



# Notice annuelle 2014

---

**Fonds de placement immobilier Cominar**  
Exercice terminé le 31 décembre 2014

Le 26 mars 2015

## TABLE DES MATIÈRES

<b>PARTIE 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE 2 – STRUCTURE DU FPI</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>6</b>
3.1 Aperçu du FPI	6
3.2 Historique	7
3.3 Acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014	8
3.4 Disposition	10
3.5 Immeubles en construction et projets en développement	10
3.6 Investissements dans les immeubles productifs de revenu	11
3.7 Participation dans des coentreprises	11
3.8 Employés	11
3.9 Investissement dans une créance hypothécaire	12
<b>PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>12</b>
4.1 Dispositions générales	12
4.2 Objectifs et stratégie	12
4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	14
4.4 Portefeuille immobilier	18
4.5 Emprunts hypothécaires et débetures	47
<b>PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>58</b>
5.1 Risques liés aux activités du FPI	58
5.2 Facteurs de risque liés à la propriété de parts	62
5.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débetures	65
<b>PARTIE 6 – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>66</b>
6.1 Activité de financement	66
6.2 Participation dans la Société en commandite Chaudière-Duplessis	66
<b>PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS</b>	<b>66</b>
7.1 Généralités	66
7.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution	67
7.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	67
7.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2014	67
7.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	67
<b>PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL</b>	<b>67</b>
8.1 Description générale	67
8.2 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	68
8.3 Notation de crédit	68
<b>PARTIE 9 – RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS</b>	<b>69</b>
<b>PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI</b>	<b>70</b>
10.1 Marché pour la négociation des parts	70
10.2 Marché pour la négociation des débetures convertibles	70
10.3 Marché pour la négociation des débetures de premier rang	71
<b>PARTIE 11 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DU FPI</b>	<b>71</b>
11.1 Renseignements sur les fiduciaires	71
11.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires	72
11.3 Indépendance	73
11.4 Comité d'audit	74
11.5 Interdictions d'opérations et faillites	76

<b>PARTIE 12 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI .....</b>	<b>76</b>
<b>PARTIE 13 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES .....</b>	<b>76</b>
<b>PARTIE 14 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....</b>	<b>77</b>
<b>PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS.....</b>	<b>77</b>
<b>PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>77</b>
<b>ANNEXE A .....</b>	<b>A-1</b>

## GLOSSAIRE

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

« **acte de fiducie relatif aux débetures convertibles** » : l'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire, aux termes duquel les débetures ont été émises, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en date des 8 mai 2007, 10 octobre 2007, 22 septembre 2009 et 12 janvier 2010;

« **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 l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, les charges financières, les frais d'administration du FPI, la quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans les coentreprises, les frais de réorganisation, les frais de transaction – regroupements d'entreprises, les gains sur disposition de filiales, les gains sur disposition d'immeubles de placement, les autres revenus 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 dans les autres provinces;

« **Cominar** » ou « **FPI** » : le Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés détenues en propriété exclusive, ou en partenariat, par Cominar;

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

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

« **débetures convertibles** » : collectivement, les débetures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D et à 5,75 % de série E du FPI;

« **débetures de premier rang** » : collectivement, les débetures non garanties de premier rang à 4,274 % de série 1, à 4,23 % de série 2, à 4,00 % de série 3, à 4,941 % de série 4, à 3,62 % de série 7, à 4,25 % de série 8 et les débetures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 et de série 6 du FPI;

« **direction** » : la direction du FPI;

« **EIPD** » : entité intermédiaire de placement déterminée qui est une fiducie;

« **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 n'a pas de relation importante, directe ou indirecte, avec le FPI. Une « **relation importante** » s'entend d'une relation dont le Conseil des fiduciaires pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement d'un fiduciaire;

« **fiduciaires** » : les fiduciaires du FPI et « **fiduciaire** », l'un ou l'autre d'entre eux;

« **GDI** » : Groupe Dallaire Inc.;

« **Groupe Dallaire** » : GDI ou, selon le cas, l'une ou l'autre de ses filiales;

« **hypothèque immobilière** » : une sûreté sur un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec ou de toute autre loi applicable dans les autres provinces;

« **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<sup>er</sup> janvier 2011;

« **immeubles de placement** » : collectivement, les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur;

« **immeubles productifs de revenu** » : immeubles qui génèrent un revenu au FPI;

« **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 Plan ou du régime de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part du FPI;

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

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

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

« **province de l'Ontario** », « **région de l'Ontario** » ou « **Ontario** » : la province de l'Ontario et, pour les besoins de la présente notice annuelle, inclut la région de Gatineau;

« **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 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, sa région métropolitaine et, pour les besoins de la présente notice annuelle, inclut la ville de Magog, la ville de Joliette et la ville de Sainte-Agathe-des-Monts;

« **région de Québec** » : la ville de Québec, sa région métropolitaine et, pour les besoins de la présente notice annuelle, inclut la ville de Saguenay, la ville de Sherbrooke, la ville de Sainte-Anne-des-Monts, la ville de Victoriaville, la ville de Shawinigan, la ville de Drummondville, la ville de Rimouski, la ville de Thetford Mines, la ville de Saint-Georges-de-Beaucé, la ville de Rivière-du-Loup et la ville de Trois-Rivières;

« **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 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 26 mars 2015. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2014.

### 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](http://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 ou en partenariat 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 au chapitre de la superficie locative détenue en propriété. En date du 26 mars 2015, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 563 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu totalisant 45,3 millions de pieds carrés de superficie dans la province de Québec, dans la province de l'Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien.

Au 31 décembre 2014, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 563 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu, dont 133 sont situés dans la région de Québec, 301 dans la région de Montréal, 55 dans la province de l'Ontario, 60 dans la région des Provinces atlantiques et 14 dans la région de l'Ouest canadien. Le portefeuille du FPI comptait environ 15,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 12,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 17,4 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 45,3 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2014, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,4 %.

Les principaux objectifs de Cominar sont d'assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles et d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive des immeubles et à l'expansion soutenue de son portefeuille immobilier.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif de Cominar sont exercées à l'interne, et Cominar est une entreprise de placement immobilier intégrée et autogérée. Cette structure de gestion immobilière permet de répondre rapidement et efficacement aux besoins de notre clientèle, tout en minimisant nos coûts d'exploitation.

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.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2014, le FPI affichait des produits d'exploitation de 739,9 millions \$ et un bénéfice d'exploitation net de 411,3 millions \$, comparativement à 662,1 millions \$ et 368,2 millions \$, respectivement, l'année précédente. Au 31 décembre 2014, l'actif total du FPI se chiffrait à 8,1 milliards de dollars.

### 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 productifs de revenu 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, 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 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<sup>er</sup> juin 2007, le FPI 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, le FPI a complété cette opération avec l'acquisition de 7 immeubles industriels détenus en copropriété. Le 29 février 2008, le FPI 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 au FPI de devenir l'unique propriétaire de ces immeubles.

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

Poursuivant 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 ont permis 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.

Au cours de l'exercice 2013, le FPI a ajouté 24 immeubles productifs de revenu à son portefeuille immobilier représentant un total de 2,3 millions de pieds carrés et s'est départi directement ou indirectement de 11 immeubles dont la propriété ne cadrait pas avec ses objectifs à long terme. De plus, le FPI a poursuivi ses activités de développement de ses immeubles productifs de revenu en ajoutant, agrandissant, modernisant, modifiant et réalisant des travaux de revalorisation de ses immeubles dans le but d'accroître ou maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. De plus, le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation entamé en juin 2006 dans le cadre de la construction du Centre hospitalier de l'Université de Montréal et 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 \$.

Pour plus de précisions sur les réalisations accomplies par le FPI au cours de l'année 2014, veuillez vous reporter aux rubriques 3.3 à 3.9 de la présente notice annuelle.

Depuis son entrée en bourse en 1998, le FPI a enrichi son portefeuille immobilier, qui est passé de 51 immeubles productifs de revenu d'une superficie d'environ 3,1 millions de pieds carrés à 563 immeubles productifs de revenus d'une superficie d'environ 45,3 millions de pieds carrés et a porté la valeur comptable de ses actifs à 8,1 milliards \$ au 31 décembre 2014.

### 3.3 ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2014

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 terminé le 31 décembre 2014, Cominar a su miser sur des acquisitions stratégiques qui lui ont permis d'ajouter 66 immeubles productifs de revenu à son portefeuille immobilier, ce qui représente un total de 8,1 millions de pieds carrés.

#### 3.3.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le 26 février 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 11 immeubles productifs de revenu situés dans la région de Toronto et dans la région de Montréal moyennant un prix d'achat net de 229,3 millions \$. Le portefeuille acquis comprend quatre immeubles productifs de revenu de bureaux d'une superficie locative totale de 782 000 pieds carrés situés dans la région de Toronto et sept immeubles productifs de revenu de bureaux d'une superficie locative totale de 407 000 pieds carrés situés dans la région de Montréal.

Le 27 février 2014, Cominar a acquis cinq immeubles productifs de revenu d'une superficie locative totale de 121 000 pieds carrés situés dans la région de Montréal moyennant un prix d'achat de 26,1 millions \$. Dans le cadre de cette opération, Cominar a également acquis un terrain vacant au coût de 2,1 millions \$.

Le 1<sup>er</sup> mai 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 14 immeubles productifs de revenu principalement dans le secteur industriel et polyvalent d'une superficie locative d'environ 1 184 000 pieds carrés, situés dans la région de Toronto, moyennant un prix d'achat de 100,7 millions \$.

Les 30 septembre et 17 octobre 2014, Cominar a acquis un portefeuille d'immeubles de placement pour un montant de 1,63 milliard \$. Pour plus de précisions, voir la rubrique 3.3.1.1 intitulée « ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AUPRÈS D'IVANHOÉ CAMBRIDGE INC. » ci-après.

Finalement, le 8 octobre 2014, Cominar a acquis un immeuble commercial productif de revenu d'une superficie locative de 17 000 pieds carrés situé dans la ville de Québec, pour un prix d'achat de 2,2 millions \$.

Le tableau suivant présente des informations supplémentaires sur ces acquisitions :

Immeubles productifs de revenu	Ville/province	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Immeubles acquis le 26 février 2014 :			
3100, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	96 000
3773-3777, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	53 000
7405, route Transcanadienne	Montréal, QC	B	81 000
9800, boulevard Cavendish	Montréal, QC	B	103 000
3900, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	29 000
3950, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	24 000
7355, route Transcanadienne	Montréal, QC	B	23 000
5500 North Service Road	Burlington, ON	B	222 000
95 Moatfield Drive	Toronto, ON	B	156 000
105 Moatfield Drive	Toronto, ON	B	249 000
225 Duncan Mill Road	Toronto, ON	B	156 000
			1 192 000
Immeubles acquis le 27 février 2014 :			
400, montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	6 000
330-334, montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	6 000
310-322, montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	19 000

Immeubles productifs de revenu	Ville/province	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie locative pi <sup>2</sup>
250-302, montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	77 000
216-220, montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	13 000
			121 000
Immeubles acquis le 1 <sup>er</sup> mai 2014 :			
6300 Northwest Drive	Mississauga, ON	I	26 000
6280 Northwest Drive	Mississauga, ON	I	21 000
3415 American Drive	Mississauga, ON	I	31 000
3405 American Drive	Mississauga, ON	I	20 000
3403 American Drive	Mississauga, ON	I	19 000
3397 American Drive	Mississauga, ON	I	46 000
3395 American Drive	Mississauga, ON	I	16 000
3355 American Drive	Mississauga, ON	I	113 000
6295 Northam Drive	Mississauga, ON	I	42 000
6325 Northam Drive	Mississauga, ON	I	77 000
6305 Northam Drive	Mississauga, ON	I	34 000
6285 Northam Drive	Mississauga, ON	B	54 000
6275 Northam Drive	Mississauga, ON	I	50 000
400 Nugget Avenue	Toronto, ON	I	635 000
			1 184 000
Immeubles acquis auprès d'Ivanhoé Cambridge inc. les 30 septembre et 17 octobre 2014 :			
505, boulevard du Parc-Technologique	Québec, QC	I	99 000
805, boulevard Frontenac Est	Thetford Mines, QC	C	181 000
8585, boulevard Lacroix	Saint-Georges-de-Beauce, QC	C	305 000
298, boulevard Armand-Thériault	Rivière-du-Loup, QC	C	311 000
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, QC	C	8 000
95, rue des Cerisiers	Rivière-du-Loup, QC	C	6 000
419, boulevard Jessop	Rimouski, QC	C	345 000
4125-4575, boulevard des Forges	Trois-Rivières, QC	C	377 000
3925, boulevard des Forges	Trois-Rivières, QC	C	39 000
690-700, boulevard René-Lévesque Est	Québec, QC	B	271 000
2305, chemin Rockland	Mont-Royal, QC	C	646 000
2151-2153, boulevard Lapinière	Brossard, QC	C	723 000
100, boulevard Brien	Repentigny, QC	C	558 000
2968-3000, avenue Pierre-Péladeau	Laval, QC	B	64 000
2888, avenue du Cosmodôme	Laval, QC	C	74 000
1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et			
2777, boulevard Saint-Martin Ouest	Laval, QC	C	68 000
2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et			
101, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	23 000
105-165, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	21 000
1820-1880, avenue Pierre-Péladeau	Laval, QC	C	19 000
100-140, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et			
2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest	Laval, QC	C	57 000
175-245, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	40 000
485-575, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	50 000
150-190, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
200-250, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	20 000
450-510, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	20 000
580-590, promenade du Centropolis et			
1825-1955, boulevard Daniel-Johnson	Laval, QC	C	28 000
520-572, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
595-655, promenade du Centropolis et			
2005-2105, boulevard Daniel-Johnson	Laval, QC	C	56 000
2800, avenue du Cosmodôme	Laval, QC	C	100 000
55 University Avenue	Toronto, ON	B	263 000
320, boulevard Saint-Joseph	Gatineau, QC	C	307 000
350, boulevard Saint-Joseph	Gatineau, QC	C	8 000

