.T., Compagnie de Gestion M.D.J.
1540, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	2000	9 000	100,0	Caravane Marco
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1986/2003	92 000	94,0	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	72,8	Fiso Technologies, EBQM, Groupe Gecko Alliance, Essilor, CCSI Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	84,8	Acousti-Plus, Design M.G.A.S. inc.
1670, rue Semple Québec (Québec)	1972/2000	89 000	98,4	Société québécoise des infrastructures, Société Radio-Canada, Les Solutions Victrix
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	93,3	Ricoh Canada, Proludik, Les Amants de la Nature, Provençal, Breton, Murray Avocats
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 du Canada
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	116 000	92,5	Sears Canada, Centre Massicotte, Dolbec Déménagement & Transport, MS2 Contrôle, Dollarama
989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1974/1994	40 000	92,1	Sports G.T.H., Ville de Québec, Laboratoire dentaire Esthetik-Art
955, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1995	48 000	58,2	Restaurant La Casa Grecque, 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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
275, rue Métivier Québec (Québec)	2003	39 000	100,0	Descair, Centre d'estimation de la capitale ouest, Larose & Fils
300, rue Métivier Québec (Québec)	2004	29 000	100,0	Déménagement & Transport Dolbec
1255, rue des Artisans Québec (Québec)	2007	44 000	100,0	Produits Forestiers C.J.P., ATS & Lauer Transportation
275, avenue Saint-Sacrement Québec (Québec)	1949/ 2006	61 000	93,3	Wood Wyant Canada, Fastenal Company, Ryder Truck Rental Canada, Crobel, Groupe Carreaux Céragrès, Ville de Québec, Les rangements Spacer
1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	2004	22 000	100,0	Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	35 000	100,0	Telops, Studio Ross, Dooly's
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	102 000	100,0	Desjardins Groupe d'assurances générales, D' Yves Bélanger & D' 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 québécoise des infrastructures, 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	Déménagement & Transport Dolbec
125, rue Fortin Québec (Québec)	2013	49 000	86,7	SGS Canada inc., Cathelle inc., Les Portes Lano, Les Agences Brunet-Goulard inc.
750, chemin Olivier Saint-Nicolas (Québec)	1992-1994	25 000	75,6	Techmed 3D inc, Manac inc.
5205, rue Rideau Québec (Québec)	1994	24 000	100,0	Federal Express Canada
Sous-total		3 273 000		
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	100,0	Roche Ltée, Groupe-conseil, 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. 3000
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	Systèmes de traitement d'air Ventrol

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
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	Articles ménagers Dura, Yourtruckshop, Papiers Baldwin, Minimédia International, Boulangerie Canada Bread
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	Linde Canada, Aérochem, Kinacor
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	100,0	Megalab, Les Solutions de rangement Prisma, Contrôles électriques Auper
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	100,0	Franklyn Supply, Plani Bureau, Compresseurs d'Air Express
3401-3421, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	53 000	100,0	ATMPRQ, Rexel Canada Électrique, Équipement Tramac, UAP
1405-1453, rue Bergar Laval (Québec)	1988	33 000	80,4	Les Attaches Richard, Les Uniformes Town & Country, SMT Hautes Technologies
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec, Les Industries Mecanorac
1315, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1991	44 000	100,0	Les Produits Paklab
40, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	1991/2006	143 000	100,0	Groupe BMR inc.
620-650, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	53 000	97,1	Le 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, Les Technologies Clemex, Praxair
9101-9175, boulevard des Sciences Montréal (Québec)	1999/2000	71 000	100,0	Hibbert International, Lallemand inc.
1675, boulevard de Montarville Boucherville (Québec)	1989/2003	142 000	100,0	Le Groupe Master
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	AMJ Campbell International - Montréal Ltée, Peinture Internationale, une division d'Akzo Nobel Peintures Ltée, Partenaire Total Logistiques (TLP) Ocean Consolidators
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2004	46 000	54,7	PH Vitres d'Autos, Univers numérique couleurs, Les Services EXP
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006	104 000	100,0	Caterpillar, Mitek Canada, inc., Les Attaches Stelfast, Distribution Nordix
3025, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006/2007	78 000	100,0	Wood Wyant Canada, Rockwell Automation Canada Holdings inc., Systemex Technologies inc., Les produits Star Pipe
4451-4479, autoroute Laval Ouest Laval (Québec)	2004	116 000	96,7	Agence de recouvrement TCR, Les Câblages informatiques Instacâble, Industrielle Alliance, assurance et services financiers, Mitek Canada, Philippe Dagenais Mobilier Décoration Conseils, Informatel services informatiques, Coinamatic Canada inc.
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	0,0	vacant
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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
20, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1986	61 000	100,0	Diversified Ulbrich of Canada inc.
2156-2168, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	41 000	75,8	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	74,7	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	La Cie d'habillement SE CE
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	39,1	Mountain View Bag inc., Tier-One
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	96,1	Corporation Altrom du Canada, 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	79,4	GE Lighting Solutions, Freeman Audio-Visual
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	91,0	Ecosys Canada inc., John L. Schultz Ltée, Sabic Innovative Plastics
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	100,0	Presse Commerce Corporation, Henry Schein Canada inc., Futur Tel, Les Distributions Floorco
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	Boutique Jacob inc.
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Novelis, Emballages Richards, Kintetsu World Express
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	61,6	Séchage de fibre Andritz Ltée, Rogers sans-fil
2102-2150, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	94,8	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, Harlan Sprague Dawley, inc., VF Imagewear Canada
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955 1981 1990	58 000	65,8	Cominar, Distributions Maroline inc., Fédération des Caisses Desjardins
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	97,0	Ceva Freight Canada, Apple Express Courrier Ltée, Les Entreprises PNH 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	100,0	Muxlab, CBM N.A., A.M.G. Médical
8545-8579, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1987	38 000	86,9	VWR Scientifique du Canada, Schindler Ascenseur 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	76,1	Céramiques Pavigrès inc., L'École de l'automobile, Reliure Ké-Ro inc.
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	90,2	Memtronik Innovations inc., Groupe Corlab inc., UAP, Eclairage Dimension Plus

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	64,0	Laboratoire d'essai Mequaltech inc., Société de transport de Montréal
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	217 000	85,2	Société en commandite Ingram Micro Logistique inc., Magasins Best Buy Ltée, Courrier Purolator Ltée, Tornatech inc., Teledyne Dalsa, inc., Corporation de soins de la santé Hospira
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	Compagnie de la Baie d'Hudson
1111, 46 ^e Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Corporation Transport Vitesse
1200, 55 ^e Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	A.R. Medicom
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	100,0	TI Titanium Ltée, Services Kamtech inc., Pompes Sulzer (Canada) inc
2400, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1969/1976/ 1995	111 000	100,0	Produits Juvéniles Elfe, 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	92,1	Équipement graphique Heidelberg Canada Limitée, Tafisa Canada, Chic-Tex inc.
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	69,8	Gold-Tech, CFT Canada, Opéra Électroniques inc.
1730-1850, 55 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	79 000	89,1	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	35,1	Elkon inc., Regulvar
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	66,3	Omnimedia Corporation, Airport Courier, Commerce Palettes inc.
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	88,6	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	1 019 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada
5200, rue J.-A.-Bombardier Longueuil (Québec)	2006	46 000	100,0	Les produits de papier Lapaco Ltée

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2789-2855, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1981	59 000	100,0	S.D. Variations Inc., Procity inc., Prestige-piscines et spas
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Messagerie dynamique, Division de Réseau Québecor Média Inc., Comark inc.
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	70 000	70,9	Le Groupe Master S.E.N.C, 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	100,0	Gestion d'achat Ram inc., Éditions sciences et cultures inc.
874-896, Place Trans-Canada (rue Jean-Neveu) Longueuil (Québec)	1994	28 000	95,6	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	80,1	Îlot 307 Inc., Jade produits de chauffage inc.
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	0,0	vacant
35, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1990	28 000	86,3	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.
10, Place du Commerce Brossard (Québec)	2001	18 000	100,0	Société canadienne des postes
7, Place du Commerce Brossard (Québec)	1977	32 000	100,0	Héma-Québec, Rogers sans-fil
9, Place du Commerce Brossard (Québec)	1976	51 000	71,9	Maison de vêtements piacente ltée, 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	100,0	Essilor Canada Ltée., Métaux Satellite inc., Heinemann Electric Canada Limitée, Fesko Consultants
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	83,0	Hostmann-Steinberg Limited, Graphiques Cosmex inc., Fruits & Légumes K-B, Distributeur H. Miron
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	68,5	Solutions de Reconnaissance Rideau inc., Circuits Labo inc.
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	67 000	77,4	Armen industries inc., D. Dubé artisan inc., Techno-Gestass Ltée
295-341, rue Benjamin-Hudon et 255, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	54 000	89,8	Robert Charbonneau fruits & légumes inc., Aliments Fresco inc., Les lacques oméga du Canada inc., Jirstrek Fruits Ltée
600-610, rue Bériault Longueuil (Québec)	1974/2008	56 000	100,0	Ivex Emballage, Wolseley Canada inc.
2044, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	50 000	100,0	Kosma-Care Canada inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
2060-2068, rue de la Province Longueuil (Québec)	1984	45 000	0,0	vacant
2099-2111, rue de la Province Longueuil (Québec)	1974	51 000	100,0	Frank J. Motter, Induscorr, une division de Groupe emballage spécialisé
789-799, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1982/1987	125 000	96,8	Germain Larivière, Ivex Emballage Protecteur
839-859, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1985	92 000	94,9	Solarcan Portes & Fenêtres Corp. Imagix - Imagerie Médicale inc.
877, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1986/1989	106 000	100,0	Sterrini Métal inc., Échantillons K.D. inc., Tecton Industries Ltée
2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	100,0	Frank J. Motter, Induscorr, une division de Groupe emballage spécialisé, AudioSoft Technologies
2177, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2000/2008	74 000	100,0	Aliments Ultima inc.
2199, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2002	208 000	100,0	Yves Rocher Amérique du Nord, Logistique SCI, Consultants Aecom inc.
2525, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1991/1992	72 000	100,0	Commission Scolaire Marie-Victorin
730, rue Delage Longueuil (Québec)	2004/2011	62 000	100,0	Produits Forestiers C.J.P. inc.
830, rue Delage Longueuil (Québec)	2000	50 000	100,0	D+H Partnership
770, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1975/2009	117 000	100,0	Les Promotions Atlantiques inc.
2625, boulevard Jacques-Cartier Longueuil (Québec)	2012	63 000	100,0	Frank J. Motter, Métaux Solutions Inc., Waterco Canada inc.
1280, rue Nobel Boucherville (Québec)	1972/1991/ 1994	52 000	86,8	V. Boutin Express inc.
1201-1203, rue Marie-Victorin Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1991	150 000	100,0	Norfil Inc., Imac
3300, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1975-1980/ 1983-1998	218 000	100,0	Pretium Canada Company
3000, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1960	199 000	100,0	Chrysler Canada inc.
Sous-total		11 515 000		
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	100,0	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	59,1	Province du Nouveau-Brunswick, Wade Co. Ltd., Carnaghan Taylor Fowler Insurance
1080 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	2004	37 000	90,0	Johnson Equipment, Direct Energy, Honeywell Limitée
115 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2004	18 000	100,0	Emballages GO
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.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Locataires principaux
140 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2006/2007	47 000	100,0	Province du Nouveau-Brunswick, Xplorenet Communications inc.
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 Gaz Nouveau-Brunswick
50 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2007	20 000	71,3	Kinacor L.P., Équipement SMS, 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.
520 Edinburgh Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1980/1993/ 2003	39 000	89,8	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	0,0	vacant
114 Price Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1968/1973 1976	183 000	100,0	CO-OP Atlantique
33 Henri Dunant Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1969	118 000	100,0	CO-OP Atlantique
22 Carr Crescent Gander (Terre-Neuve)	1973	60 000	100,0	CO-OP Atlantique
667 Barnes Drive Halifax (Nova Scotia)	2000	29 000	100,0	Purolator Courier Ltée
Sous-total		948 000		
Région de l'Ouest canadien				
640-820 28 th Street North East Calgary (Alberta)	1980	138 000	100,0	Suncor Énergie Inc., Sumwa Trading Co. Ltd., Brink's Canada Limitée, Rotork Controls (Canada) Ltd., Golder Associates Ltd.
560 Camiel Sys Street Winnipeg (Manitoba)	2007	31 000		Fedex Ground Package System inc.
Sous-total		169 000		
Total immeubles industriels et polyvalents		16 204 000		
Total du portefeuille		37 123 000		