Immeubles productifs de revenu	Ville/province	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie locative pi <sup>2</sup>
1250 South Service Road	Mississauga, ON	C	416 000
1490 Dixie Road	Mississauga, ON	C	3 000
			5 551 000
Immeuble acquis le 8 octobre 2014 :			
3315-3317, rue du Carrefour	Québec, QC	C	17 000
			8 065 000

(1) B : Bureaux, C : Commercial, I : Industriel et polyvalent.

### 3.3.1.1 ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AUPRÈS D'IVANHOÉ CAMBRIDGE INC.

Les 30 septembre et 17 octobre 2014, Cominar a acquis, pour un prix d'achat de 1,63 milliard \$, 35 immeubles productifs de revenu, un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur auprès d'Ivanhoé Cambridge inc. Cette acquisition comprend :

- 31 immeubles productifs de revenu commerciaux, dont environ 2,5 millions de pieds carrés situés dans la région de Montréal, 1,6 million de pieds carrés situés dans la région de Québec, et 734 000 pieds carrés situés dans la région de l'Ontario.
- 3 immeubles productifs de revenu de bureaux, dont 271 000 pieds carrés situés dans la région de Québec, 263 000 pieds carrés situés dans la région de Toronto, et 64 000 pieds carrés situés dans la région de Montréal.
- 1 immeuble productifs de revenu industriel et polyvalent de 99 000 pieds carrés situé dans la région de Québec.
- 1 immeuble de bureaux actuellement en développement, d'une superficie de 118 000 pieds carrés situé dans la région de Montréal.

Pour de plus amples détails au sujet de cette transaction, veuillez vous reporter à la déclaration d'acquisition d'entreprise (Annexe 51-102A4) déposée sur SEDAR le 8 octobre 2014.

### 3.4 DISPOSITION

Le 7 mai 2014, Cominar a vendu un immeuble productif de revenu commercial situé à Kentville, en Nouvelle-Écosse, pour 2,0 millions \$.

### 3.5 IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

En 2014, Cominar a terminé la construction d'un immeuble de bureaux faisant partie du complexe Place Laval. D'une superficie de 310 000 pieds carrés répartis sur 14 étages, cet immeuble est occupé à 100 % par une agence du gouvernement du Québec en vertu d'un bail à long terme.

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de placement pour un montant de 1,63 milliard \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge inc., Cominar a acquis un immeuble de bureaux en développement d'une superficie locative de 118 000 pieds carrés situé dans la région de Montréal (à Laval) et faisant partie du complexe Centropolis, au coût estimatif total de 28,2 millions \$, incluant les frais relatifs à la location et les améliorations locatives. L'occupation de cet immeuble a débuté à la fin de 2014 et se poursuivra au cours de l'année 2015.

Cominar détient conjointement avec GDI une participation de 50 % dans une coentreprise, laquelle a amorcé un projet de développement immobilier en plusieurs phases sur un terrain situé près de l'Autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec. Ce projet sera principalement composé d'immeubles commerciaux, dont la première phase est un immeuble de bureaux d'environ 76 000 pieds carrés sur 6 étages. Pour plus de précisions, voir la rubrique 3.7.2 de la présente notice annuelle intitulée « PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE BOUVIER-BERTRAND ».

### **3.6 INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU**

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

Au cours de l'exercice 2014, Cominar a engagé des dépenses en capital de 92,5 millions \$, notamment pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. De ce montant, 23,2 millions \$ ont été investis dans trois projets majeurs de revitalisation des immeubles productifs de revenu que sont Alexis Nihon, Centre Laval et Place Longueuil, tous situés dans la région de Montréal. Ces investissements ont permis à Cominar de signer des baux avec des clients dans ces trois centres commerciaux. Au cours de l'exercice, Cominar a également engagé des dépenses en capital de 4,8 millions \$ pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages au cours des exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar engage des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs provenant des immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés ou des immeubles en développement ayant été transférés en immeubles productifs de revenu. Au cours de l'exercice 2014, Cominar a investi 36,0 millions \$ à cet égard.

### **3.7 PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES**

Au cours de l'exercice 2014, le FPI a participé à deux coentreprises avec le Groupe Dallaire, par l'entremise d'une filiale dont l'objectif commercial est la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

#### **3.7.1 PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CJD**

Le 13 janvier 2014, Cominar a regroupé 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 commerciaux, était détenue en copropriété indivise par Cominar à hauteur de 95 % et par une filiale indirecte du Groupe Dallaire à hauteur de 5 %. Le Groupe Dallaire était propriétaire à 100 % de la phase 2 du Complexe Jules-Dallaire, constituée d'espaces de bureaux. Dans le cadre du regroupement, outre l'apport des participations qu'il 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 propriétaire à 50 % du Complexe Jules-Dallaire.

#### **3.7.2 PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE BOUVIER-BERTRAND**

Cominar détient conjointement avec le Groupe Dallaire une participation de 50 % dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand, laquelle a amorcé un projet de développement immobilier en plusieurs phases sur un terrain situé près de l'Autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec. Il est envisagé que ce projet sera principalement composé d'immeubles commerciaux, dont la première phase est un immeuble de bureaux d'environ 76 000 pieds carrés comportant 6 étages.

Voir également la rubrique 6.2 de la présente notice annuelle intitulée « Participation dans la Société en commandite Chaudière-Duplessis ».

### **3.8 EMPLOYÉS**

Au 31 décembre 2014, Cominar comptait 579 employés permanents comparativement à 440 en date du 31 décembre 2013. Ces employés sont répartis dans les différents bureaux de Cominar situés au Canada. Plus précisément, au

31 décembre 2014, 477 employés se trouvaient dans la province de Québec, 43 dans la province de l'Ontario, 23 dans la province de l'Alberta, 18 dans la province du Nouveau-Brunswick et 18 dans la province de Nouvelle-Écosse.

### **3.9 INVESTISSEMENT DANS UNE CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE**

Au cours de l'exercice 2014, Cominar a conclu une convention de prêt avec une partie liée, membre du Groupe Dallaire, relativement à la réalisation d'un projet de développement immobilier futur situé dans la ville de Québec, sur le boulevard Laurier, et adjacent au Complexe Jules-Dallaire. Le terrain sous-jacent fait l'objet d'une garantie hypothécaire au bénéfice de Cominar. Au 31 décembre 2014, la créance hypothécaire totalisait 8,3 millions \$ et porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base, payable mensuellement. L'échéancier, les plans de construction et les modalités de la participation de Cominar dans ce projet restent à être finalisés. Lorsque cette étape aura été complétée, Cominar aura le choix soit de se faire rembourser la créance hypothécaire en totalité, soit de participer à la construction de ce projet. Cette entente de partenariat donne à Cominar l'opportunité de participer à la réalisation de ce projet de grande envergure, dans la ville de Québec, tout en réduisant le risque associé au développement de celui-ci.

## **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 plus élevé. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par (i) des augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles, (ii) l'amélioration des taux d'occupation et des mesures de location proactives; et (iii) la réduction des frais d'exploitation.

La direction estime également qu'elle est en mesure de continuer à mettre en œuvre une stratégie d'investissement visant l'acquisition d'immeubles productifs de revenu permettant d'augmenter les flux de trésorerie et d'accroître la valeur à long terme du portefeuille. La croissance continue du FPI provient aussi de l'accroissement du portefeuille par les acquisitions.

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 visant à 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 d'assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles, ainsi que d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive des immeubles productifs de revenu et à l'expansion soutenue de son 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 le contrat de fiducie permet d'atteindre un ratio de 60 % (65 % si des débetures convertibles sont en circulation). De plus, Cominar cible un ratio de distribution inférieur à 90 % du bénéfice distribuable sur une base annuelle.

Cominar cherche à tirer parti d'occasions d'acquisition et de développement permettant la réalisation d'économies d'échelle qui bénéficieront aux locataires et à Cominar, sous forme d'économies en frais d'exploitation.

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 les acquisitions importantes réalisées au cours des trois dernières années. Grâce à cette stratégie, Cominar a amélioré sa diversification géographique. Cominar entend également continuer d'investir dans la province de Québec afin de profiter de ses avantages concurrentiels dans ce marché.

#### **4.2.1 MARCHÉ**

Le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans le marché canadien 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 au chapitre de la superficie locative détenue en propriété et il est aussi le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles dans la province de Québec. En date du 26 mars 2015, il est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 563 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu, 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 15,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 12,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 17,4 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total une superficie locative de plus de 45,3 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 intégré et autogéré. Le FPI tire parti de l'expérience et de la compétence de la direction et de ses employés. Le FPI croit également que l'octroi d'options d'achat de parts, de parts différées et de parts incessibles aux termes du Plan contribuent à mieux harmoniser les intérêts des participants admissibles avec ceux des porteurs de parts. Le Plan constitue un moyen d'inciter les employés admissibles à augmenter les 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 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, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture ainsi que des modalités financières des baux dont il tire 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 2014, le FPI a obtenu des 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.

### **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 brute (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 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2014, le portefeuille du FPI se composait de 563 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés la province de Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 15,0 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 12,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 17,4 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 45,3 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 grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

### 4.4.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les tableaux suivants présentent respectivement un sommaire des immeubles du FPI au 31 décembre 2014 par secteur d'activité et par marché géographique, les dix plus importants locataires en pourcentage du bénéfice d'exploitation net, un sommaire des activités de location au 31 décembre 2014 et des baux venant à échéance de 2015 à 2019 :

#### Sommaire par secteur d'activité

Au 31 décembre 2014

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation (%)
Bureaux	136	14 994 000	93,5
Commercial	196	12 845 000	94,7
Industriel et polyvalent	231	17 413 000	94,9
<b>Total</b>	<b>563</b>	<b>45 252 000</b>	<b>94,4</b>

#### Sommaire par marché géographique

Au 31 décembre 2014

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )
Région de Québec	133	10 202 000
Région de Montréal	301	25 468 000
Ontario	55	5 766 000
Provinces atlantiques	60	2 709 000
Ouest canadien	14	1 107 000
<b>Total</b>	<b>563</b>	<b>45 252 000</b>

#### Dix plus importants locataires en pourcentage du bénéfice d'exploitation net

Locataire	Nombre de locaux occupés	% du bénéfice d'exploitation net
Travaux publics Canada	128	5,1
Société québécoise des infrastructures	149	3,5
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	20	3,2

Ericsson Canada	2	1,3
Groupe Jean Coutu	63	1,3
Banque Scotia	34	1,0
Target Canada <sup>1)</sup>	8	0,9
Shoppers Drug Mart	15	0,8
Cinram Canada	2	0,7
Co-op Atlantic	8	0,7
<b>Total</b>		<b>18,5</b>

1) Le 15 janvier 2015, la compagnie et certaines de ses filiales et sociétés membres du même groupe ont obtenu, conformément à une ordonnance de la Cour supérieure de justice de l'Ontario, la protection à l'égard de leurs créanciers en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies.