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2013 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 760 000 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie « A » et 290 000 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 48 000 étudiants. Les locataires importants comprennent la Société québécoise des infrastructures, 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 360 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 98,0 % et les locataires importants comprennent la Société québécoise des infrastructures, Norton Rose Fulbright, la 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 Philips, Hager & North Services-Conseils en placements et trois banques canadiennes. [Voir également à ce sujet le paragraphe 6.3 « Participation dans le complexe Jules-Dallaire » de la rubrique 6 « Évènements postérieurs à la présente notice annuelle » de la présente notice annuelle].

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 527 000 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 90,8 % et compte approximativement 305 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent la Société québécoise des infrastructures, Cascades Canada Inc., le Vérificateur général du Québec, la SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), une banque canadienne, l'Université McGill, Equant Canada (Orange Business Services), Rio Tinto, BFL Canada, risques et assurances inc., Corporation Interactive EIDOS et CB Richard Ellis Ltée.

222-230 Queen Street, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble de bureaux de quatre étages est situé au centre-ville d'Ottawa à proximité de la Colline parlementaire. Comptant une superficie locative d'environ 207 000 pieds carrés, ce dernier présente un taux d'occupation de 98,8 % et est occupé majoritairement par Sa Magesté la Reine et une banque canadienne. L'immeuble a été construit en 1972 et comprend un stationnement intérieur de 209 places.

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. Une deuxième phase d'agrandissement de 123 000 pieds carrés s'est terminée à l'hiver 2005. Une autre 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 97,1 % et compte 3 023 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Au Vieux Duluth, Dooly's, Jean Coutu, Dollarama, Yellow, Parfumerie Dans un Jardin, Cantel, La Source, Sa Majesté la Reine, Winners, Meubles Léon, Garage, La Senza, Hart, TELUS, Clément, L'Aubainerie, Chlorophylle, Éléganza, Le Château, Jacob, Énergie Cardio, Glam, la Clinique médicale des Promenades (D^r 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 90 000 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 42 étages compte 521 000 pieds carrés, comprenant un centre commercial de 99 000 pieds carrés, et est érigé sur un terrain de 55 555 pieds carrés. La propriété est avantageusement située au centre-ville 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 99,5 % et compte 84 espaces de stationnements intérieurs répartis sur deux niveaux. Les locataires importants comprennent, entre autres, une banque canadienne, Shaw Cablesystems Limited, Nuvista Energy Ltd. et Maj-Car Management & Investments Ltd.

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

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 616 000 pieds carrés et le centre commercial a une superficie de 398 000 pieds carrés. La tour résidentielle compte 426 unités de différentes configurations et grandeurs. Le stationnement étagé, réparti sur trois niveaux, compte 1 091 places.

Le centre commercial regroupe quatre locataires majeurs, soit La société Canadian Tire Limitée, Target Canada Co., Les marchands international Winners et Sobeys Québec inc. (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, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec, Dale Parizeau Morris MacKenzie, Xerox, Tecsys, Hapag Lloyd (Canada) inc. et KSH Solutions inc. 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 673 000 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 des Laurentides (Autoroute 15). La propriété a été construite en 1967 et rénovée en 1998, 2003 et 2005. L'immeuble est loué à 95,4 %. Les principaux locataires sont Target Canada Co., Sports Experts 2000 inc., The Brick, Warehouse LP, Compagnie de la Baie d'Hudson, Magasins Best Buy Ltée et Bureau en Gros.

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

Ce centre commercial communautaire à mail fermé de 422 000 pieds carrés, 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 97,8 %. Les principaux locataires sont Target Canada Co., Sobeys Québec inc., Sports Experts inc., la Société des alcools du Québec, Uniprix inc., Dollarama et Rôtisserie Saint-Hubert.

4.5 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET DÉBENTURES

Le portefeuille du FPI avait un niveau d'endettement prudent de 51,2 % au 31 décembre 2013, constitué principalement d'emprunts à taux fixe. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,0 % du total de la dette alors que les débentures de premier rang et les débentures convertibles représentaient environ 38,4 %. Au 31 décembre 2013, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 5,06 % et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 5,0 années. Le taux d'intérêt moyen pondéré des débentures non garanties était de 4,06 % alors qu'il était de 6,15 % 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 2013	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
118 Wyse Road, Halifax, Nouvelle-Écosse	3 530 465 \$	6,40 %	F janvier 2014
3353-3493, boulevard Royal, Shawinigan, Québec	749 023 \$	6,31 %	F janvier 2014
920, rue Douglas, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec ²⁾	3 094 073 \$	6,27 %	F février 2014
950, boulevard Jutras Est, Victoriaville, Québec ²⁾	—		
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Châteauguay, Québec ²⁾	—		
1950, rue Léonard-De Vinci, Sainte-Julie, Québec ²⁾	—		
324, boulevard Curé-Labelle, Sainte-Thérèse, Québec ²⁾	—		
484, 25 ^e Avenue, Saint-Eustache, Québec ²⁾	—		
2054, boulevard Curé-Labelle, Saint-Jérôme, Québec ²⁾	—		
121, rue de la Visitation, Saint-Charles-Borromée, Québec ²⁾	—		
670, rue Principale, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec ²⁾	—		
1837, chemin Gascon, Terrebonne, Québec ²⁾	—		
403-415 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau-Brunswick	1 055 643 \$	5,72 %	F février 2014
9900, boulevard Cavendish, Montréal, Québec	4 714 717 \$	6,30 %	F mars 2014
1285-1287-1295-1297, boulevard Charest Ouest, Québec, Québec ³⁾	22 026 243 \$	5,42 %	F avril 2014
1269-1271-1272-1275-1283, boulevard Charest Ouest, Québec, Québec ³⁾	—		
1255-1265-1267, boulevard Charest Ouest, Québec, Québec ³⁾	—		
579, avenue Godin, Québec, Québec ³⁾	—		
1041, boulevard Pierre-Bertrand, Québec, Québec ³⁾	—		
1075, rue des Basses-Terres, Québec, Québec ³⁾	—		
235, rue Fortin, Québec, Québec ³⁾	—		
2105, boulevard Dagenais Ouest, Laval, Québec	2 162 079 \$	6,79 %	F mai 2014
2024-2080, 32 ^e Avenue, Montréal, Québec	1 404 716 \$	6,46 %	F juillet 2014
1949, rue Onésime-Gagnon, Montréal, Québec	1 822 272 \$	6,46 %	F juillet 2014
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon, Montréal, Québec	3 753 489 \$	6,46 %	F juillet 2014
275, rue Métivier, Québec, Québec ⁴⁾	17 330 047 \$	5,87 %	F juillet 2014
300, rue Métivier, Québec, Québec ⁴⁾	—		
1475, 32 ^e Avenue, Montréal, Québec ⁴⁾	—		
894-930, rue Bergar, Laval, Québec ⁴⁾	—		
901-937, rue Michelin, Laval, Québec ⁴⁾	—		
3370-3418, boulevard Industriel, Laval et 1000, rue Bergar, Laval, Québec ⁴⁾	—		
620-650, rue Giffard, Longueuil et 2325, rue de la Province, Longueuil, Québec ⁴⁾	—		
5250, rue Armand-Frappier, Longueuil, Québec ⁴⁾	—		
1200, 55 ^e Avenue, Montréal, Québec ⁴⁾	—		
72, chemin du Tremblay, Boucherville, Québec ⁴⁾	—		
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme, Québec ⁵⁾	13 377 542 \$	6,33 %	F juillet 2014
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme, Québec ⁵⁾	—		
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme, Québec ⁵⁾	—		
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme, Québec ⁵⁾	—		
1200, Place Nobel, Boucherville, Québec	2 769 312 \$	6,25 %	F juillet 2014
146-154 Main Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick	559 126 \$	6,39 %	F août 2014
5200, rue J.-A.-Bombardier, Longueuil, Québec	2 155 067 \$	6,22 %	F août 2014
730, rue Delage, Longueuil, Québec	888 825 \$	6,26 %	F septembre 2014
877, boulevard Jean-Paul-Vincent, Longueuil, Québec	1 459 669 \$	5,51 %	F octobre 2014
565 Priestman Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick	1 796 141 \$	6,39 %	F octobre 2014
3310-3550, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec ⁶⁾	11 491 046 \$	6,30 %	F octobre 2014
3330, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec ⁶⁾	—		
3310, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec ⁶⁾	—		
3450, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec ⁶⁾	—		
3550, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec ⁶⁾	—		
1111, boulevard Dr.-Frederick-Philips, Montréal, Québec	6 608 767 \$	6,30 %	F octobre 2014
3300, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal, Québec	5 120 324 \$	6,30 %	F octobre 2014
7075, place Robert-Joncas, Montréal, Québec	7 739 996 \$	6,30 %	F octobre 2014