**Activités de location**

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux échus en 2014</b>				
Nombre de locataires	384	376	263	1 023
Superficie locative (pieds carrés)	2 432 000	1 123 000	2 324 000	5 879 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,33	12,20	6,00	10,21
<b>Baux renouvelés</b>				
Nombre de locataires	275	277	189	741
Superficie locative (pieds carrés)	1 904 000	877 000	1 585 000	4 366 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	11,91	12,71	6,19	9,99
Croissance du loyer net moyen (%)	1,3	3,6	4,2	2,4
<b>Taux de rétention (%)</b>	<b>78,3</b>	<b>78,1</b>	<b>68,2</b>	<b>74,3</b>
<b>Nouveaux baux</b>				
Nombre de locataires	120	79	113	312
Superficie locative (pieds carrés)	498 000	151 000	1 092 000	1 741 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,60	15,78	5,45	8,67

**Baux venant à échéance**

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Bureaux</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	2 590 000	2 232 000	1 762 000	1 942 000	1 577 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,89	14,20	14,14	13,54	13,48
% du portefeuille – Bureaux	17,3	14,9	11,8	13,0	10,5
<b>Commercial</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 348 000	1 304 000	1 671 000	2 138 000	1 489 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	17,15	18,48	15,21	13,17	16,20
% du portefeuille – Commercial	10,5	10,2	13,0	16,6	11,6
<b>Industriel et polyvalent</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	3 506 000	2 240 000	2 280 000	2 053 000	1 076 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	5,70	5,91	6,87	6,55	6,88
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	20,1	12,9	13,1	11,8	6,2
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	7 444 000	5 776 000	5 713 000	6 133 000	4 142 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	10,28	11,95	11,55	11,07	12,74
% du portefeuille	16,5	12,8	12,6	13,6	9,2

#### 4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>(2)</sup>
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>				
<b>Région de Québec</b>				
4635, 1 <sup>re</sup> Avenue Québec (Québec)	1979/1993	41 000	84,6	Industrielle Alliance, Assurance et Services Financiers
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1979/1996	28 000	92,2	Matériaux Blanchet
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest Québec (Québec)	1980/1994	29 000	72,1	Au Vieux Duluth (restaurant)
2014, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1979/1997	64 000	100,0	InnovMetric Logiciels
2200, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1986/ 1996	31 000	33,8	Société canadienne des postes
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/2003/ 2004	760 000	96,8	Société québécoise des infrastructures (SQI), une banque à charte canadienne, La Cité Médicale, AON Canada
455, rue du Marais Québec (Québec)	1977/1997	61 000	66,4	Industrielle Alliance, Assurances et Services Financiers
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	100 000	91,6	Société québécoise des infrastructures (SQI)
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/ 1996	67 000	88,1	Exagon
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	223 000	98,4	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1265, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	93,8	Société québécoise des infrastructures (SQI)
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950/1999/ 2000	105 000	79,7	Asea Brown Boveri (ABB)
6777, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2007	80 000	100,0	Desjardins groupe d'assurances générales
888, rue Saint-Jean Québec (Québec)	1981/2003	77 000	96,9	Société Radio-Canada
1400, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2004/2005	77 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1156, boulevard Guillaume Couture Lévis (Québec)	1995	34 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
30-56, rue Jacques-Nau Lévis (Québec)	1990/1994	79 000	87,8	Desjardins groupe d'assurances générales, Desjardins sécurité financière compagnie d'assurance-vie
Complexe Jules-Dallaire <sup>(3)</sup> 2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010/ 2014	269 000	96,0	Groupe Dallaire, Gestion LKD, Les services administratifs Cominar, Alpha Architecture, CIBC Marchés mondiaux, Corporation BCF Québec, Services OR, une banque à charte canadienne, Société québécoise des infrastructures (SQI), RGN Québec III, RBC Dominion valeurs mobilières

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>2)</sup>
Place Hauteville 654 et 700, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1976	271 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
<b>Sous-total</b>		<b>2 538 000</b>		
<b>Région de Montréal</b>				
3100, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1983	96 000	87,8	Banque de développement du Canada (BDC)
3773, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1989	53 000	82,8	London Life, Compagnie d'assurance-vie
7405, route Transcanadienne Montréal (Québec)	1984	81 000	71,2	Sungard Services de continuité des affaires (Canada)
9800, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1989	103 000	89,3	Fedex Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Kativik School Board
3900, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1981	29 000	88,2	Une banque à charte canadienne
3950, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1982	24 000	99,3	Sungard Services de continuité des affaires (Canada)
7355, route Transcanadienne Montréal (Québec)	1981	23 000	100,0	Compugen
Centropolis – Bâtiment D 2968-3000, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2006	64 000	93,3	TD Meloche Monnex
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	242 000	93,0	Groupe Aecon, Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, Stellar Canada, Claimspro, Ville de Montréal
8500, boulevard Décarie Mont-Royal (Québec)	2001	175 000	100,0	Ericsson Canada
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	156 000	86,78	Sa Majesté la Reine
201-211, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916/1989/ 2001	132 000	92,8	Ville de Montréal, Société québécoise des infrastructures (SQI), The Minacs Group
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	306 000	91,4	Dessau, Harris/Decima, TEVA Canada innovation, Société de transport de Montréal
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/1998/ 1999	183 000	89,0	Fujitsu Canada, Presagis Canada, une banque à charte canadienne
455, boulevard Fénélon Dorval (Québec)	1990	95 000	84,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	85 000	84,1	Target Canada
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	52 000	74,3	Famic Technologies
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	45,3	Les Aliments High Liner
1, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	118 000	96,8	Aecom Tecscult
2, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	102 000	65,2	Agence de Recouvrement CBV

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
3, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	185 000	97,6	Ville de Laval, Société québécoise des infrastructures (SQI), Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne
4, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	141 000	97,5	Société québécoise des infrastructures (SQI)
5, place Laval Laval (Québec)	2014	310 000	99,8	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	88 000	62,5	H.B. Gestion d'assurance collective
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	74 000	90,1	London Life, Compagnie d'assurance-vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	77 000	100,0	Une banque à charte canadienne
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	111 000	96,3	WSP Canada
1111, boulevard Dr-Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	102 000	95,7	Makivik Corporation, Corporation de soins de la santé Hospira
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	100 000	75,1	Gamma Entertainment
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	511 000	93,7	SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), Orange Business Canada, Université McGill, une banque à charte canadienne, Joli-Coeur Lacasse, Fondation Lucie et André Chagnon, State Street Trust Company Canada, Corporation Interactive Eidos, BFL Canada risques et assurances
9955, avenue de Catania Brossard (Québec)	2004/2006	90 000	96,7	Voith Hydro
5101, rue Buchan Montréal (Québec)	1988	116 000	83,4	Axor experts-conseils
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	373 000	96,4	Financière HSBC, Société de gestion du réseau informatique, Tetra Tech Québec
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	81,8	WSP Canada
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/ 1961/1981/ 1999-2005	626 000	99,5	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, Les Systèmes Médicaux Intelerad, Adacel
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/ 1988	614 000	92,5	Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris Mackenzie, KSH solutions, Services NETBX, Groupe financier AGA, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec
1717, boulevard René-Lévesque Est Montréal (Québec)	1981/2010	70 000	100,0	Astral Média
1200, avenue Papineau Montréal (Québec)	1988/2010	95 000	86,7	SSQ Société d'assurance-vie, Centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux (Québec)	1981	25 000	89,1	Moksha Yoga du West Island
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	39 000	0,0	En cours de revitalisation
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	51 000	95,4	Agence de recouvrement TCR
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	49 000	63,2	ProMetic Sciences de la vie

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	50 000	100,0	Technologies 20-20
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre
25, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	86,2	Graymont, Québec
85, rue J.-A.-Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	100,0	LVM
9975-9995, avenue de Catania Brossard (Québec)	2004	124 000	90,9	Produits de Sécurité Tyco Canada
2, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	76,7	Industrielle Alliance, assurances et services financiers
5, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	19 000	92,0	Dufour, Charbonneau, Brunet & ass.
8, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	69,4	Nutreco Canada
1, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	43 000	68,5	Société québécoise des infrastructures (SQI)
11, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976/2004	41 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	28 000	62,2	Pub Fuzzy
7450, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	94,9	Caisse populaire Desjardins de Tétérautville
7400, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1988	118 000	67,9	Une banque à charte canadienne
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	95,9	Technologie Silanis
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	93,8	Berger Emrich Valencak
768-790, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1970-1998	36 000	87,9	Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent
290-316, rue Benjamin-Hudon Montréal (Québec)	1975	67 000	100,0	Prosol Distribution, Davflo Management/Viscofan Canada
1-243, Place Frontenac Pointe-Claire (Québec)	1977	66 000	84,7	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	86,3	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	100,0	Tata Communications
<b>Sous-total</b>		<b>7 465 000</b>		
<b>Région de l'Ontario</b>				
550, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	321 000	100,0	Sa Majesté la Reine
480, boulevard de la Cité Gatineau (Québec)	2003	46 000	100,0	Services Énergie Brookfield
400 Cooper Street Ottawa (Ontario)	1974/1998	180 000	88,7	Sa Majesté la Reine, Centre de santé communautaire du Centre-ville
975, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	93,6	Amusement Anik, Sa Majesté la Reine
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	88 000	91,0	Pharmaceutical Reseach Associates

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
110 O'Connor Street Ottawa (Ontario)	1970/1999/ 2010	189 000	100,0	Sa Majesté la Reine
222-230 Queen Street Ottawa (Ontario)	1972/1991/ 2002	207 000	88,5	Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne
171 Slater Street Ottawa (Ontario)	1970/2011	150 000	95,1	Sa Majesté la Reine
2465 Saint-Laurent Boulevard Ottawa (Ontario)	1987/2001	59 000	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
1 Antares Road Nepean (Ontario)	1989	72 000	96,2	Synopsys Canada ULC
700 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	63 000	100,0	DRS Technologies Canada
750 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	80 000	86,1	Skywave Mobile Communications
770 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	86 000	100,0	IBM Canada
5500 North Service Road Burlington (Ontario)	2001	222 000	81,8	Financement d'équipement GE Capital Canada
95 Moatfield Drive Toronto (Ontario)	1982	156 000	100,0	Kraft Canada
105 Moatfield Drive Toronto (Ontario)	1982	249 000	100,0	Thales, Ontario Telemedicine Network
225 Duncan Mill Road Toronto (Ontario)	1978	156 000	100,0	City of Toronto, Harlequin
6285 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	54 000	100,0	Milgram & Company
55 University Avenue Toronto (Ontario)	1976	263 000	100,0	Bentall Canada
<b>Sous-total</b>		<b>3 198 000</b>		
<b>Région des Provinces atlantiques</b>				
1113 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1988	11 000	100,0	Régie régionale de la santé
1115 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1964	16 000	68,8	Atlantic Business College
570 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1989	70 000	92,6	MC Legal Management
371 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1978/1988	32 000	100,0	Whitechurch
565 Priestman Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975/1976	35 000	87,2	Teed Saunders Doyle
1133 Regent Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1982/1984	88 000	92,8	ADI Systems
65 Regent Street et 590 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1994	41 000	95,6	BMO Nesbitt Burns

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
1149 Smythe Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	13 000	55,3	Dillon Consulting
81 Albert Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002/2003	65 000	100,0	Sa Majesté la Reine
84 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2008	76 000	97,4	Johnson
330-350 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	2006	14 000	100,0	Dooly's
1 Agar Place Saint John (Nouveau-Brunswick)	2000	41 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1199 Saint-George Boulevard Moncton (Nouveau-Brunswick)	1996	60 000	100,0	Une banque à charte canadienne
85 and 123 Halifax Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1961/1977/ 1989	81 000	100,0	CO-OP Atlantic
1313 Barrington Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1984-1985	29 000	93,2	Sa Majesté la Reine
11 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1973/1987	127 000	96,4	Sa Majesté la Reine
1741 Brunswick Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1978	102 000	97,6	Sa Majesté la Reine
32 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	2008	14 000	0,0	Vacant
432 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1968/1999/ 2006	45 000	100,0	Sa Majesté la Reine
<b>Sous-total</b>		<b>960 000</b>		
<b>Région de l'Ouest canadien</b>				
720 28th Street North East Calgary (Alberta)	1980	37 000	97,4	Remedy Energy Services
Centron Corner 1 221 62nd Avenue South East Calgary (Alberta)	1965	8 000	100,0	Blast Promotions
Centron Corner 2 253 62nd Avenue South East Calgary (Alberta)	1997	8 000	100,0	LPI Communications Group
Centron Corner 3 6223 2nd Street South East Calgary (Alberta)	1965	31 000	100,0	Rockwell Automation Canada
Centron Corner 4 6227 2nd Street South East Calgary (Alberta)	1997	14 000	100,0	Cougar Contractors
4124 9th Street South East Calgary (Alberta)	1961/2000	47 000	100,0	Enmax Corporation, Canada Brokerlink
4411 6th Street South East Calgary (Alberta)	2006	41 000	100,0	ABB
Scotia Centre 700 2nd Street South West Calgary (Alberta)	1975	525 000	100,0	Nuvista Energy
4000 4th Street South East (Bldg 200) Calgary (Alberta)	2008-2011	40 000	97,5	Stantec Consulting
4000 4th Street South East (Bldg 300) Calgary (Alberta)	2008-2011	69 000	100,0	Vista Projects, Global Raymac Surveys