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
1570 Sandhurst Circle, Toronto, Ontario	27 488 582 \$	5,53 %	F décembre 2014
1570 Sandhurst Circle, Toronto, Ontario	10 000 000 \$	5,00 %	F décembre 2014
565-585, boulevard Charest Est, Québec, Québec	6 747 752 \$	5,00 %	F février 2015
4141, Autoroute 440, Laval, Québec	6 457 826 \$	5,20 %	F février 2015
1, place Laval, Laval, Québec ⁷⁾	55 249 716 \$	5,41 %	F mars 2015
2, place Laval, Laval, Québec ⁷⁾	—		
3, place Laval, Laval, Québec ⁷⁾	—		
4, place Laval, Laval, Québec ⁷⁾	—		
3080, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec ⁷⁾	—		
3090, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec ⁷⁾	—		
3100, boulevard Le Carrefour, Laval, Québec ⁷⁾	—		
2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval, Québec ⁷⁾	—		
385 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau-Brunswick	1 033 005 \$	5,37 %	F mars 2015
360 Pleasant Sreet, Miramichi, Nouveau-Brunswick	1 671 943 \$	5,40 %	F mars 2015
245 Hilton Road, Fredericton, Nouveau-Brunswick	486 109 \$	5,37 %	F mars 2015
1741 Brunswick Street, Halifax, Nouvelle-Écosse	4 729 149 \$	5,70 %	F mars 2015
825, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil, Québec	39 295 634 \$	5,28 %	F avril 2015
129 Queensway East, Simcoe, Ontario	3 572 686 \$	5,76 %	F mai 2015
600 Mitchell Road South, Listowel, Ontario	3 840 626 \$	5,76 %	F mai 2015
570 Queen Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick	5 356 412 \$	5,80 %	F mai 2016
1111, 46 ^e Avenue, Montréal, Québec	3 103 138 \$	4,98 %	F juillet 2015
6777, boulevard de la Rive-Sud, Lévis, Québec	6 031 720 \$	6,30 %	F septembre 2015
2000, rue Halpern, Montréal, Québec	15 243 451 \$	4,51 %	F septembre 2015
400, rue Cooper, Ottawa, Ontario	8 774 255 \$	5,19 %	F septembre 2015
400, rue Cooper, Ottawa, Ontario	6 193 650 \$	4,92 %	F septembre 2015
171 Slater Street, Ottawa, Ontario	1 940 466 \$	5,08 %	F novembre 2015
2065-2071, boulevard des Laurentides, Vimont, Québec ⁸⁾	34 044 332 \$	5,22 %	F novembre 2015
4211-4219, rue Wellington, Montréal, Québec ⁸⁾	—		
3285, 1 ^{re} Avenue, Rawdon, Québec ⁸⁾	—		
2140, rue King Est, Sherbrooke, Québec ⁸⁾	—		
2110, rue King Est, Sherbrooke, Québec ⁸⁾	—		
231, rue Sherbrooke, Magog, Québec ⁸⁾	—		
235, rue Sherbrooke, Magog, Québec ⁸⁾	—		
3900-3918, boulevard Saint-Charles, Montréal, Québec ⁸⁾	—		
400, rue des Saguenéens, Saguenay, Québec ⁸⁾	—		
425-443, rue Adolphe-Chapleau, Bois-des-Filion, Québec ⁸⁾	—		
520, boulevard Saint-Joseph, Drummondville, Québec ⁸⁾	—		
2001, avenue Victoria, Saint-Lambert, Québec ⁸⁾	—		
9021-9041, boulevard Saint-Michel, Montréal, Québec ⁸⁾	—		
8995, boulevard Saint-Michel, Montréal, Québec ⁸⁾	—		
11 Rea Street N., Timmins, Ontario ⁸⁾	—		
20, boulevard Sainte-Anne Ouest, Sainte-Anne-des-Monts, Québec ⁸⁾	—		
2722, boulevard Royal, Shawinigan, Québec ⁸⁾	—		
353-357, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville, Québec ⁹⁾	34 731 900 \$	5,22 %	F novembre 2015
379, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville, Québec ⁹⁾	—		
1331-1363, rue Belvédère Sud, Sherbrooke, Québec ⁹⁾	—		
947-955, boulevard du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec ⁹⁾	—		
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Châteauguay, Québec ⁹⁾	—		
5510-5520, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal, Québec ⁹⁾	—		
6455-6461, avenue Christophe-Colomb, Montréal, Québec ⁹⁾	—		
4916-4930, boulevard Saint-Jean, Montréal, Québec ⁹⁾	—		
405, boulevard Grand, L'Île-Perrot, Québec ⁹⁾	—		
378-380, boulevard Harwood, Vaudreuil-Dorion, Québec ⁹⁾	—		
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord, Joliette, Québec ⁹⁾	—		
600, Route 116, Lévis, Québec ⁹⁾	—		
2310, rue Saint-Louis, Gatineau, Québec ⁹⁾	—		
126 King Street West, Brockville, Ontario ⁹⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
205 King Street East, Bowmanville, Ontario ⁹⁾	—		
150, boulevard René-Lévesque Est, Québec, Québec	26 780 000 \$	2,77 %	F décembre 2015
667 Barnes Road, Enfield, Nouvelle-Écosse	1 948 000 \$	6,48 %	F janvier 2016
Entrust Tower, 1000 Innovation Drive, Kanata, Ottawa, Ontario	15 748 584 \$	5,19 %	F janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	4 712 510 \$	5,92 %	F janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	1 649 452 \$	5,00 %	F janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	1 807 764 \$	5,92 %	F janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	1 033 173 \$	5,00 %	F janvier 2016
3300, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire, Québec	3 728 027 \$	6,62 %	F janvier 2016
3300, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire, Québec	2 688 039 \$	5,00 %	F janvier 2016
1415-1503, rue Berlier, Laval, Québec	2 962 822 \$	5,00 %	F février 2016
8400, boulevard Décarie, Montréal, Québec	9 149 408 \$	5,55 %	F avril 2016
2525, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	897 689 \$	5,71 %	F mai 2016
4411 6 th Street S.E., Calgary, Alberta	5 385 881 \$	4,75 %	F juillet 2016
1201, rue Marie-Victorin, Saint-Bruno, Québec	2 273 808 \$	5,48 %	F octobre 2016
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal, Québec ¹⁰⁾	2 036 859 \$	4,06 %	F novembre 2016
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère, Québec ¹⁰⁾	—		
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal, Québec ¹⁰⁾	—		
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache, Québec ¹⁰⁾	—		
4000 4 th Street SE (Bldg 200), Calgary, Alberta ¹¹⁾	23 121 223 \$	3,77 %	F novembre 2016
4000 4 th Street SE (Bldg 300), Calgary, Alberta ¹¹⁾	—		
3600 4 th Street SE (Bldg 100), Calgary, Alberta ¹¹⁾	—		
2555, boulevard Pitfield, Montréal, Québec	3 690 875 \$	3,17 %	F janvier 2017
830, rue Delage, Longueuil, Québec	1 254 777 \$	5,28 %	F janvier 2017
1400, boulevard de la Rive-Sud, Lévis, Québec	8 103 272 \$	4,93 %	F février 2017
2600-2620, rue Saint-Hubert, Jonquière, Québec	7 839 357 \$	4,35 %	F février 2017
2044-2046, rue de la Province, Longueuil, Québec	736 643 \$	5,29 %	F mars 2017
600-610, rue Bériault, Longueuil, Québec	1 439 004 \$	3,94 %	F avril 2017
2099-2111, rue de la Province, Longueuil, Québec	1 439 004 \$	3,94 %	F avril 2017
2405, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil, Québec	2 217 346 \$	6,64 %	F mai 2017
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ¹²⁾	73 359 374 \$	5,30 %	F mai 2017
1990, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ¹²⁾	—		
4451-4479, autoroute Laval Ouest, Laval et 2800-2816, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval, Québec ¹²⁾	—		
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ¹²⁾	—		
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Québec, Québec ¹²⁾	—		
9101-9175, boulevard des Sciences, Montréal, Québec ¹²⁾	—		
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval, Québec ¹²⁾	—		
201, rue Laurier Est, Montréal, Québec ¹²⁾	—		
4635, 1 ^{re} Avenue, Québec, Québec ¹²⁾	—		
625, avenue Godin, Québec, Québec ¹²⁾	—		
1367-1371, chemin Sainte-Foy, Québec, Québec ¹²⁾	—		
1730-1790, avenue Newton, Québec, Québec ¹²⁾	—		
2006-2010, rue Lavoisier, Québec, Québec ¹²⁾	—		
2022, rue Lavoisier, Québec, Québec ¹²⁾	—		
2200, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ¹²⁾	—		
2383-2393, avenue Watt, Québec, Québec ¹²⁾	—		
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil, Québec ¹²⁾	—		
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil, Québec ¹²⁾	—		
955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ¹³⁾	45 819 352 \$	5,51 %	F juillet 2017
2100, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ¹³⁾	—		
2700, rue Jean-Perrin, Québec, Québec ¹³⁾	—		
1540, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ¹³⁾	—		
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ¹³⁾	—		
450, avenue Saint-Jean Baptiste, Québec, Québec ¹³⁾	—		
1670, rue Semple, Québec, Québec ¹³⁾	—		
2500, rue Jean-Perrin, Québec, Québec ¹³⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt ⁽¹⁾	Date d'échéance
2600, rue Jean-Perrin, Québec, Québec ¹³⁾	—		
50, route du Président-Kennedy, Lévis et 5410-5500, boulevard de la Rive-Sud, Lévis, Québec ¹³⁾	—		
9100, rue du Parcours, Montréal, Québec ¹³⁾	—		
1455, 55 ^e Avenue, Dorval, Québec ¹³⁾	—		
3400, avenue Jean-Béraud, Montréal, Québec	21 415 035 \$	3,21 %	F décembre 2017
1201 California Avenue, Brockville, Ontario	2 739 706 \$	5,57 %	F janvier 2018
2101-2137, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec	9 091 449 \$	3,48 %	F février 2018
895, rue de la Gauchetière Est (Gare Centrale), Montréal, Québec	233 517 536 \$	5,67 %	F février 2018
360 Pleasant Street, Miramichi, Nouveau-Brunswick	4 090 178 \$	3,23 %	F mars 2018
1113 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick ¹⁴⁾	1 440 757 \$	6,95 %	F mars 2018
1115 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick ¹⁴⁾	—		
140 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau-Brunswick	1 803 078 \$	6,72 %	F mars 2018
795, rue Craig, Lévis, Québec ¹⁵⁾	27 302 098 \$	5,36 %	F avril 2018
2156-2168, rue de la Province, Longueuil, Québec ¹⁵⁾	—		
2170, rue de la Province, Longueuil, Québec ¹⁵⁾	—		
715, rue Delage, Longueuil, Québec ¹⁵⁾	—		
3600, boulevard Matte, Brossard, Québec ¹⁵⁾	—		
3650, boulevard Matte, Brossard, Québec ¹⁵⁾	—		
115, rue de Vaudreuil, Longueuil, Québec ¹⁵⁾	—		
1615-1805, 55 ^e Avenue, Dorval, Québec ¹⁵⁾	—		
2102-2150, 32 ^e Avenue, Montréal, Québec ¹⁵⁾	—		
120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau, Québec ¹⁵⁾	—		
560 Camiel Sys Street, Winnipeg, Manitoba	2 294 324 \$	5,50 %	F mai 2018
700 2 nd Street S.W., Calgary, Alberta	65 501 970 \$	4,60 %	F mai 2018
700 2 nd Street S.W., Calgary, Alberta	77 086 879 \$	3,73 %	F mai 2018
120, rue de New York, Saint-Augustin-de-Desmaures, Québec ¹⁶⁾	20 086 820 \$	5,75 %	F juin 2018
979, avenue de Bourgogne, Québec, Québec ¹⁶⁾	—		
40, chemin du Tremblay, Boucherville, Québec ¹⁶⁾	—		
1675, boulevard de Montarville, Boucherville, Québec ¹⁶⁾	—		
2260, 32 ^e Avenue, Montréal et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Montréal, Québec ¹⁶⁾	—		
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	15 382 977 \$	6,68 %	F novembre 2018
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	—		
353-361-365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, et 345, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	—		
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	—		
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	—		
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire, Québec ¹⁷⁾	—		
550, boulevard de la Cité, Gatineau, Québec	16 242 664 \$	5,51 %	F décembre 2018
800, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno, Québec	2 489 545 \$	5,72 %	F janvier 2019
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec ¹⁸⁾	6 291 059 \$	6,94 %	F janvier 2019
1465, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec ¹⁸⁾	—		
1475, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec ¹⁸⁾	—		
1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec ¹⁸⁾	—		
480, boulevard de la Cité, Gatineau, Québec	2 855 013 \$	6,61 %	F juillet 2019
291 Industrial Drive, Saint John, Nouveau-Brunswick	1 328 822 \$	6,39 %	F juillet 2020
8500, boulevard Henri-Bourassa, Québec, Québec ¹⁹⁾	80 973 750 \$	4,34 %	F juillet 2020
830, avenue Godin, Québec, Québec ¹⁹⁾	—		
989-999, boulevard Pierre-Bertrand, Québec, Québec ¹⁹⁾	—		
955, boulevard Pierre-Bertrand, Québec, Québec ¹⁹⁾	—		
255, boulevard Crémazie Est, Montréal, Québec ¹⁹⁾	—		
784-818, boulevard Guimond, Longueuil, Québec ¹⁹⁾	—		
239-245, boulevard Samson, Laval, Québec ¹⁹⁾	—		
1717, boulevard René-Lévesque Est, Montréal, Québec ²⁰⁾	16 925 288 \$	5,24 %	F janvier 2021
1200, avenue Papineau, Montréal, Québec ²⁰⁾	—		
1925-1975, boulevard Hymus, Dorval, Québec	3 417 025 \$	5,17 %	F février 2021
80-140, avenue Lindsay, Dorval, Québec	1 580 141 \$	5,17 %	F février 2021
8411-8453, chemin Dalton, Montréal, Québec	1 007 873 \$	5,17 %	F février 2021

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
8459-8497, chemin Dalton, Montréal, Québec	1 353 704 \$	5,17 %	F février 2021
8545-8579, chemin Dalton, Montréal, Québec	1 491 053 \$	5,17 %	F février 2021
8605-8639, chemin Dalton, Montréal, Québec	1 252 493 \$	5,17 %	F février 2021
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal, Québec	2 326 125 \$	5,17 %	F février 2021
3339-3403, rue Griffith, Montréal, Québec	4 354 108 \$	5,17 %	F février 2021
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal, Québec	1 073 516 \$	5,17 %	F février 2021
455, boulevard Fénélon, Dorval, Québec	7 448 745 \$	5,17 %	F février 2021
8100, boulevard Cavendish, Montréal, Québec	2 961 194 \$	5,17 %	F février 2021
1225, rue Volta, Boucherville et 1275, rue Graham-Bell, Boucherville, Québec	4 860 802 \$	5,17 %	F février 2021
81 Albert Street, Moncton, Nouveau-Brunswick	657 369 \$	7,75 %	F avril 2021
1165, chemin du Tremblay, Longueuil, Québec ²¹⁾	4 245 241 \$	5,77 %	F juin 2021
1175, chemin du Tremblay, Longueuil, Québec ²¹⁾	—		
2401, boulevard Roland-Therrien, Longueuil, Québec ²¹⁾	—		
1220, boulevard des Promenades, Saint-Bruno, Québec ²²⁾	1 783 921 \$	5,77 %	F juin 2021
1200, boulevard des Promenades, Saint-Bruno, Québec ²²⁾	—		
5130, rue Rideau, Québec, Québec ²³⁾	23 045 725 \$	5,83 %	F juillet 2021
5600, boulevard de la Rive-Sud, Lévis, Québec ²³⁾	—		
2150, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ²³⁾	—		
100, rue Chabot, Québec, Québec ²³⁾	—		
625, rue des Canetons, Québec, Québec ²³⁾	—		
325, rue du Marais, Québec, Québec ²³⁾	—		
650, avenue Godin, Québec et 450, rue Desrochers, Québec, Québec ²³⁾	—		
5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec, Québec ²³⁾	—		
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ²³⁾	—		
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval, Québec ²³⁾	—		
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec, Québec ²⁴⁾	27 068 923 \$	5,83 %	F juillet 2021
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
2180, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
4975, rue Rideau, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
355, rue du Marais, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
2755, avenue Dalton, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
1775, rue Léon-Harmel, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ²⁴⁾	—		
8288, boulevard Pie-IX, Montréal, Québec ²⁴⁾	—		
3424-3428, avenue Francis-Hughes, Laval, Québec ²⁴⁾	—		
667-687, rue Giffard, Longueuil, Québec ²⁴⁾	—		
19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé, Québec ²⁴⁾	—		
4124 9 th Street S.E., Calgary, Alberta	4 261 960 \$	4,31 %	F septembre 2021
9999, boulevard Cavendish, Montréal, Québec	4 180 450 \$	5,30 %	F décembre 2021
770, boulevard Guimond, Longueuil, Québec	3 774 974 \$	4,53 %	F mars 2022
730, rue Delage, Longueuil, Québec	939 850 \$	3,88 %	F mars 2022
2025, rue Lavoisier, Québec, Québec ²⁵⁾	31 256 837 \$	5,35 %	F mars 2022
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
2014, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
2020, rue Cyrille-Duquet, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
245, rue Soumande, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
455, rue du Marais, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec, Québec ²⁵⁾	—		
1455, 32 ^e Avenue, Montréal, Québec ²⁵⁾	—		
11000-11020, boulevard Parkway, Montréal, Québec ²⁵⁾	—		
5100, rue Sherbrooke Est, Montréal, Québec	34 235 029 \$	4,00 %	F janvier 2023
81 Albert Street, Moncton, Nouveau-Brunswick	4 948 324 \$	7,25 %	F janvier 2023
2345-2349, avenue Dalton, Québec ²⁶⁾	40 669 241 \$	4,07 %	F mars 2023
2955, avenue Kepler, Québec, Québec ²⁶⁾	—		
550, rue du Marais, Québec, Québec ²⁶⁾	—		