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
3600 4th Street South East (Bldg 100) Calgary (Alberta)	2008-2010	13 000	100,0	Enercore Projects
<b>Sous-total</b>		<b>833 000</b>		
<b>TOTAL IMMEUBLES DE BUREAUX</b>		<b>14 994 000</b>		
<b>IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>				
<b>Région de Québec</b>				
3345, rue du Carrefour Québec (Québec)	2005	25 000	93,4	Caisse Desjardins du Vieux Moulin
1367-1371, chemin Sainte-Foy Québec (Québec)	1950/1983	6 000	100,0	Couche-Tard
5600, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	2005	10 000	100,0	Société des alcools du Québec
5, rue d'Orléans Québec (Québec)	1978/1985	6 000	100,0	Une banque à charte canadienne
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec (Québec)	1978/1984/ 1994	95 000	92,6	Dollarama
2195, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	1977/1985	6 000	73,3	Une banque à charte canadienne
2160, boulevard Guillaume-Couture Lévis (Québec)	1971/1978/ 1996	73 000	100,0	Metro Richelieu, Music-hall le Cabaret de la Rive-Sud
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/ 1982/1993	268 000	92,6	Caisse Desjardins de Sainte-Foy, YM
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	323 000	95,9	Metro Richelieu, Michael Rossy
355, rue du Marais Québec (Québec)	1990	38 000	100,0	Maximus
325, rue du Marais Québec (Québec)	1991	79 000	89,6	Restaurant Tomas Tam
3323, rue du Carrefour Québec (Québec)	2006	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
550, rue du Marais Québec (Québec)	1995	17 000	100,0	Club Chaussures
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/ 2004/2008/ 2009	549 000	96,3	Winners, Caisse Desjardins du Centre-ville de Québec, Meubles Léon, Magasins Hart, Quilles Univers Beauport, L'Aubainerie concept mode, Énergie Cardio
1295, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1982/ 2007	28 000	100,0	Boiteau Luminaire
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy Lévis (Québec)	1970/1995	217 000	92,5	Provigo Distribution
3319, rue du Carrefour Québec (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
329, rue Seigneuriale Québec (Québec)	1992/1997	4 000	100,0	Belron Canada
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 (SQI)

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
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
1855, route des Rivières Lévis (Québec)	1997	43 000	94,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
Carrefour Les Saules 5150-5200, boulevard de l'Ornière Québec (Québec)	1972/2000/ 2005	159 000	100,0	Nordia, Provigo distribution, Magasins Hart
950, boulevard Jutras Est Victoriaville (Québec)	2012	4 000	100,0	Poulet Frit Kentucky Canada
230, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1986	8 000	100,0	Burger King
353-357, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1990/1993	40 000	60,6	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
379, boulevard des Bois-Francis Sud Victoriaville (Québec)	1993	6 000	100,0	G.O. Vision
Les Galeries Shawinigan 3353-3493, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1988/2006	24 000	90,7	Bouclair
2722, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	2003	17 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
400, rue des Saguenéens Saguenay (Québec)	1988	19 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
520, boulevard Saint-Joseph Drummondville (Québec)	1988	28 000	95,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
20, boulevard Sainte-Anne Ouest Sainte-Anne-des-Monts (Québec)	1986	23 000	99,0	Dollarama
La Plaza de la Mauricie 3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000/ 2002/2006	224 000	90,7	Métro Richelieu, Bureau en gros, Pharmaprix, Magasins Hart, L'Aubainerie, Intersport
2600, rue Saint-Hubert Saguenay (Québec)	1989	26 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2620, rue Saint-Hubert Saguenay (Québec)	2008	40 000	100,0	Sobeys Québec
3321, rue Du Carrefour Québec (Québec)	2013	6 000	100,0	Développements Ben & Florentine
3315-3317, rue du Carrefour Québec (Québec)	1989	17 000	100,0	Bouclair
Carrefour Frontenac 805, boulevard Frontenac Est Thetford Mines (Québec)	1959	181 000	96,7	Rona, Provigo distribution
Carrefour Saint-Georges 8585, boulevard Lacroix Saint-Georges (Québec)	1974/1978/ 1992/2002	305 000	98,2	Target Canada, Sears Canada, Bureau en gros
Centre commercial Rivière-du-Loup 298, boulevard Armand-Thériault Rivière-du-Loup (Québec)	1973/2005	311 000	88,6	Métro Québec immobilier
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville Rivière-du-Loup (Québec)	1997	8 000	100,0	Ivanhoé Cambridge
95, rue des Cerisiers Rivière-du-Loup (Québec)	2008	6 000	100,0	Ivanhoé Cambridge
Carrefour Rimouski 419, boulevard Jessop Rimouski (Québec)	1978	345 000	97,3	Canadian Tire, Target Canada, Provigo distribution

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
Les Rivières 4125-4575, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	1971/1981/ 2001	377 000	97,0	Target Canada, Toys'r us, FGL Sports
3925, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2000	39 000	100,0	Sobeys Québec
<b>Sous-total</b>		<b>4 082 000</b>		
<b>région de Montréal</b>				
Carrefour Lachenaie 400, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	6 000	100,0	Groupe TDL
330-334, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2004	6 000	100,0	La belle Province
310-322, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2003	19 000	84,5	Dormez-vous
250-302, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2005	77 000	100,0	The Brick Warehouse
216-220, Montée des Pionniers Terrebonne (Québec)	2008	13 000	100,0	J.M. Clément
Mail Champlain 2151-2153, boulevard Lapinière Brossard (Québec)	1975	723 000	97,1	Sears Canada, Les Ailes de la Mode, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Centre Sports Ouest, Zara Canada, Hennes & Mauritz, YM, Forever XXI, Groupe Archambault
Centre Rockland 2305, chemin Rockland Mont-Royal (Québec)	1959	646 000	94,7	YM, FGL sports, Zara Canada, The Linen Chest, Laura Canada, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Société des alcools du Québec, Shoppers Realty
Galeries Rive-Nord 100, boulevard Brien Repentigny (Québec)	1974	558 000	98,2	Walmart Canada, FGL Sports, Toys'r us, Hennes & Mauritz, Sears Canada
Centropolis – Bâtiment A 2888, avenue du Cosmôdome Laval (Québec)	2000	74 000	100,0	Fruiterie 440
Centropolis – Bâtiment C 1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et 2777, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2000	68 000	86,4	Cordée plein air
Centropolis – Bâtiment Ea 2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et 101, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	23 000	100,0	3 BRASSEURS
Centropolis – Bâtiment Eb 105-165, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	21 000	100,0	Putting Edge
Centropolis – Bâtiment Fa 1820-1880, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2001	19 000	44,9	Immobilier Jack Astor's (Laval)
Centropolis – Bâtiment Fb 100-140, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	67,0	Développement Allo mon Coco
Centropolis – Bâtiment G 1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2001	57 000	95,5	Les entreprises Énergie Cardio
Centropolis – Bâtiment H 175-245, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	40 000	100,0	Gauthier & Germain

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
Centropolis – Bâtiment I 485-575, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	50 000	94,5	RBC Dominion Valeurs Mobilières
Centropolis – Bâtiment Ja 150-190, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	54,5	Les franchises Carlos & Pepe's
Centropolis – Bâtiment Jb 200-250, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	20 000	93,4	Société des alcools du Québec
Centropolis – Bâtiment K 450-510, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	20 000	76,9	Boston Pizza
Centropolis – Bâtiment Pa 580-590, promenade du Centropolis et 1825-1955, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	28 000	92,2	J.M. Clément
Centropolis – Bâtiment Pb 520-572, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2006	15 000	79,2	Entreprises Zoukis
Centropolis – Bâtiment R 595-655, promenade du Centropolis et 2005-2105, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2006	56 000	89,0	Une banque à charte canadienne
Centropolis – Colossus 2800, avenue du Cosmodôme Laval (Québec)	2009	100 000	100,0	Famous Players
Méga Centre Saint-Bruno 1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	13 000	100,0	Groupe Yellow
1465, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	26 000	100,0	Bureau en Gros
1475, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	130 000	100,0	Walmart
1495, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	35 000	100,0	Cinéplex Odéon
800, boulevard Claude-Juras Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	30 000	100,0	La Compagnie de la Baie d'Hudson
239-245, boulevard Samson Laval (Québec)	1991	41 000	96,3	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2101-2137, boulevard Curé-Labelle Laval (Québec)	2003	65 000	100,0	Sobeys Québec
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est Longueuil (Québec)	2006	24 000	92,6	Énergie Cardio
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est Longueuil (Québec)	2006	6 000	100,0	Les entreprises MTY Tiki Ming
1011-1091, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	79 000	80,5	YM, 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	BBA
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1991	46 000	94,5	Buffet chinois Maison Chan

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1995/1998	71 000	100,0	Supermarché St-Hilaire
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2000	9 000	100,0	Geneviève Meunier, Marc Ahmaranian
933, boulevard Armand-Frappier Sainte-Julie (Québec)	2000	14 000	100,0	Caisse Desjardins du Grand-Coteau
600-660, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	59 000	100,0	Dollarama
690, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	43 000	100,0	Sears Canada
720, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	9 000	100,0	Une banque à charte canadienne
760-800, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Urbania
830-850, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	76,7	Axis Laval
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo livres et musique, Golf Town, Jysk Linen'n furniture
1020-1050, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	10 000	83,7	Allstate compagnie d'assurance
1090-1130, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	12 000	100,0	Kanda Sushi Bar
1310, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	31 000	100,0	Winners
1340-1350, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2008	8 000	100,0	Centre Hi-Fi
1160-1170, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2011	12 000	48,3	Une banque à charte canadienne
99, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste Châteauguay (Québec)	1989/2002	40 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
484, 25 <sup>e</sup> Avenue Saint-Eustache (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
155, 25 <sup>e</sup> Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	81,2	Boulangerie pâtisserie fine douceur RGC
101, boulevard Arthur-Sauvé Saint-Eustache (Québec)	1963/1995	3 000	100,0	Harvey's
Place Longueuil 825, rue Saint-Laurent Ouest Longueuil (Québec)	1966/1981/ 1986	415 000	96,4	Target Canada, Sobeys Québec, Société québécoise des infrastructures (SQI)
920, rue Douglas Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1991/2007	4 000	100,0	Poulet Frit Kentucky Canada
947-955, boulevard du Séminaire Nord Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1972/1994	22 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
1200, Place Nobel Boucherville (Québec)	1973/1976	64 000	88,0	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 (Québec)	1990/2009	4 000	100,0	Poulet Frit Kentucky Canada

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
1837, chemin Gascon Terrebonne (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
1950, rue Leonard-De-Vinci Sainte-Julie (Québec)	1991/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
170, boulevard Curé-Labelle Rosemère (Québec)	1970/1981/ 2009	3 000	100,0	Harvey's
1600, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1967/1998/ 2003/2005	673 000	95,3	Target Canada, Best Buy Canada, Brick, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en Gros
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	44 000	90,4	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
3285, 1 <sup>ère</sup> avenue Rawdon (Québec)	1990	24 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
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
255, boulevard Crémazie Ouest Montréal (Québec)	1983/2000	4 000	100,0	Harvey's
2986, boulevard Saint-Charles Kirkland (Québec)	1974/1987/ 1990	2 000	100,0	Harvey's
Les Halles de l'Île 7, Place du Commerce Montréal (Québec)	2004	17 000	87,1	Quincaillerie Hogg
405, boulevard Grand L'Île-Perrot (Québec)	2001	16 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
378-380, boulevard Harwood Vaudreuil-Dorion (Québec)	1996	14 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
3900-3918, boulevard Saint-Charles Montréal (Québec)	1990	21 000	88,3	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	40 000	100,0	Metro Richelieu
4916-4930, boulevard Saint-Jean Montréal (Québec)	1986/2004	20 000	75,4	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
5510-5520, chemin de la Côte-des-Neiges Montréal (Québec)	1992	15 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
6455-6461, avenue Christophe-Colomb Montréal (Québec)	1960	20 000	84,6	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
9021-9041, boulevard Saint-Michel Montréal (Québec)	1959	15 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
8995, boulevard Saint-Michel Montréal (Québec)	2001	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
4211-4219, rue Wellington Montréal (Québec)	1927	7 000	100,0	Société des alcools du Québec
895, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec)	1929/1943/ 1961/1981/ 1999-2005	90 000	94,3	Bureau en gros
Alexis Nihon 1500, avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/ 1988	398 000	97,1	Target Canada, Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec
50, boulevard Lionel-Groulx Sherbrooke (Québec)	1990/2005	5 000	100,0	Pizza Hut
736, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1986/1988	6 000	100,0	Burger King
3005, rue King Ouest Sherbrooke (Québec)	1980/1988	6 000	100,0	Burger King