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
765, avenue Godin, Québec, Québec ²⁶⁾	—		
1255, rue des Artisans, Québec, Québec ²⁶⁾	—		
5150-5200, boulevard de l'Ornière, Québec, Québec ²⁶⁾	—		
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps, Montréal, Québec ²⁶⁾	—		
10550, boulevard Parkway, Montréal, Québec ²⁶⁾	—		
940, rue Bergar, Laval, Québec ²⁶⁾	—		
20, boulevard Hymus, Pointe-Claire, Québec ²⁶⁾	—		
6445, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal, Québec ²⁶⁾	—		
4700, rue de la Savane, Montréal et 4905-4995, rue Paré, Montréal, Québec ²⁶⁾	—		
3000, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire, Québec	7 866 257 \$	3,91 %	F juin 2023
1133 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick	9 655 966 \$	4,14 %	F juin 2023
3103, boulevard Royal, Shawinigan, Québec	20 757 532 \$	4,17 %	F juin 2023
590 Queen Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	30 091 917 \$	4,87 %	F septembre 2023
1149 Smythe street, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
115 Whiting road, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
125 Whiting road, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
420 Wilsey road, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
440 Wilsey road, Fredericton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
50 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
520 Edinburgh Drive, Moncton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
330-350 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
612 Windmill Road, Dartmouth, Nouvelle-Écosse ²⁷⁾	—		
699 Champlain Street, Dieppe, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
1199 Saint-George Boulevard, Moncton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
140 Commerce Street, Moncton, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
898 Park Street, Kentville, Nouvelle-Écosse ²⁷⁾	—		
229 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
231 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan, Nouveau-Brunswick ²⁷⁾	—		
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal, Québec	205 639 552 \$	4,77 %	F octobre 2023
1 Agar Place, Saint John, Nouveau-Brunswick	4 621 920 \$	4,80 %	F décembre 2029
6777, boulevard de la Rive-Sud, Lévis, Québec	1 277 207 \$	3,20 %	V juillet 2030
1555, rue Carrie-Derick, Montréal, Québec	6 648 052 \$	5,41 %	F juillet 2031
1010, avenue Godin, Québec, Québec ²⁸⁾	4 860 000 \$	5,05 %	F janvier 2039
2685-2715, avenue Francis-Hughes, Laval, Québec ²⁸⁾	—		
2745, avenue Francis-Hughes, Laval, Québec ²⁸⁾	—		
Autres emprunts hypothécaires garantis par des placements en obligations	6 027 689 \$	5,02 % à 6,43 %	F janvier 2014 à juin 2016
Total des emprunts hypothécaires	1 763 922 389 \$	5,06 %	

Notes :

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

Immeubles	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2013	Taux d'intérêt¹⁾	Date d'échéance
21) <i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
22) <i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
23) <i>Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
24) <i>Ces treize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
25) <i>Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
26) <i>Ces douze immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
27) <i>Ces seize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
28) <i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			

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⁾
2014	50 746 761	148 001 272	198 748 033	5,91 %
2015	42 561 215	250 659 751	293 220 966	5,01 %
2016	37 235 303	75 927 112	113 162 415	4,98 %
2017	34 807 298	151 725 273	186 532 571	4,98 %
2018	24 672 609	409 003 362	433 675 971	5,17 %
2019 et suivants	80 966 596	457 615 837	538 582 433	4,81 %
Total	270 989 782	1 492 932 607	1 763 922 389	5,06 %

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 2013 :

Débentures convertibles

	Série D	Série E	Taux moyen pondéré/Total
Taux d'intérêt contractuel	6,50 %	5,75 %	6,15 %
Date d'émission	Septembre 2009	Janvier 2010	
Montant de l'émission	115 000 \$	86 250 \$	
Prix de conversion par part	20,50 \$	25,00 \$	
Date de paiement des intérêts	31 mars et 30 septembre	30 juin et 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions ^{1) 2)}	Septembre 2012	Juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions ²⁾	Septembre 2014	Juin 2015	
Date d'échéance	Septembre 2016	Juin 2017	
Solde au 31 décembre 2013	99 786 000 \$	86 250 000 \$	186 036 000 \$

Notes :

- 1) À compter de cette date de rachat, les débentures pourront être rachetées par Cominar, moyennant un préavis, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pendant une certaine période ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion.
- 2) Cominar peut, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débentures devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débentures.

Le 8 juillet 2013, Cominar a racheté la totalité des débentures convertibles subordonnées et non garanties de série C à 5,80 % toujours en circulation d'un montant de 110,0 millions \$. Ces dernières ont été remplacées par des débentures non garanties à 4,941 % échéant en juillet 2020.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures de premier rang de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2013 :

Débentures de premier rang

	Série 1	Série 2	Série 3	Série 4	Série 5	Taux d'intérêt moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,23 %	4,00 %	4,941 %	3,325 % ³⁾	4,06 %
Taux d'intérêt effectif	4,32 %	4,37 %	4,24 %	5,04 %	3 51 %	4,20 %
Date d'émission	juin 2012 ¹⁾	décembre 2012 ²⁾	mai 2013	juillet 2013	octobre 2013	
Date de paiement des intérêts					9 janvier, 9 avril,	
	15 juin et 15 décembre	4 juin et 4 décembre	2 mai et 2 novembre	27 juillet et 27 janvier	9 juillet et 9 octobre	
Date d'échéance	juin 2017	décembre 2019	novembre 2020	juillet 2020	octobre 2015	
Solde au 31 décembre 2013	250 000 000 \$	300 000 000 \$	100 000 000 \$	100 000 000 \$	250 000 000 \$	1 000 000 000 \$

Notes :

1) Réouverture en septembre 2012.

2) Réouverture en février 2013.

3) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 10 octobre 2013 au 9 janvier 2014 (correspond au taux de CDOR à trois mois plus 205 points de base).

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 capitalistique. Cominar 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 Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer l'acquisition ou le développement futur d'immeubles, y compris pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou à d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la capacité de Cominar de contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie. L'incapacité éventuelle de Cominar 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 récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar 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 de Cominar, y compris sur son programme d'acquisition et de développement.

5.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Cominar a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets de développement, 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 de Cominar sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, de façon générale, les modalités de la dette de Cominar comportent des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire

Cominar. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. La facilité de crédit actuelle d'un montant stipulé de 550,0 millions \$ est remboursable en deux tranches, soit en janvier 2014 et en janvier 2015, respectivement. Cominar a décidé de ne pas renouveler la tranche B, de 250,0 millions \$, de sa facilité de crédit à l'échéance.

Cominar est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes. Afin de réduire ce risque au minimum, Cominar essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport aux moments où les emprunts hypothécaires sur ces immeubles doivent être refinancés.

5.1.3 PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

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

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires 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 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 de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar 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 Cominar détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique général 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 de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers actuels aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

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 Cominar 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 de Cominar à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar 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 de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si Cominar 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 règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, suivant diverses lois fédérales, provinciales et municipales, engager sa responsabilité à l'égard des coûts d'enlèvement de substances dangereuses ou toxiques déversées sur ou dans ses immeubles ou de mesures correctrices connexes. L'omission d'enlever ces substances ou de corriger la situation ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente peut avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar de vendre le bien immobilier en cause ou de le donner en garantie d'emprunts, et pourrait éventuellement entraîner des réclamations contre Cominar. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à des immeubles qui, à son avis, entraînerait des dépenses importantes pour Cominar.

Conformément aux principes d'exploitation de Cominar, Cominar obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il acquiert. 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 de Cominar sont assujetties à diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

5.1.6 CONCURRENCE

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar 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 dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables à Cominar 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 promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de Cominar de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

5.1.7 ACQUISITIONS

Le plan d'affaires de Cominar vise en partie la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, de la matérialisation de telles occasions, de la réalisation d'acquisitions ainsi que de l'exploitation et de la location effectives des immeubles acquis. Si Cominar 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 Cominar grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que Cominar 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, aux coûts d'aménagement, au taux de capitalisation et aux rendements estimatifs de Cominar 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 de Cominar, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés de Cominar, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage touchant les immeubles, et ces variations

pourraient être importantes. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers de Cominar.

5.1.9 RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE DIRIGEANTS

Cominar dépend des services de certains membres clés de la direction. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'éventualité que Cominar soit incapable d'attirer et de maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents, y compris les membres clés de sa direction, pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

5.1.10 RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

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, Cominar 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, Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

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, Cominar 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.

5.1.12 SINISTRES GÉNÉRAUX NON ASSURÉS

Cominar a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Cominar a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, Cominar pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de sociétés d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et Cominar pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

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 Cominar 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 de Cominar, 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 Cominar était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par Cominar (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 de distribution de Cominar 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, Cominar 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 de Cominar.

5.2.2 SUBORDINATION DES PARTS

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration de Cominar 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 de Cominar et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de titres. Les titres seront, dans les faits, subordonnés à la plupart des autres dettes et obligations de Cominar et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour Cominar ni pour ses filiales.

5.2.3 LIQUIDITÉS DISPONIBLES

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont Cominar 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. Cominar pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre.

Cominar pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que Cominar 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 de Cominar incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière de Cominar, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si Cominar n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

5.2.4 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 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 de Cominar ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif de Cominar puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par Cominar (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes prévoyant une obligation importante pour Cominar) 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, Cominar 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 Cominar ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si Cominar 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 de Cominar 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.

Cominar déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les fiduciaires ou les porteurs de parts.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre de Cominar 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 de Cominar 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 de Cominar, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible de Cominar.

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 de Cominar 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 Cominar.

5.2.5 DILUTION

Cominar 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 à long terme ou de tout autre plan incitatif de Cominar, ou encore à la conversion des débentures convertibles, ainsi qu'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.

5.2.6 RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS

Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être 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 Cominar. Cominar 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.

5.2.7 DISTRIBUTION DE LIQUIDITÉS NON GARANTIES

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que Cominar tirera de ses immeubles. La capacité de Cominar d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs de Cominar 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 Cominar 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.

5.2.8 NATURE DU PLACEMENT

Les porteurs de parts de Cominar 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 de Cominar qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

5.2.9 RÉGIME FISCAL

Cominar est assujetti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu.