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
1331-1363, rue Belvédère Sud Sherbrooke (Québec)	1988	16 000	86,9	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
231, rue Sherbrooke Magog (Québec)	2001	29 000	100,0	Sobeys Québec
235, rue Sherbrooke Magog (Québec)	1990	30 000	81,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord Joliette (Québec)	2001/2009	18 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
121, rue de la Visitation Saint-Charles-Borromée (Québec)	1991	4 000	100,0	Poulet Frit Kentucky Canada
2065-2071, boulevard des Laurentides Laval (Québec)	1985/2011	29 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
1220, boulevard des Promenades Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	3 000	100,0	Tim Hortons
1200, boulevard des Promenades Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	5 000	100,0	Madisons
3500, boulevard de la Côte-Vertu et 850-980, rue Beaulac Montréal (Québec)	1960/1997/ 1998	168 000	89,0	Cinéma méga-plex Spheretech 14, Les entreprises Énergie Cardio, Bar & billard Unison
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	4 000	100,0	Les restaurants McDonald's du Canada
3310, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	5 000	100,0	Mirada
3450, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Groupe sportscène
3550, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1999-2002	6 000	100,0	Mikes
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	78 000	35,8	Pier 1 Imports (U.S.)
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	24 000	81,1	L'Équipeur
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	77 000	100,0	Bureau en Gros, Jysk Linen'n Furniture, Winners
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste- Rolland Ouest Saint-Jérôme (Québec)	1998-2004	17 000	67,7	Les entreprises Énergie Cardio
1165, chemin du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	3 000	100,0	Harvey's
1175, chemin du Tremblay Longueuil (Québec)	2003	5 000	100,0	Kelsey's
2401, boulevard Roland-Therrien Longueuil (Québec)	2003	22 000	100,0	La caisse populaire Desjardins Pierre Boucher
2140, rue King Est Sherbrooke (Québec)	1989/2003	30 000	92,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2110, rue King Est Sherbrooke (Québec)	2000	1 000	100,0	Subway
Mail Montenach 600, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloil (Québec)	1975/1989/ 2012	318 000	92,3	Canadian Tire, Métro Richelieu 2000, Librairie papeterie Citation
560, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloil (Québec)	2005	8 000	100,0	Société des alcools du Québec

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloeil (Québec)	2005	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
<b>Sous-total</b>		<b>6 526 000</b>		
<b>Région de l'Ontario</b>				
120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	67 000	96,6	Cinéma 9
2310, rue Saint-Louis Gatineau (Québec)	1975/1995/ 2003	43 000	95,7	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
129 Queensway East Simcoe (Ontario)	2000	74 000	100,0	Zellers
600 Mitchell Road South Listowel (Ontario)	1995	80 000	100,0	Walmart 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	Municipal Property Assessment Corporation
126 King Street West Brockville (Ontario)	1965	11 000	100,0	Shoppers Drug Mart
205 King Street East Bowmanville (Ontario)	1992	9 000	100,0	Perfect Party
1 Commerce Road Lindsay (Ontario)	1987/1994	5 000	100,0	Pizza Hut
641 King Street East Gananoque (Ontario)	1996	2 000	100,0	Nick Giannakouras (Gogo Pizza)
1571 Sandhurst Circle Toronto (Ontario)	1977/1980/ 1990	284 000	94,2	Food Basics, Shopper's Drug Mart, Casa Deluz Banquet Hall, Woodside Square Cinemas
Galleries de Hull 320, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1972	307 000	97,0	Sears Canada, Fruiterie de l'Outaouais, Shoppers Realty
350, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	2008	8 000	100,0	Bâton Rouge restaurant
Dixie Outlet Mall 1250 South Service Road Mississauga (Ontario)	1956/1978/ 1987/1996/ 2003	416 000	96,1	Michaels of Canada, International Clothiers, Laura Canada, YM, Winners Merchants International, Fantastic Flea Market
1490 Dixie Road Mississauga (Ontario)	1976	3 000	100,0	Restaurants Burger King du Canada
<b>Sous-total</b>		<b>1 344 000</b>		
<b>région des Provinces atlantiques</b>				
360 Pleasant Street Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1991	25 000	94,0	Ministère du Développement social
900 Hanwell Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1991	66 000	85,2	United Parcel Service (UPS)
146-154 Main Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	22 000	80,8	Une banque à charte canadienne
403-415 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1970	27 000	67,0	La Société des alcools du Nouveau-Brunswick

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
86 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2011	2 000	100,0	Starbucks Coffee Canada
612 Windmill Road Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1998	41 000	100,0	Geosam Investments
20 Record Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1961/1976	51 000	100,0	CO-OP Atlantic
1300 St-Peter Avenue Bathurst (Nouveau-Brunswick)	1968/2009	212 000	96,5	Sears Canada, Bureau en gros
11 Wright Street Sackville (Nouveau-Brunswick)	1997/2003	20 000	100,0	CO-OP Atlantic
Dartmouth Shopping Centre 118B Wyse Road et 118 Wyse Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1960/1974/ 1984/1994	90 000	90,2	Loblaw Properties
950 Bedford Highway Halifax (Nouvelle-Écosse)	1993-1994	24 000	86,8	Shoppers Realty
Sackville Centre 619 Sackville Drive Sackville (Nouvelle-Écosse)	1992	10 000	100,0	Rick Latta
24 Stavanger Drive St-John's (Terre-Neuve et Labrador)	1994	107 000	100,0	Target Canada
3 MacLean Court Port Hawkesbury (Nouvelle-Écosse)	1989/2008	17 000	100,0	CO-OP Atlantic
Shippagan Mall 229 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1960/1981	68 000	93,9	Michal Rossy, Loblaw Properties
231 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1981	3 000	100,0	Tazza Caffè
Sandpiper Centre 71 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	Mike's Dollar Discount Store
69 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	The Nova Scotia Liquor Corporation
81 Cow Bay Road Halifax (Nouvelle-Écosse)	1991	5 000	100,0	Valuefoods
<b>Sous-total</b>		<b>800 000</b>		
<b>Région de l'Ouest canadien</b>				
600 Manning Crossing Edmonton (Alberta)	2001	12 000	100,0	Goodwill Industries of Alberta
Scotia Centre 700 2 <sup>nd</sup> Street South West Calgary (Alberta)	1975	81 000	91,8	Une banque à charte canadienne
<b>Sous-total</b>		<b>93 000</b>		
<b>TOTAL IMMEUBLES COMMERCIAUX</b>		<b>12 845 000</b>		
<b>IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS</b>				
<b>Région de Québec</b>				
2383-2393, avenue Watt Québec (Québec)	1973/1981	66 000	84,2	Boulangerie Pâtisserie Dumas
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 Canada

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
1165, rue Lomer-Gouin Québec (Québec)	1941/1978/ 1993	72 000	77,6	Produits Capitale, La clef du découpage
320, chemin de la Canardière Québec (Québec)	1980/1993	13 000	53,8	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
1990, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1976/1977/ 1995/1996	91 000	87,1	Mission-HGE
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	United Auto Parts
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	94,5	Réseau Furtive
2025, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978/1983/ 1990	37 000	100,0	AVW-TELAV
2015, rue Lavoisier Québec (Québec)	1974	2 000	100,0	Modulaire Plus
280, rue Racine Québec (Québec)	1984/1986	19 000	100,0	Dollarama
5130, rue Rideau Québec (Québec)	1988	24 000	100,0	Toromont Industries
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	78,5	Meubles Zip International, Mega Fitness Gym
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1979/1989	62 000	93,7	Meubl'en vrac
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1978/1991	33 000	100,0	Location Brossard
2020, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1968	41 000	100,0	Quillorama Duplessis
2100, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1962/1975/ 1995	32 000	100,0	Les Aliments Weston (Canada)
2150, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1970/1985/ 1994	22 000	100,0	Nutaq Innovation
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994	45 000	86,5	Club Tissus Québec
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984/ 1997/2003	20 000	100,0	Mobilier International
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	Centre Hydraulique GMB
454-456, avenue Marconi Québec (Québec)	1984	16 000	100,0	Information communication services (ICS)
1730-1790, avenue Newton Québec (Québec)	1987	63 000	100,0	Unisource, 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	12 000	100,0	Transport Canpar
4600, boulevard Sainte-Anne Québec (Québec)	1974/1977/ 1985/1988	39 000	100,0	Comité financement loisirs Beauport
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	Café G.A.R.

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>2)</sup>
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	24 000	100,0	Distribution 20/20
120, rue de New York Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	2006	34 000	100,0	Équipement SMS
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec (Québec)	1967/1975/ 1977	189 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI), Imprimerie Solisco
625, avenue Godin Québec (Québec)	1989/1990	61 000	89,5	Messageries Dynamiques, une division de Communications Quebecor
579, avenue Godin Québec (Québec)	1981/1999/ 2007	22 000	100,0	Linde Canada
2700, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1987/1998	129 000	87,0	Imprimerie Litho-Chic
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	1974/2003	71 000	93,3	C.S.S.T., Investissement BBL
1540, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	2000	9 000	100,0	Caravane Marco (2008)
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1986/2003	92 000	85,7	Rosedale Transport
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	70,0	Fiso Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	84,9	Acousti-Plus
1670, rue Semple Québec (Québec)	1972/2000	89 000	98,4	Société québécoise des infrastructures (SQI)
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	91,0	Proludik
2600, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	2001	49 000	100,0	Laboratoires Choisy
765, avenue Godin Québec (Québec)	1976/1989	15 000	100,0	Tyco International of Canada
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	116 000	92,5	Sears Canada, Déménagement & Transport Dolbec, Centre Massicotte
989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1974/1994	40 000	82,9	Impression Pro-design
955, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1995	48 000	59,8	PMT/Roy assurances et services financiers
1080, rue des Rocailles Québec (Québec)	1995	48 000	100,0	Wolseley Canada
235, rue Fortin Québec (Québec)	1996	26 000	100,0	Frito-Lay/Pepsico
275, rue Métivier Québec (Québec)	2003	39 000	100,0	Descair, Centre d'estimation de la capitale, Larose et 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.
275, avenue Saint-Sacrement Québec (Québec)	1949/2006	61 000	100,0	Ville de Québec
1775, rue Léon-Harmel Québec (Québec)	2004	22 000	100,0	Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	35 000	93,2	Telops

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	102 000	97,6	Siemens Canada
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1990, 5 <sup>e</sup> Rue Lévis (Québec)	2008	51 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
795, rue J.-Ambroise-Craig Lévis (Québec)	1997/1999	23 000	100,0	Les équipements E.B.M.
820, rue Alphonse-Desrochers Lévis (Québec)	2004	212 000	100,0	Groupe Colabor
1870, boulevard Saint-Paul Saguenay (Québec)	1964/1978/ 2007/2008	133 000	100,0	Groupe Colabor
1010, avenue Godin Québec (Québec)	1985	65 000	100,0	Déménagement & Transport Dolbec
125, rue Fortin Québec (Québec)	2013	50 000	93,7	SGS Canada
750, chemin Olivier Lévis (Québec)	1992-1994	25 000	87,2	Manac
5205, rue Rideau Québec (Québec)	1994	24 000	100,0	Federal Express Canada
336, montée Industrielle Rimouski (Québec)	1996	4 000	100,0	Air Liquide Canada
505, boulevard du Parc-Technologique Québec (Québec)	2002	99 000	100,0	Olympus NDT Canada
4148-4150, boulevard de Portland Sherbrooke (Québec)	2000	68 000	100,0	Bombardier produits récréatifs
<b>Sous-total</b>		<b>3 582 000</b>		
<b>Région de Montréal</b>				
8288, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1989	120 000	100,0	Belron Canada
1415, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1989/1993	72 000	100,0	C.A.C. 3000
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	2001	33 000	100,0	CGI International
1475, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1988	92 000	100,0	Groupe Pneutech-Rousseau, 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
10550, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1964/1972	110 000	100,0	Produits de sécurité North
2105, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	277 000	100,0	Dura Housewares, Yourtruckshop, Minimedia International, Sims Group Recycling Solutions Canada, Premium Brands Operating, Groupe Opex
894-930, rue Bergar Laval (Québec)	1989	33 000	100,0	Kinecor SC
901-937, rue Michelin Laval (Québec)	1988	43 000	100,0	Straub Collaborative
3370-3418, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	55 000	100,0	Les industries Mecanorack

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
3401-3421, boulevard Industriel Laval (Québec)	1986	53 000	100,0	ATMPRQ, Rexel Canada Électrique
1405-1453, rue BerGAR Laval (Québec)	1988	33 000	100,0	Liftow
3424-3428, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	2003	16 000	100,0	Trane Québec
1315, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1991	44 000	100,0	Produits Paklab
40, chemin du Tremblay Boucherville (Québec)	1991/2006	143 000	100,0	Groupe BMR inc.
620-650, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	53 000	97,1	Lumen
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	81,4	Trane Canada ULC
784-818, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1988	82 000	95,6	Les Technologies Clemex
9101-9175, boulevard des Sciences Montréal (Québec)	1999/2000	71 000	100,0	Hibbert International, Lallemand, Collection Tuff Avenue
1675, boulevard de Montarville Boucherville (Québec)	1989/2003	142 000	100,0	Groupe Master
5250, rue Armand-Frappier Longueuil (Québec)	1992	59 000	100,0	Hydro-Québec
1405-1495, 55 <sup>e</sup> Avenue Dorval (Québec)	2001	66 000	88,4	Peinture International, division d'Akzo Nobel Peintures, AMJ Campbell International – Montréal
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer Laval (Québec)	2004	47 000	90,6	Les Services EXP
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006	104 000	100,0	Caterpillar du Canada, Mitek Canada, Distribution Nordix
3025, rue Joseph-A.-Bombardier Laval (Québec)	2006/2007	78 000	100,0	Wood Wyant Canada, Star Pipe Canada
4451-4479, autoroute Laval Ouest Laval (Québec)	2004	116 000	88,4	Groupe Dagenais
330, avenue Avro Pointe-Claire (Québec)	1991/1998	89 000	100,0	Motion Industries (Canada)
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
11000-11020, boulevard Parkway Montréal (Québec)	1965	217 000	100,0	Cryopak Industries 2007, Groupe Data, Meubles Concordia
20, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1986	61 000	100,0	Diversifié Ulbrich du Canada
2156-2168, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	41 000	75,8	Futech Longueuil
2170, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	23 000	100,0	Exprolink
715, rue Delage Longueuil (Québec)	1990	42 000	86,5	Équipement d'essai aérospatial
6445, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1980/1999	50 000	100,0	La Cie d'habillement SE CE
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-D'Urfé (Québec)	1987	25 000	39,1	Tier-One
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	66,0	Nasuco Canada

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>2)</sup>
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	100,0	Cedarome Canada
115, rue de Vaudreuil Boucherville (Québec)	1987	16 000	86,7	Laboratoire Sol-labo
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	81,6	GE Lighting Solutions, AVW Telav
1615-1805, 55 <sup>e</sup> Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	95,1	John L. Schultz, Option 2, Plastiques innovants Sabic Canada, Transport Midland
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	94,7	Henry Schein Ash Arcona
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	Intramodal Warehouse
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	100,0	Emballages Richards
2260, 32 <sup>e</sup> Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	61,6	Rogers communications
2102-2150, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	82,8	Plastique East West & Produits Électriques
2024-2080, 32 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1984	68 000	100,0	AVW-TELAV
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1955/1981/ 1990	58 000	65,8	Fédération des Caisses Desjardins du Québec
2025, rue de la Métropole Longueuil (Québec)	1977/1993	201 000	100,0	Les métaux Tremblay, Solution extrême
1925-1975, boulevard Hymus Dorval (Québec)	1988	104 000	96,2	Ceva Freight Canada, Apple Express Courrier, PNH Enterprises
80-140, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1986	44 000	100,0	Centre de conformité ICC
8411-8453, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	32 000	0,0	En cours de revitalisation
8459-8497, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	41 000	100,0	Muxlab
8545-8579, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1987	38 000	86,9	VWR Scientifique du Canada
8605-8639, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1986	37 000	56,4	Systemex communications
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	113 000	81,9	M. Ralph Di Orio, M. François Perrier, M. Mathieu Riel, M. Marc Beaulieu
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	92,7	Memtronik Innovations, Groupe Corlab
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	92,5	Bédard Ressources, Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	217 000	87,2	Best Buy Canada, Courrier Purolator, Tornatech
1225, rue Volta Boucherville (Québec)	1988/1991	226 000	100,0	Sysco
2000, rue Halpern Montréal (Québec)	1977	527 000	100,0	Corporation de développement logistique LDC
2105, 23 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1964	319 000	0,0	Vacant
1111, 46 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Vitesse Transport

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
1200, 55 <sup>e</sup> Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	A.R. Medicom
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	100,0	TI-Titanium
2400, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1969/1976/ 1995	111 000	100,0	Produits Juvéniles Elfe
243, boulevard Hymus Pointe-Claire (Québec)	1969	40 000	100,0	Pharmaceutiques Peleton
2555, boulevard Pitfield Montréal (Québec)	2003	99 000	100,0	Arden Holdings
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval (Québec)	1979	36 000	100,0	Gemmar Ordinateurs International
703-729, avenue Meloche Dorval (Québec)	1980	32 000	100,0	Aliments du monde vrai du Canada
679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1981	35 000	100,0	Les produits d'ingénierie North Star
1730-1850, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	79 000	72,8	Transit Nord-Plus
1520-1660, 55 <sup>e</sup> Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	53,5	Groupe Mosa
1875, 55 <sup>e</sup> Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	66,3	Omnimedia
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
2685-2715, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1975	40 000	100,0	Roy livraison spécialisée
2745, avenue Francis-Hughes Laval (Québec)	1999/2002	31 000	100,0	Roy livraison spécialisée
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	1 015 000	100,0	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, Nexacor Realty Management
5200, rue J.-A.-Bombardier Longueuil (Québec)	2006	46 000	100,0	Les produits de papier Lapaco
2789-2855, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	1981	59 000	100,0	S.D. Variations
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Messageries dynamiques, division du réseau Québecor Média, Comark
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	71 000	80,9	Le Groupe Master
982-1002, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1988	29 000	100,0	Location Luber
938-952, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	71,5	Macpek

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
908-926, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	100,0	Footbest
874-896, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1994	29 000	70,4	SP International
601-623, rue Le Breton Longueuil (Québec)	1975	49 000	100,0	Coalision
2115-2147, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	48 000	94,7	Opale Impressions
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	87,3	Îlot 307
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Société dentaire Sinclair
35, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1990	29 000	100,0	Northeastern Swimming Pool Distribution
90, boulevard Marie-Victorin Boucherville (Québec)	1998	25 000	100,0	Air liquide Canada
1550, rue de Coulomb Boucherville (Québec)	1994/1998	10 000	100,0	Keystone Manufacturing (Plastic)
10, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	2001	18 000	100,0	Société canadienne des postes
7, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1977	32 000	100,0	Marché C&T
9, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	51 000	70,9	Maison de vêtements Piacente
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	44 000	0,0	Vacant
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	100,0	Essilor Canada, Métaux Satellite
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	92,3	Hostmann Steinberg, Graphiques Cosmex
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	77,6	Rideau Recognition Solutions
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	67 000	100,0	Armen industries
295-341, rue Benjamin-Hudon et 255, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	54 000	93,6	Jirstrek Fruits
600-610, rue Bériault Longueuil (Québec)	1974/2008	56 000	100,0	Ivex emballage protecteur, Wolseley Canada
2044, rue de la Province Longueuil (Québec)	1987	50 000	100,0	Kosma-Kare Canada
2060-2068, rue de la Province Longueuil (Québec)	1984	45 000	66,8	Multotec Canada
2099-2111, rue de la Province Longueuil (Québec)	1974	51 000	100,0	Ivex emballage protecteur
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
877, boulevard Jean-Paul-Vincent Longueuil (Québec)	1986/1989	106 000	90,4	Echantillons Kd, Raymond Chabot
2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	88,9	Exide Technologies Canada, Aleees Eco Ark Canada

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation %</b>	<b>Locataires principaux<sup>2)</sup></b>
2177, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2000/2008	74 000	100,0	Aliments Ultima
2199, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	2002	209 000	100,0	Yves Rocher Amérique du Nord, Logistique SCI
2525, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1991/1992	72 000	100,0	Commission Scolaire Marie-Victorin
730, rue Delage Longueuil (Québec)	2004/2011	62 000	100,0	Produits Forestiers CJP
830, rue Delage Longueuil (Québec)	2000	50 000	100,0	D+H
770, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1975/2009	117 000	100,0	Les Promotions Atlantiques
2625, boulevard Jacques-Cartier Longueuil (Québec)	2012	63 000	95,1	Les industries Lennox (Canada), Waterco Canada, Métaux solutions
1280, rue Nobel Boucherville (Québec)	1972/1991/ 1994	52 000	100,0	V. Boutin Express
1201-1203, rue Marie-Victorin Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1991	139 000	100,0	Norfil
3300, route Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1975-1980/ 1983-1998	218 000	100,0	Pretium Canada
3000, route Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	1960	199 000	100,0	Chrysler Canada
<b>Sous-total</b>		<b>11 477 000</b>		
<b>région de l'Ontario</b>				
1201 California Avenue Brockville (Ontario)	1978/1982/ 1985	94 000	100,0	The Data Group
6300 Northwest Drive Mississauga (Ontario)	1990	26 000	100,0	Bafco Canada
6280 Northwest Drive Mississauga (Ontario)	1990	21 000	100,0	IGT Canada
3415 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	31 000	100,0	Versent
3405 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	20 000	100,0	Caburgraphic
3403 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	19 000	100,0	Trillium Meditec
3397 American Drive Mississauga (Ontario)	1985	46 000	95,5	Directcash Management
3395 American Drive Mississauga (Ontario)	1984	16 000	71,8	IQ Business Events
3355 American Drive Mississauga (Ontario)	1988	113 000	100,0	Bestbuy Distributors
6295 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	42 000	74,2	Troy Life & Fire Safety
6325 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1994	77 000	100,0	Buckley 1892
6305 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	34 000	100,0	Bulloch Technologies
6275 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1997	50 000	100,0	Sinclair Dental
400 Nugget Avenue Toronto (Ontario)	2005	635 000	100,0	Cinram Canada Operations

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>2)</sup>
<b>Sous-total</b>		<b>1 224 000</b>		
<b>région des Provinces atlantiques</b>				
291 Industrial Drive Saint John (Nouveau-Brunswick)	1987/1994	33 000	100,0	Interplast Bags and Films
385 Wilsey Road (Bates Building) Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1974/1975 1994	32 000	100,0	Habitat pour l'humanité Région de Fredericton
50, 70 et 110 Crown Street (Courtney Building) Saint John (Nouveau-Brunswick)	1965	34 000	55,2	Sa Majesté la Reine
1080 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	2004	37 000	97,3	Johnston Equipment
115 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2004	18 000	83,4	Samuel Strapping Systems
140 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002	38 000	100,0	Les Brasseries Molson
125 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	44 000	65,7	Kerr Controls
140 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2006/2007	47 000	100,0	Xplorenet Communications
190 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2013	29 000	58,6	Acklands Grainger
420 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1971	19 000	82,7	Atlantic Hydrogen
440 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	45 000	85,6	Enbridge Gaz Nouveau-Brunswick
50 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2007	20 000	100,0	Ciloe Group
245 Hilton Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	18 000	81,5	Sa Majesté la Reine
727 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2002	14 000	100,0	Courrier Purolator
749 Wilsey Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970/2005	16 000	100,0	Coast Tire & Auto Services
520 Edinburgh Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1980/1993/ 2003	39 000	82,4	Stellar Industrial Sales
699 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	1981	10 000	100,0	Nanoptix
120-140 Commerce Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1996-1998	66 000	0,0	En cours de revitalisation
114 Price Street Moncton (Nouveau Brunswick)	1968/1973/ 1976	183 000	100,0	CO-OP Atlantic
33 Henri Dunant Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	1969	118 000	100,0	CO-OP Atlantic
22 Carr Crescent Gander (Terre-Neuve et Labrador)	1973	60 000	100,0	CO-OP Atlantic
667 Barnes Drive Halifax (Nova Scotia)	2000	29 000	100,0	Courrier Purolator
<b>Sous-total</b>		<b>949 000</b>		
<b>région de l'Ouest canadien</b>				
640-820 28 <sup>th</sup> Street North East Calgary (Alberta)	1980	138 000	100,0	Suncor Énergie, Sumwa Trading, Brink's Canada, Golder Associates

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation %	Locataires principaux <sup>2)</sup>
560 Camiel Sys Street Winnipeg (Manitoba)	2007	43 000	100,0	Fedex Ground Package System
<b>Sous-total</b>		<b>181 000</b>		
<b>Total immeubles industriels et polyvalents</b>		<b>17 413 000</b>		
<b>Total du portefeuille</b>		<b>45 252 000</b>		

**Notes :**

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2014 et sont calculés par pied carré de superficie occupée (et, dans le cas de la superficie commerciale, en unités de commerce de détail (UCD) à cette date).
- 2) Locataires occupant une superficie de plus de 15 000 pieds carrés ou locataire principal de l'immeuble.
- 3) Correspond à la quote-part du FPI (50 %) de la superficie locative. Voir également la rubrique 3.7 de la présente notice annuelle intitulée « Participation dans des coentreprises ».