Certaines filiales de Cominar sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la *Loi sur les impôts* (Québec).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des EIPD ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime, les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

À l'égard d'une année d'imposition donnée, Cominar ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujetti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une fiducie de placement immobilier. 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 ont obtenu la sanction royale le 26 juin 2013. De façon générale, une fiducie de placement immobilier s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes tout au long de l'année : (i) la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient; (ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »; (iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations; (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont

chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou, de manière générale, une créance du gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et (v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 31 décembre 2013, compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires de Cominar, la direction estime que le FPI remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, conformément à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier actuellement en vigueur. Par conséquent, la direction de Cominar estime que les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction de Cominar a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de rencontrer ces conditions de manière continue dans le futur. Toutefois, rien ne garantit que Cominar remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour 2014 ou pour toute année ultérieure.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier ne s'appliquait plus à Cominar à un moment donné au cours d'une année (y compris l'année d'imposition en cours), le régime des EIPD (aux termes duquel Cominar ne pourrait plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devrait payer des impôts additionnels) aurait dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions de liquidités autrement effectuées par Cominar.

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 2013. 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 ABSENCE DE MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Sauf en ce qui concerne les débentures convertibles, il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché n'est pas créé ou maintenu, les cours de ces titres peuvent fléchir. Le cours auquel ces titres se négocieront dépendra de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des titres, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation de titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, de la performance financière antérieure et des perspectives de Cominar.

5.3.2 RISQUE DE CRÉDIT ET DETTE DE RANG PRIORITAIRE : ABSENCE DE PROTECTION CONTRACTUELLE

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

5.3.3 CONVERSION APRÈS CERTAINES OPÉRATIONS

À la suite de certaines opérations, chaque débenture convertible pourrait devenir convertible en titres, en espèces ou en d'autres biens de la sorte et de la valeur que pouvait recevoir un porteur de parts à la conversion de la débenture immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures convertibles dans l'avenir.

5.3.4 INCAPACITÉ DE RACHETER LES DÉBENTURES CONVERTIBLES EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou plusieurs personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant au total à 66⅔ % ou plus des parts en circulation, le porteur de débentures convertibles peut obliger Cominar à lui racheter, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle, la totalité ou une partie de ses débentures convertibles à un prix égal à 101 % du capital de ces débentures convertibles majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement. Cominar pourrait ne pas avoir les fonds nécessaires pour effectuer les rachats pouvant être requis, et rien ne garantit qu'il aura accès à ces fonds.

5.3.5 NOTES DE CRÉDIT

Les notes de crédit attribuées par DBRS à Cominar et aux débentures de premier rang ne valent pas recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. Rien ne garantit que les notes demeureront 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. DBRS utilise un système de notes pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise. 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.

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

La probabilité que les souscripteurs de débentures de premier rang touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures de premier rang dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débentures de premier rang 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 débentures de premier rang qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures de premier rang alors en circulation.

Les obligations d'une société mère dont les actifs sont détenus par plusieurs filiales peuvent donner lieu à la subordination structurelle des prêteurs de la société mère. La société mère n'a droit qu'à la part résiduelle des capitaux propres de ses filiales après le remboursement de toutes les 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 débentures de premier rang) peuvent voir leurs droits devenir subordonnés à ceux des prêteurs des filiales du FPI.

5.3.7 VARIATION DU COURS

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

Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours des débentures de premier rang, 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 débentures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du FPI ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du FPI et le cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

5.3.8 RISQUES LIÉS AU DROIT DE RACHETER DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG

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

5.3.9 INCAPACITÉ DU FPI À RACHETER DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

PARTIE 6 – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PRÉSENTE NOTICE ANNUELLE

6.1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Le 26 février 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 11 immeubles de bureaux dans les régions de Toronto et de Montréal pour un prix d'achat net de 228,8 millions \$, dont 127,9 millions \$ ont été payés comptant et 100,9 millions \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Le portefeuille acquis comprend 4 immeubles de bureaux d'une superficie locative totale d'environ 780 000 pieds carrés dans la région de Toronto et 7 immeubles de bureaux d'une superficie locative totale d'environ 400 000 pieds carrés dans la région de Montréal.

Le 27 février 2014, Cominar a acquis, au prix d'achat de 20,2 millions \$, le « Carrefour Lachenaie », méga-centre de magasins de vente au détail regroupant 5 immeubles situé dans la région de Montréal (ville de Terrebonne). Le Carrefour Lachenaie, situé le long de l'autoroute 40, comprend une superficie locative de 120 733 pieds carrés et fait partie d'une offre de commerces au détail implantée dans cette région.

6.2 ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

Le 13 janvier 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant en juillet 2020 pour un capital de 100 millions \$.

Le 27 janvier 2014, Cominar a décidé de ne pas renouveler la tranche B de 250,0 millions \$ de sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition qui arrivait à échéance à cette date, ce qui lui a permis d'ajouter à son portefeuille d'immeubles productifs de revenu non grevés d'une charge des immeubles d'une valeur d'environ 424,0 millions \$ qui ne sont pas nécessaires pour garantir la tranche A restante de 300,0 millions \$, laquelle est garantie par des immeubles productifs de revenu d'une valeur d'environ 508,0 millions \$.

Le 4 mars 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 pour un capital de 100 millions \$.

6.3 PARTICIPATIONS DANS LE COMPLEXE JULES-DALLAIRE

Le 13 janvier 2014, Cominar a regroupé comme prévu les participations dans un immeuble de placement qui était auparavant détenu en copropriété. Avant ce regroupement, la phase 1 du Complexe Jules-Dallaire, constituée de locaux de bureaux et de locaux commerciaux, était détenue en copropriété indivise par Cominar à hauteur de 95 % et par une

filiale indirecte du Groupe Dallaire à hauteur de 5 %, et le Groupe Dallaire était propriétaire de la phase 2 du Complexe Jules-Dallaire, constituée de locaux de bureaux. Dans le cadre du regroupement, outre l'apport des participations qu'elle détenait dans les phases 1 et 2 avant le regroupement, le Groupe Dallaire a versé à Cominar la somme de 20,2 millions \$. Suite à ce regroupement, Cominar et le Groupe Dallaire sont chacun propriétaires à 50 % du Complexe Jules-Dallaire.

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 2013

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2013 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 74,5 % étant donné que le FPI peut se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions. L'année de l'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels

applicables par ailleurs. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital). Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif.

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 (\$)
2013	1,44
2012	1,44
2011	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 2013, il y avait 127 051 095 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 8 juillet 2013, Cominar a racheté la totalité des débetures convertibles subordonnées et non garanties de série C à 5,80 % en circulation d'un montant de 110,0 millions \$. Ces dernières ont été remplacées par des débetures non garanties à 4,941 % échéant en juillet 2020. Au 31 décembre 2013, 8 317 610 parts éventuelles pourraient être émises suite à la conversion de ces débetures. Voir la rubrique « PARTIE 4 – Description de l'activité – Emprunts hypothécaires et débetures – Débetures ».

Au cours de l'exercice 2013, Cominar a émis pour 550,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang. Le produit tiré de l'émission des débetures a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

Ces placements ont permis à Cominar de se rapprocher de son objectif à long terme d'augmenter la portion de premier rang non garantie de sa dette totale à environ 50,0 %, en faisant passer celle-ci de 16,0 % au 31 décembre 2012 à 32,4 % au 31 décembre 2013.

En vertu du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le FPI accorde des options d'achat de parts, des parts incessibles et des parts différées aux dirigeants et aux employés. Au 31 décembre 2013, des options visant l'achat de 7 835 500 parts étaient en cours; à cette même date, 530 parts incessibles et 38 280 parts différées 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 « 5.2.6 – 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** »), note qui a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. En outre, DBRS a attribué aux débentures de premier rang la note BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes provenaient du 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.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue aux entreprises du secteur des fonds de placement immobilier, entre autres. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que la note va prendre, selon DBRS, si les tendances courantes se maintiennent ou, dans certains cas, si des obstacles ne sont pas surmontés. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Même si DBRS associe une tendance « positive » ou « négative » à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée.

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 régime de réinvestissement des distributions à des acquisitions futures d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Afin d'encourager la participation au régime de réinvestissement des distributions, les 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 régime 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 2013	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Janvier	22,38	22,26	7 753 917
Février	23,10	22,24	8 945 500
Mars	23,09	22,10	5 216 500
Avril	24,00	22,96	5 328 700
Mai	24,00	22,30	6 615 200
Juin	22,81	20,09	6 019 500
Juillet	21,25	20,03	6 381 900
Août	20,46	18,48	8 241 600
Septembre	19,70	18,35	6 489 200
Octobre	19,38	18,39	5 774 500
Novembre	19,14	17,81	7 091 600
Décembre	18,56	17,46	7 197 800

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.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.C¹⁾			
TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2013	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	103,25	101,81	764
Février	104,25	101,50	814
Mars	103,49	100,36	396
Avril	102,50	101,25	890
Mai	102,38	100,60	1 578
Juin	101,25	99,96	4 147
Juillet	—	—	—
Août	—	—	—
Septembre	—	—	—
Octobre	—	—	—
Novembre	—	—	—
Décembre	—	—	—

1) La totalité de ces débetures convertibles toujours en circulation a été rachetée le 8 juillet 2013.