#### 4.4.3 DESCRIPTIONS DES 10 IMMEUBLES IMPORTANTS DU PORTEFEUILLE EN TERME DE VALEUR EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2014

##### **2590-2640, boulevard Laurier, Québec (Québec)**

Place de la Cité, dans la ville de Québec, est un complexe commercial et de bureaux multifonctionnel entièrement intégré d'environ 1,03 million de pieds carrés, qui a été construit entre 1988 et 2004 et qui comprend environ 760 000 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie « A » et 268 000 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-Sillery 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 (SQI), la Cité Médicale, AON Canada et une banque à charte canadienne.

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

Cet immeuble de bureaux de 24 étages totalisant environ 511 000 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 93,7 % et compte approximativement 305 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent la SITA (Société internationale de télécommunications aéronautiques), une banque à charte canadienne, l'Université McGill, Equant Canada (Orange Business Services), BFL Canada, Corporation Interactive EIDOS, Joli-Cœur Lacasse, la Fondation Lucie et André Chagnon et State Street Trust Company Canada.

##### **Complexe de la Gare Centrale**

##### **895, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec)**

Le complexe de la Gare Centrale est situé au centre-ville de Montréal, au cœur du 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 99,5 %.

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

Cet immeuble de 42 étages et de 525 000 pieds carrés comprend un centre commercial de 81 000 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 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 100 % et compte 84 espaces de stationnement intérieurs répartis sur deux niveaux. Les locataires importants comprennent, entre autres, une banque à charte canadienne, Shaw Cablesystems, Nuvista Energy et Maj-Car Management & Investments.

**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 614 000 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 cinq locataires majeurs, soit Target Canada<sup>1</sup>, Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec et un ensemble de locataires nationaux et locaux. Les deux tours de bureaux sont de classe A et les locataires majeurs sont, entre autres, Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris MacKenzie, KSH solutions, Services NETBX, Groupe financier AGA, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, Fédération des médecins omnipraticiens du Québec. 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 Les Rivières  
4125-4575, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)**

Ce centre commercial régional de 377 000 pieds carrés est érigé sur un terrain de 1 594 005 pieds carrés et compte 3 467 places de stationnement extérieur. Les Rivières est le plus grand centre commercial à construction fermée dans le corridor reliant les villes de Québec et de Montréal et constitue la destination de magasinage dominante de la région de la Mauricie. La propriété est située à l'intersection de deux artères commerciales de la ville de Trois-Rivières, soit le boulevard des Forges et le boulevard Rigaud, et possède une excellente visibilité depuis ces derniers. La propriété a été construite en 1971 et agrandie en 1981 et 2001. L'immeuble est loué à 97,0 %. Les principaux locataires sont Target Canada<sup>2</sup>, Toys'r us, FGL Sports.

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

Ce centre commercial régional de 558 000 pieds carrés est situé dans la ville de Repentigny sur la Rive-Nord de Montréal. Construit en 1974, Les Galeries Rive-Nord a connu plusieurs phases de rénovation, notamment en 1975, 1982, 1984 et 1990. En 1999, un deuxième étage a été construit au-dessus de l'espace de Sears. La foire alimentaire a été complètement rénovée en 2005. Les Galeries Rive-Nord, ayant front sur l'autoroute 40, jouit d'un emplacement stratégique à proximité du boulevard Brien. La propriété est située dans le secteur commercial le plus actif de Repentigny. Les locataires majeurs sont Walmart Canada, FGL Sports, Toys'r us, Hennes & Mauritz, Sears Canada.

**Mail Champlain  
2151-2153, boul. Lapinière, Brossard (Québec)**

Ce centre commercial régional de 723 000 pieds carrés est situé dans la ville de Brossard sur la Rive-Sud de Montréal. Construit en 1975, le Mail Champlain a connu plusieurs phases de rénovation, notamment en 1977, 1988, 1990, 1994 et au tournant des années 2000. En 2009, des investissements majeurs ont été effectués afin de rénover les aires

---

<sup>2</sup> Le 15 janvier 2015, la compagnie et certaines de ses filiales et sociétés membres du même groupe ont obtenu, conformément à une ordonnance de la Cour supérieure de justice de l'Ontario, la protection à l'égard de leurs créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

communes, les entrées et la foire alimentaire et d'attirer des locataires réputés. Les locataires majeurs sont Sears Canada, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Sports Experts / Atmosphère, Forever XXI, Goupe Archambault et YM. Le taux d'occupation est de 97.1 %

### **Centre Rockland**

#### **2305, chemin Rockland, Mont-Royal (Québec)**

Ce centre commercial régional de 646 000 pieds carrés est érigé sur un terrain de 937 208 pieds carrés et compte 2 720 places de stationnement extérieures. La propriété a été construite en 1959 et rénovée en 1983 et 2005. Situé aux abords de l'Autoroute 40, le Centre Rockland bénéficie d'une localisation stratégique et d'une excellente visibilité. L'immeuble est loué à 94.7 %. Les principaux locataires sont FGL Sports, Zara, The Linen Chest, Laura Canada, La Compagnie de la Baie d'Hudson, SAQ, Pharmaprix.

### **Dixie Outlet Mall**

#### **1250 South Service Road, Mississauga (Ontario)**

Ce centre commercial de 416 000 pieds carrés est érigé sur un terrain de 1 665 734 pieds carrés et compte 2 500 places de stationnement extérieures. La propriété a été construite en 1956, agrandie en 1978 et 1987 et a bénéficié de rénovations majeures en 1996 et 2003. Dixie Outlet Mall bénéficie d'une localisation stratégique et est loué à 96,1 %. Les principaux locataires sont Michaels of Canada, International Clothiers, Laura Canada, YM, Winners Merchants International, Fantastic Flea Market.

## **4.5 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET DÉBENTURES**

Au 31 décembre 2014, le FPI avait un niveau d'endettement de 56,1 %, constitué d'emprunts hypothécaires à taux fixe, de débentures non garanties de premier rang, de débentures convertibles et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 43,0 % du total de la dette alors que les débentures non garanties de premier rang et les débentures convertibles représentaient environ 46,0 % du total de la dette. Au 31 décembre 2014, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,79 % 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 de premier rang était de 3,89% alors qu'il était de 6,15 % pour les débentures convertibles.

De plus, au 31 décembre 2014, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie d'un montant maximum de 550,0 millions \$ qui viendra à échéance en août 2017. En date du 31 décembre 2014, les emprunts bancaires totalisaient 457,3 millions \$.

### **4.5.1 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES**

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

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
565-585, boulevard Charest Est, Québec (Québec)		6 468 231 \$	5,00 %	février 2015
800, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)		2 403 693 \$	5,72 %	janvier 2019
2101-2137, boulevard Curé-Labelle, Laval (Québec)		8 845 019 \$	3,48 %	février 2018
3400, avenue Jean-Béraud, Montréal (Québec)		20 811 142 \$	3,21 %	décembre 2017
150, boulevard René-Lévesque Est, Québec (Québec)		26 780 000 \$	2,69 %	décembre 2015
8400, boulevard Décarie, Montréal (Québec)		8 107 047 \$	5,55 %	avril 2016
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(1)	5 218 120 \$	6,94 %	janvier 2019
1465, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(1)	- \$	6,94 %	janvier 2019
1475, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(1)	- \$	6,94 %	janvier 2019
1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(1)	- \$	6,94 %	janvier 2019

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
5130, rue Rideau, Québec (Québec)	(2)	22 533 344 \$	5,83 %	juillet 2021
5600, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
2150, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
100, rue Chabot, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
625, rue des Canetons, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
325, rue du Marais, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
650, avenue Godin, Québec et 450, rue Desrochers, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval (Québec)	(2)	- \$	5,83 %	juillet 2021
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)	(3)	26 467 096 \$	5,83 %	juillet 2021
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
2180, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
4975, rue Rideau, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
355, rue du Marais, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
2755, avenue Dalton, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
1775, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
8288, boulevard Pie-IX, Montréal (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
3424-3428, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
19701, avenue Clark-Graham, Baie d'Urfé (Québec)	(3)	- \$	5,83 %	juillet 2021
2025, rue Lavoisier, Québec (Québec)	(4)	30 554 568 \$	5,35 %	mars 2022
5055, boulevard Wilfrid Hamel Ouest, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
2014, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
2020, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
245, rue Soumande, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
455, rue du Marais, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue, Montréal (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
11000, boulevard Parkway, Montréal et 11020, boulevard Parkway, Montréal (Québec)	(4)	- \$	5,35 %	mars 2022
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(5)	71 720 556 \$	5,30 %	mai 2017
1990, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
4451-4479, Autoroute Laval Ouest, Laval et 2800-2816 rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
3175, chemin des Quatres-Bourgeois, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
9101-9175, boulevard des Sciences, Montréal (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
201, rue Laurier Est, Montréal (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
4635, 1 <sup>re</sup> Avenue, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
625, avenue Godin, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
1367-1371, chemin Sainte-Foy, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
1730-1790, avenue Newton, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2006-2010, rue Lavoisier, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2022, rue Lavoisier, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2200, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2383-2393, avenue Watt, Québec (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)	(5)	- \$	5,30 %	mai 2017
955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(6)	44 836 478 \$	5,51 %	juillet 2017
2100, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
1540, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec et 450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
1670, rue Simple, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
2600, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
50, route du Président-Kennedy, Lévis et 5410-5500, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
9100, rue du Parcours, Montréal (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
1455, 55 <sup>e</sup> Avenue, Dorval (Québec)	(6)	- \$	5,51 %	juillet 2017
795, rue Craig, Lévis (Québec)	(7)	26 736 307 \$	5,36 %	avril 2018
2156-2168, rue de la Province, Longueuil (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
2170, rue de la Province, Longueuil (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
715, rue Delage, Longueuil (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
3600, boulevard Matte, Brossard (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
3650, boulevard Matte, Brossard (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
115, rue de Vaudreuil, Longueuil (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
1615-1805, 55 <sup>e</sup> Avenue, Dorval (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
2102-2150, 32 <sup>e</sup> Avenue, Montréal (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau (Québec)	(7)	- \$	5,36 %	avril 2018
120, rue de New York, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	(8)	19 700 065 \$	5,75 %	juin 2018
979, avenue de Bourgogne, Québec (Québec)	(8)	- \$	5,75 %	juin 2018
40, chemin du Tremblay, Boucherville (Québec)	(8)	- \$	5,75 %	juin 2018
1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec)	(8)	- \$	5,75 %	juin 2018
2260, 32 <sup>e</sup> Avenue, Montréal et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Montréal (Québec)	(8)	- \$	5,75 %	juin 2018
8500, boulevard Henri-Bourassa, Québec (Québec)	(9)	80 973 750 \$	4,34 %	juillet 2020
830, avenue Godin, Québec (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020
989-999, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020
955, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020
255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
784-818, boulevard Guimond, Longueuil (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020
239-245, boulevard Samson, Laval (Québec)	(9)	- \$	4,34 %	juillet 2020
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	14 996 229 \$	6,68 %	novembre 2018
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	- \$	6,68 %	novembre 2018
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	- \$	6,68 %	novembre 2018
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	- \$	6,68 %	novembre 2018
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	- \$	6,68 %	novembre 2018
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	(10)	- \$	6,68 %	novembre 2018
1, place Laval, Laval (Québec)	(11)	53 813 881 \$	5,41 %	mars 2015
2, place Laval, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
3, place Laval, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
4, place Laval, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
3080, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
3090, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
3100, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval (Québec)	(11)	- \$	5,41 %	mars 2015
1010, avenue Godin, Québec (Québec)	(12)	4 768 318 \$	5,05 %	janvier 2039
2685-2715, avenue Francis-Hughes, Laval, (Québec)	(12)	- \$	5,05 %	janvier 2039
2745, avenue Francis-Hughes, Laval, (Québec)	(12)	- \$	5,05 %	janvier 2039
2345-2349, avenue Dalton, Québec (Québec)	(13)	39 659 903 \$	4,07 %	mars 2023
2955, avenue Kepler, Québec (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
550, rue du Marais, Québec (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
765, avenue Godin, Québec (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
1255, rue des Artisans, Québec (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
5150-5200 boulevard de l'Ornière, Québec (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps, Montréal (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
10550, boulevard Parkway, Montréal (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
940, rue Bergar, Laval (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
20, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
6445, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
4700, rue de la Savane, Montréal et 4905-4995, rue Paré, Montréal (Québec)	(13)	- \$	4,07 %	mars 2023
1925-1975, boulevard Hymus, Dorval (Québec)		3 331 845 \$	5,17 %	février 2021
80-140, avenue Lindsay, Dorval (Québec)		1 540 750 \$	5,17 %	février 2021
8411-8453, chemin Dalton, Montréal (Québec)		982 742 \$	5,17 %	février 2021
8459-8497, chemin Dalton, Montréal (Québec)		1 319 965 \$	5,17 %	février 2021
8545-8579, chemin Dalton, Montréal (Québec)		1 453 873 \$	5,17 %	février 2021
8605-8639, chemin Dalton, Montréal (Québec)		1 221 264 \$	5,17 %	février 2021
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)		2 268 137 \$	5,17 %	février 2021
3339-3403, rue Griffith, Montréal (Québec)		4 245 580 \$	5,17 %	février 2021
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)		1 046 740 \$	5,17 %	février 2021
455, boulevard Fénelon, Dorval (Québec)		7 263 082 \$	5,17 %	février 2021
8100, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)		2 850 614 \$	5,17 %	février 2021