CUF.DB.D			
TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2013	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	112,67	111,00	3 113
Février	114,25	112,50	5 808
Mars	115,91	111,75	416
Avril	117,88	113,91	957
Mai	117,48	111,75	1 309
Juin	113,00	105,25	3 620
Juillet	109,00	105,11	1 330
Août	106,15	103,50	3 560
Septembre	105,00	103,25	5 285
Octobre	106,90	104,10	10 508
Novembre	104,02	104,00	274
Décembre	104,80	104,00	686

CUF.DB.E			
TSX			
Exercice terminé le 31 décembre 2013	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	108,25	106,25	240
Février	108,60	106,50	940
Mars	107,99	106,00	667
Avril	107,50	106,09	760
Mai	108,96	106,00	1 545
Juin	106,50	100,75	2 568
Juillet	105,50	104,01	1 466
Août	104,52	102,40	426
Septembre	103,99	101,56	633
Octobre	103,69	102,00	844
Novembre	104,85	102,50	655
Décembre	105,00	102,90	485

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 FPI considère que la diversité des membres au sein du conseil des fiduciaires rehausse la qualité des échanges et, en ce sens, il reconnaît l'importance d'accroître le nombre de femmes agissant à titre de fiduciaire et de tendre vers la parité entre les hommes et les femmes au conseil des fiduciaires. Au 31 décembre 2013, trois des neuf membres du conseil des fiduciaires étaient des femmes et le FPI poursuit ses efforts afin d'identifier des candidates répondant à ses différents critères de sélection.

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 26 mars 2014.

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	8 809 588 ⁹⁾
Alain Dallaire Lac-Beauport (Québec) Fiduciaire non indépendant Vice-président exécutif, exploitation	Vice-président exécutif, exploitation – Bureau et industriel du FPI	Depuis 2006	8 741 481 ⁹⁾
Pierre Gingras ³⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 1998	104 735 ¹⁰⁾
Alban D'Amours , G.O.Q. ⁴⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2009	8 182
M^e Gérard Coulombe , c.r. ⁵⁾ Sainte-Marthe (Québec) Fiduciaire indépendant	Associé, Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., Montréal	Depuis 2007	3 002
Mary-Ann Bell , ing, m.sc, ASC ⁶⁾ Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Première vice-présidente Québec et Ontario Bell Aliant Communications régionales	Depuis 2012	4 014
Ghislaine Laberge , ASC ⁷⁾ Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 1998	7 787
Johanne M. Lépine ⁸⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendante	Présidente et chef de la direction Aon Parizeau inc.	Depuis 2013	_ ¹¹⁾

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 des candidatures et de la gouvernance (président) et du comité d'audit.
- 3) Membre du comité d'investissements (président).
- 4) Membre du comité d'audit (président) et du comité d'investissements.
- 5) Membre du comité de rémunération (président) et du comité des candidatures et de la gouvernance.
- 6) Membre du comité d'audit et du comité de rémunération.
- 7) Membre du comité de rémunération et du comité d'investissements.
- 8) Membre du comité d'audit et du comité des candidatures et de la gouvernance.
- 9) Comprend 8 277 175 parts du FPI détenues par AM Total Investissements, 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 »). Les actions de GDI sont détenues par les enfants de feu Jules Dallaire, y compris Michel Dallaire, et des fiduciaires familiales reliées. En outre, 357 000 parts du FPI sont détenues par la Fiducie testamentaire Jules Dallaire, dont les fiduciaires sont Michel Dallaire, Alain Dallaire et Michel Paquet, et 32 435 parts du FPI sont détenues par la Fiducie immobilière Dallaire (2006).
- 10) Comprend 21 235 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.
- 11) M^{me} Lépine ne détient pas, directement ou indirectement, de participation dans le FPI sous forme de parts, conformément au contrat de fiducie qui prévoit que, en tout temps, au moins un fiduciaire ne peut pas détenir de parts. Cette interdiction est en vigueur depuis le 15 mai 2013, date à laquelle elle a été élue fiduciaire du FPI.

Chacun des fiduciaires du FPI nommés ci-dessus a exercé sa fonction principale pendant les cinq (5) dernières années, à l'exception de M. Alban D'Amours qui a été président et chef de la direction du Mouvement des caisses Desjardins de 2000 à 2008, de M^{me} 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, et de M^{me} Johanne M. Lépine qui est présidente et chef de la direction d'Aon Parizeau inc. depuis 2002 et première vice-présidente et chef de l'Est du Canada d'Aon Reed Stenhouse Inc. depuis 2011.

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
Gilles Hamel ¹⁾	Vice-président exécutif et chef des opérations financières	Québec, Canada
Michel Paquet	Vice-président exécutif et secrétaire	Québec, Canada
Todd Bechard ²⁾	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 et vice-président - opérations	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, centres commerciaux	Québec, Canada
Carl Pépin	Vice-président, finances et comptabilité	Québec, Canada
Michael Racine	Vice-président, location – Montréal	Québec, Canada

Notes :

- 1) M. Gilles Hamel occupe le poste de vice-président exécutif et chef des opérations financières depuis le 17 mars 2014, date du départ à la retraite de M. Michel Berthelot.
- 2) M. Todd Bechard occupe le poste de vice-président exécutif, acquisitions depuis le 4 mars 2014 et a cessé à cette date d'occuper le poste de vice-président exécutif – Provinces atlantiques.

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) Todd Bechard, vice-président exécutif – 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; (ii) 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; (iii) 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.; (iv) 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; et (v) Gilles Hamel, vice-président, finances d'entreprise et administration qui était auparavant associé auprès de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. de 1994 à juillet 2013.

En date du 26 mars 2014, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI étaient collectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 9 139 159 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 Mmes Mary-Ann Bell et Johanne M. Lépine. 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 membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec dont il a obtenu les titres de FCMA, FCPA et FCGA, 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 du Québec. M^{me} 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. M^{me} Johanne M. Lépine est présidente et chef de la direction chez Aon Parizeau inc. depuis 2002 et première vice-présidente et chef de l'Est du Canada de Aon Reed Stenhouse depuis 2011.

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	M. Després, M.Sc.C. est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec dont il a obtenu les titres de FCMA, FCPA et FCGA. 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	M ^{me} 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. M ^{me} Bell a présidé l'Institut national de recherche scientifique (Québec), qui fait partie du réseau des Universités du Québec. Elle a en outre été membre de plusieurs conseils d'administration de sociétés privées ou d'organismes à but non lucratif. M ^{me} Bell est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.
Johanne M. Lépine	M ^{me} Johanne M. Lépine est présidente et chef de la direction chez Aon Parizeau inc. depuis 2002 et première vice-présidente et chef de l'Est du Canada d'Aon Reed Stenhouse depuis 2011, responsable des opérations de courtage d'assurance et de gestion des risques pour l'Ontario, le Québec et les Provinces atlantiques. Elle est membre du comité exécutif canadien d'Aon Reed Stenhouse.

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 M^{mes} Bell et Lépine 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 M^{mes} Bell et Lépine 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 cumulés et versés aux auditeurs externes au cours des deux derniers exercices financiers pour les divers services fournis au FPI.

	Exercice terminé le 31 décembre 2013 (\$)	Exercice terminé le 31 décembre 2012 (\$)
Honoraires d'audit	736 347	712 320
Honoraires pour services liés à l'audit	103 975	52 525
Honoraires pour services fiscaux	283 328	605 522
Autres honoraires	45 805	119 595
Total :	1 169 455	1 489 962

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 2013, 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 direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire et Dalcon inc. Au cours de l'exercice 2013, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 148 000 \$ provenant de Dalcon inc. et du Groupe Dallaire inc. Cominar a également engagé des coûts de 12,1 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon inc. ainsi que des coûts de 57,6 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés apparentées pour la réalisation de travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

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 2013 et depuis le 1^{er} janvier 2014, 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 26 février 2014 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013. 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 incitatif à long terme, 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 2013, 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 quatre fiduciaires non reliés et indépendants (tel que ce terme est défini par les Normes applicables pour les comités d'audit) ayant des compétences financières.

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

RESPONSABILITÉS DU PRÉSIDENT

Le président du Comité est responsable de :

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

QUORUM

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

DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

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

PROCÉDURE

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

RÉUNIONS

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

PRÉSENCE DE L'AUDITEUR EXTERNE

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

POUVOIRS

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

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

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

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

BUT

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

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

L'auditeur externe est responsable de la planification et de l'exécution de l'examen des états financiers trimestriels et de l'audit des états financiers annuels du FPI conformément aux normes d'audit généralement reconnues au Canada, lesquelles sont destinées notamment à établir avec une assurance raisonnable que les informations financières contenues dans ces états financiers sont exemptes d'inexactitude importantes en vertu des principes comptables généralement reconnus. Il doit, de plus, faire part au Comité de toute faiblesse qu'il aurait pu constater

lors de son audit annuel dans le système de contrôle interne et du fonctionnement de celui-ci, notamment dans 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, le Comité est justifié de se fier à l'intégrité des personnes ou des organismes qui leur fournissent de l'information provenant tant de l'interne que de l'externe, à l'exactitude des informations financières et autres que les membres du Comité reçoivent de ces personnes ou de ces organismes et aux déclarations de la direction et de l'auditeur externe quant aux services non liés à l'audit fournis par l'auditeur externe.

MANDAT

1. Recommander au Conseil le choix de l'auditeur externe 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 à l'auditeur externe ainsi que les termes et conditions afférents au mandat qui lui est confié;
3. Déterminer et confirmer l'indépendance de l'auditeur externe;
4. Passer en revue avec l'auditeur externe l'approche et l'étendue de son plan de mission, surveiller ses travaux et faire rapport au Conseil de toute réserve importante que pourrait avoir le Comité ou que l'auditeur externe aurait exprimée en ce qui a trait à ses travaux;
5. Approuver au préalable tous les services non liés à l'audit que l'on désire confier à l'auditeur externe dans la mesure où les honoraires versés pour ces services ne constituent pas plus de 5 % du montant total des honoraires versés par le FPI et ses filiales à l'auditeur externe au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus et dans la mesure où le comité d'audit en est informé à chacune de ses réunions;

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

6. Surveiller l'exécution des travaux de l'auditeur externe;
7. Passer en revue les états financiers trimestriels non audités, les notes qui les accompagnent, le rapport de gestion, le rapport d'examen de l'auditeur externe, les communiqués de presse, les messages aux porteurs de parts et les autres communications écrites afférentes au mandat du Comité destinés au public, aux autorités réglementaires, etc. et en recommander l'approbation au Conseil;
8. Passer en revue les états financiers annuels consolidés audités et recommander leur approbation au Conseil ainsi que tous les autres états et rapports financiers pouvant nécessiter un examen par le comité en vertu des lois applicables et des règlements ou dont le Conseil demande l'examen ainsi que toute information financière afférente, dont l'information financière contenue dans le rapport annuel, le rapport de gestion, la notice annuelle et l'information financière contenue dans un prospectus;

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

9. Recevoir à chaque réunion régulière l'attestation signée par le chef de la direction et le chef des opérations financières à l'effet que les états financiers trimestriels et annuels consolidés, ainsi que le rapport de gestion qui s'y rapporte, ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils donnent une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie pour la période en cause;

10. Recevoir et étudier le rapport trimestriel de l'auditeur externe et interne ainsi que ceux que l'auditeur externe peut produire à la suite de son examen trimestriel et à son audit de fin d'exercice ou à toute autre fin de même que la lettre qu'il adresse par la suite à la direction avec les commentaires de cette dernière sur chacun des points qui y sont soulevés;
11. Suite à la revue avec l'auditeur externe des commentaires et suggestions qu'il a formulés à la suite de son audit, faire rapport au Conseil sur les points qui suivent :
 - la pertinence des registres comptables et leur tenue;
 - la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la mesure dans laquelle ils sont appliqués adéquatement et uniformément;
 - la compétence et l'efficacité du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne et la nécessité d'affecter un plus grand nombre de personnes à ces fonctions;
12. Évaluer le rendement de l'auditeur externe;
13. Après consultation de l'auditeur externe et, s'il en est, de l'auditeur interne, demander à la direction d'indiquer au Comité les principaux risques auxquels le FPI est exposé, les mesures prises pour les minimiser et de faire rapport au Comité à ce sujet à chaque réunion régulière. Après un examen, le Comité apportera au besoin les modifications jugées nécessaires;
14. Suite à l'évaluation périodique de la compétence, du rendement et de l'indépendance de l'auditeur externe, recommander au Conseil le renouvellement de son mandat ou s'il est jugé approprié, sa révocation soit en recommandant que son mandat ne soit pas renouvelé ou en recommandant qu'une assemblée des porteurs de parts soit convoquée en vue de considérer sa révocation;
15. Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Dès lors qu'une telle fonction existe ou est créée :
 - déterminer comment le travail qu'elle comporte s'effectuera;
 - examiner l'approche et l'étendue de ce programme, le plan de mission et le budget;
 - revoir trimestriellement les rapports émis avec les commentaires de la direction;
 - se tenir bien au fait des projets et des activités de cette fonction;
 - évaluer son rendement;
 - s'assurer que la direction donne suite aux recommandations qu'elle et le Comité ont acceptées;
 - s'assurer qu'il existe la meilleure adéquation possible entre les plans de mission de l'auditeur externe et de l'auditeur interne.
16. Obtenir de la direction à chaque réunion trimestrielle un certificat faisant état que le FPI s'est conformé à toutes les lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti et aux règles de gouvernance, qu'il n'existe aucune transaction hors bilan, qu'il n'est pas en défaut aux termes des emprunts et des ententes qu'il a contractés et qu'il a respecté, s'il en est, la politique relative à la couverture du change;
17. Revoir l'efficacité du système implanté pour s'assurer que le FPI se conforme aux lois et à la réglementation auxquelles il est assujéti et passer en revue les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité comptable et financière;
18. Revoir à chaque réunion régulière le rapport des causes pendantes et litiges en cours et indiquer au Comité si une cause ou un litige majeur est survenu depuis la date du rapport;

19. Revoir annuellement les politiques et les procédures en cours pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants;
20. Se pencher périodiquement sur les questions importantes touchant la comptabilité et la façon de présenter les rapports et les états y compris les énoncés professionnels et réglementaires les plus récents;
21. S'assurer que le portefeuille d'assurances générales du FPI et de ses filiales est adéquat et formuler les recommandations appropriées au Conseil tout en s'assurant que le plan de récupération en cas de désastre est à point;
22. Examiner et faire rapport au Conseil sur les dettes et engagements éventuels du FPI et de ses filiales ainsi que sur les transactions hors bilan;
23. Régler tout différend intervenant entre la direction et l'auditeur externe concernant la divulgation de l'information financière, les états financiers, le contrôle interne ou toute question d'ordre comptable ou financier;
24. S'assurer qu'on a implanté des procédures adéquates pour l'examen des procédures afférentes à la divulgation de l'information financière et évaluer périodiquement si ces procédures sont adéquates;
25. Se tenir au courant et discuter avec la direction des questions d'ordre juridique ou réglementaire ou de respect de la législation et de la réglementation qui pourraient avoir un effet important sur la situation financière ou les activités du FPI;
26. Examiner toute publication d'états financiers ou d'informations financières pro forma non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI;
27. Vérifier auprès du président et chef de la direction et du vice-président exécutif et chef des opérations financières si le système de contrôle interne est adéquat et s'il existe des déficiences ou des faiblesses importantes dans ce système qui pourraient avoir un impact sur la divulgation de l'information financière et des résultats financiers;
28. S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes;
29. Établir et mettre à jour au besoin les procédures relatives à la réception, à la conservation et au traitement des plaintes portant sur la comptabilité, les contrôles internes ou des aspects de l'audit;
30. Établir et mettre à jour au besoin les procédures relatives à la transmission confidentielle et anonyme par des employés de préoccupations concernant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit;
31. Examiner et mettre à jour au besoin les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur;
32. Établir la liste de questions à poser par écrit en fin d'exercice à l'auditeur externe et à la direction générale et en examiner les réponses lors de l'examen des états financiers consolidés audités de fin d'exercice;
33. S'assurer que la Charte du Comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la circulaire de sollicitation de procurations et dans la notice annuelle;
34. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;
35. 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;

36. 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;
37. Recevoir pour discussion à chaque réunion régulière du Comité le rapport de la direction sur la vigie de fonds de placement immobilier comparables;
38. Rencontrer séparément l'auditeur interne, s'il en est, l'auditeur externe et la direction générale après chaque réunion, ainsi que toutes les fois où les circonstances l'exigent;
39. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;
40. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;
41. Confirmer annuellement au Conseil que le Comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;
42. 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 le 21 novembre 2013

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

**Comité d'audit
(le « Comité »)**

PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL

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

RÉUNIONS RÉGULIÈRES DU COMITÉ	Mars	Mai	Août	Novembre
Recevoir les attestations signées par le chef de la direction et le chef des opérations financières concernant les états financiers consolidés trimestriels et annuels afin de s'assurer qu'ils ne contiennent aucune information fautive ou trompeuse et qu'ils reflètent une image fidèle de la situation financière.	√	√	√	√
Examiner les rapports trimestriels de l'auditeur externe et interne et ceux de l'audit de fin d'exercice ainsi que les commentaires de la direction, le cas échéant, sur chacun des points soulevés qui le concerne.	√	√	√	√
Faire rapport au Conseil après la revue des commentaires et suggestions de l'auditeur externe sur la pertinence des registres comptables et de leur tenue, la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la qualité de leur application, la compétence du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne et la nécessité d'augmenter le nombre de personnes affectées à ces fonctions.	√	√	√	√
Évaluer le rendement de l'auditeur externe.	√			
Revoir les risques importants auxquels le FPI est exposé et les mesures prises pour les minimiser et s'assurer que le système mis en place pour les gérer est adéquat.	√	√	√	√
Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Si oui, décider de l'envergure, comment le travail se fera, par qui, etc.			√	
Revoir l'approche, l'étendue et le plan de l'audit externe.				√
Recevoir l'attestation de membres de la direction relativement à la conformité aux lois et aux règlements, y compris la gouvernance, aux transactions hors bilan et aux défauts sur emprunts, et revoir les résultats des enquêtes que la direction aurait pu mener et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur les causes pendantes et les litiges en cours et indiquer, s'il en est, les causes ou litiges majeurs qui auraient pu survenir depuis la date du rapport.	√	√	√	√
Revoir les politiques et les procédures mises en place pour l'approbation des dépenses et des primes des dirigeants.			√	
Examiner les nouvelles normes et pratiques comptables ainsi que les changements qu'il est envisagé d'apporter aux normes et pratiques existantes.	√	√	√	√
Revoir annuellement chacun des éléments du portefeuille d'assurances générales tant au niveau de la couverture, de la prime et de la qualité de l'assureur.	√			
Revoir les dettes et engagements éventuels et les transactions hors bilan.	√	√	√	√
Régler tout différend entre la direction générale et l'auditeur externe.	√	√	√	√

RÉUNIONS RÉGULIÈRES DU COMITÉ	Mars	Mai	Août	Novembre
Vérifier l'implantation et le caractère adéquat des procédures d'examen des divulgations publiques d'informations financières extraites ou découlant des états financiers.		√		√
Être informé et discuter avec la direction de toute question d'ordre juridique ou réglementaire ou de respect de la législation et de la réglementation qui pourrait avoir un impact important sur la situation financière ou les activités du FPI.	√	√	√	√
Examiner toute publication d'états financiers ou d'informations financières pro forma non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI.	√	√	√	√
Recevoir le rapport semestriel du vice-président exécutif 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.		√		√
Obtenir la confirmation du président et chef de la direction et du chef des opérations financières que le système de contrôle interne est adéquat ou qu'il existe des différences ou faiblesses importantes.	√	√	√	√
S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes.	√			
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 l'audit.	√	√	√	√
Établir des procédures, les mettre à jour au besoin 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 d'audit et recevoir ces préoccupations.	√	√	√	√
Examiner et mettre à jour au besoin les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur, s'assurer de leur conformité aux règles et lignes directrices de gouvernance d'entreprise et de leur implantation et être informé de tels embauches.	√	√	√	√
Établir les questions à transmettre à l'auditeur externe et à la direction et examiner les réponses reçues.	√			√
Revoir annuellement la charte du Comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour au besoin, et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis.			√	
Examiner les conclusions de tout examen mené par tout organisme de réglementation.	√	√	√	√
Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques.	√			√

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

Révisé – novembre 2013