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
1225, rue Volta, Boucherville et 1275, rue Graham-Bell, Boucherville (Québec)		4 679 279 \$	5,17 %	février 2021
1111, 46 <sup>e</sup> Avenue, Montréal (Québec)		2 979 046 \$	4,98 %	juillet 2015
2000, rue Halpern, Montréal (Québec)		14 818 766 \$	4,51 %	septembre 2015
9999, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)		4 036 910 \$	5,30 %	décembre 2021
550, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)		13 337 307 \$	5,51 %	décembre 2018
480, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)		2 745 703 \$	6,61 %	juillet 2019
400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)		8 434 820 \$	5,19 %	septembre 2015
400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)		5 939 122 \$	4,92 %	septembre 2015
4141, Autoroute 440, Laval, Québec (Québec)		6 194 745 \$	5,20 %	février 2015
5100, rue Sherbrooke Est, Montréal, Québec (Québec)		33 368 223 \$	4,00 %	janvier 2023
2555, boulevard Pitfield, Montréal (Québec)		3 536 929 \$	3,17 %	janvier 2017
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)		4 566 041 \$	7,25 %	janvier 2023
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)		587 986 \$	7,75 %	avril 2021
1 Agar Place, Saint John (Nouveau-Brunswick)		4 417 382 \$	3,63 %	décembre 2029
3000, route Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		7 590 876 \$	3,91 %	juin 2023
1113 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(14)	1 378 898 \$	6,95 %	mars 2018
1115 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(14)	- \$	6,95 %	mars 2018
140 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)		1 755 119 \$	6,72 %	mars 2018
291 Industrial Drive, Saint John (Nouveau-Brunswick)		1 292 206 \$	6,39 %	juillet 2020
570 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		5 171 761 \$	5,80 %	mai 2016
385 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		983 164 \$	5,37 %	mars 2015
900 Hanwell Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		3 976 831 \$	3,23 %	mars 2018
360 Pleasant Sreet, Miramichi (Nouveau-Brunswick)		1 605 483 \$	5,40 %	mars 2015
245 Hilton Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		462 650 \$	5,37 %	mars 2015
1133 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		9 423 635 \$	4,14 %	juillet 2023
3103, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)		20 257 302 \$	4,17 %	juin 2023
895, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec)		228 505 579 \$	5,67 %	février 2018
1165, chemin du Tremblay, Longueuil (Québec)	(15)	4 149 530 \$	5,77 %	juin 2021
1175, chemin du Tremblay, Longueuil (Québec)	(15)	- \$	5,77 %	juin 2021
2401, boulevard Roland-Therrien, Longueuil (Québec)	(15)	- \$	5,77 %	juin 2021
1220, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(16)	1 743 705 \$	5,77 %	juin 2021
1200, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	(16)	- \$	5,77 %	juin 2021
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		162 133 566 \$	4,77 %	octobre 2023
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		19 534 165 \$	4,77 %	octobre 2023
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		19 534 165 \$	4,77 %	octobre 2023
1741 Brunswick Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)		4 545 970 \$	5,70 %	mars 2015
4124 9th Street S.E., Calgary (Alberta)		4 148 611 \$	4,31 %	septembre 2021
129 Queensway East, Simcoe (Ontario)		3 437 093 \$	5,76 %	mai 2015
600 Mitchell Road South, Listowel (Ontario)		3 694 857 \$	5,76 %	mai 2015
4411 6th Street S.E., Calgary (Alberta)		5 183 853 \$	4,75 %	juillet 2016
825, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil (Québec)		37 729 735 \$	5,28 %	avril 2015
1717, boulevard René-Lévesque Est, Montréal (Québec)	(17)	16 506 781 \$	5,24 %	janvier 2021

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
1200, avenue Papineau, Montréal (Québec)	(17)	- \$	5,24 %	janvier 2021
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		63 781 805 \$	4,60 %	mai 2018
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		26 864 615 \$	3,73 %	mai 2018
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		47 972 527 \$	3,73 %	mai 2018
2405, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		2 138 195 \$	6,64 %	mai 2017
6777, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		5 810 580 \$	6,30 %	septembre 2015
6777, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		1 197 502 \$	3,20 %	janvier 2015
2986, boulevard Saint-Charles, Kirkland (Québec)	(18)	1 956 580 \$	4,06 %	novembre 2016
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Québec)	(18)	- \$	4,06 %	novembre 2016
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Québec)	(18)	- \$	4,06 %	novembre 2016
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Québec)	(18)	- \$	4,06 %	novembre 2016
4000 4th Street SE (Bldg 200), Calgary (Alberta)	(19)	22 471 156 \$	3,77 %	novembre 2016
4000 4th Street SE (Bldg 300), Calgary (Alberta)	(19)	- \$	3,77 %	novembre 2016
3600 4th Street SE (Bldg 100), Calgary (Alberta)	(19)	- \$	3,77 %	novembre 2016
2065-2071, boulevard des Laurentides, Laval (Québec)	(20)	33 062 033 \$	5,22 %	novembre 2015
4211-4219, rue Wellington, Montréal (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
3285, 1 <sup>ère</sup> Avenue, Rawdon (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2140, rue King Est, Sherbrooke (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2110, rue King Est, Sherbrooke (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
231-235, rue Sherbrooke, Magog (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
325, rue Sherbrooke, Magog (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
3900-3918, boulevard Saint-Charles, Pierrefonds (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
400, rue des Saguenéens, Saguenay (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
425-443, rue Adolphe-Chapleau, Bois-des-Filion (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
520, boulevard Saint-Joseph, Drummondville (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2001, avenue Victoria, Saint-Lambert (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
9021-9041, boulevard Saint-Michel, Montréal (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
8995, boulevard Saint-Michel, Montréal (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
11 Rea Street N., Timmins (Ontario)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
20, boulevard Sainte-Anne Ouest, Sainte-Anne-des-Monts (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2722, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)	(20)	- \$	5,22 %	novembre 2015
353-357 & 379, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville (Québec)	(21)	33 718 908 \$	5,22 %	novembre 2015
379, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
1331-1363, rue Belvédère Sud, Sherbrooke (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
947-955, boulevard du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
233-237, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Châteauguay (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
5510-5520, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
6455-6461, avenue Christophe Colomb, Montréal (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
4916-4930, boulevard Saint-Jean, Montréal (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
405, boulevard Grand, L'Île-Perrot (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
378-380, boulevard Harwood, Vaudreuil-Dorion (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
562-566, rue Saint-Charles-Borromée Nord, Joliette (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
1855, route des Rivières, Lévis (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2310, rue Saint-Louis, Gatineau (Québec)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
126 King Street West, Brockville (Ontario)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
205 King Street East, Bowmanville (Ontario)	(21)	- \$	5,22 %	novembre 2015
2600, rue Saint-Hubert, Saguenay (Québec)	(22)	7 480 689 \$	3,90 %	novembre 2024
2620, rue Saint-Hubert, Saguenay (Québec)	(22)	- \$	3,90 %	novembre 2024
560 Camiel Sys Street, Winnipeg (Manitoba)		2 186 458 \$	5,50 %	mai 2018
667 Barnes Drive, Halifax (Nouvelle-Écosse)		1 811 988 \$	6,48 %	janvier 2016
1201 California Avenue, Brockville (Ontario)		2 656 208 \$	5,57 %	janvier 2018
171 Slater Street, Ottawa (Ontario)		1 699 794 \$	5,08 %	novembre 2015
1415-1531, rue Berlier, Laval (Québec)		2 850 432 \$	5,00 %	février 2016
1400, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		7 909 892 \$	4,93 %	février 2017
1000 Innovation Drive, Kanata (Ontario)		15 157 086 \$	5,19 %	janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		4 435 967 \$	5,92 %	janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		1 547 143 \$	5,00 %	janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		1 701 680 \$	5,92 %	janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		969 089 \$	5,00 %	janvier 2016
3300, route transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		3 518 387 \$	6,62 %	janvier 2016
3300, route transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		2 521 309 \$	5,00 %	janvier 2016
830, rue Delage, Longueuil (Québec)		1 186 106 \$	5,28 %	janvier 2017
2525, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		713 527 \$	5,71 %	mai 2016
1201-1203, rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)		2 034 256 \$	5,48 %	octobre 2016
770, boulevard Guimond, Longueuil (Québec)		3 638 242 \$	4,53 %	mars 2022
1555, rue Carrie-Derick, Montréal (Québec)		6 413 850 \$	5,41 %	juillet 2031
600-610, rue Bériault, Longueuil (Québec)		1 400 456 \$	3,94 %	avril 2017
2099-2111, rue de la Province, Longueuil (Québec)		1 400 456 \$	3,94 %	avril 2017
730, rue Delage, Longueuil (Québec)		903 618 \$	3,88 %	mars 2022
2044-2046, rue de la Province, Longueuil (Québec)		662 376 \$	5,29 %	mars 2017
590 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	29 445 335 \$	4,87 %	septembre 2023
1149 Smythe Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
115 Whiting Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
125 Whiting Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
420 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
440 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
50 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
520 Edinburgh Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
330-350 Elmwood Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
612 Windmill Road, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
699 Champlain Street, Dieppe (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
1199 Saint-George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
140 Commerce Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
229 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023

<b>Immeubles productifs de revenu</b>	<b>Note</b>	<b>Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014</b>	<b>Taux d'intérêt contractuel</b>	<b>Date d'échéance</b>
231 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan (Nouveau-Brunswick)	(23)	- \$	4,87 %	septembre 2023
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(24)	39 881 664 \$	5,70 %	juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(24)	- \$	5,70 %	juillet 2016
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	(24)	- \$	5,70 %	juillet 2016
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(25)	1 801 291 \$	5,60 %	juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(25)	- \$	5,60 %	juillet 2016
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	(25)	- \$	5,60 %	juillet 2016
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(26)	1 854 611 \$	6,47 %	juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(26)	- \$	6,47 %	juillet 2016
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	(26)	- \$	6,47 %	juillet 2016
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(27)	7 607 006 \$	6,50 %	juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	(27)	- \$	6,50 %	juillet 2016
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	(27)	- \$	6,50 %	juillet 2016
5500 North Service Road, Burlington (Ontario)		24 563 370 \$	5,37 %	mars 2016
3100, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)		5 563 637 \$	3,24 %	août 2015
9800, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)		7 026 249 \$	3,24 %	août 2015
7405, route Transcanadienne, Montréal (Québec)		6 089 416 \$	3,24 %	août 2015
3773, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)		3 278 916 \$	3,24 %	août 2015
6300 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	22 371 401 \$	5,71 %	octobre 2017
6280 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3415 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3405 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3403 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3397 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3395 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3355 American Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6295 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6325 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6305 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6285 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6275 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(28)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6300 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	14 227 474 \$	5,71 %	octobre 2017
6280 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3415 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3405 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3403 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3397 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3395 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
3355 American Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6295 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6325 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6305 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2014	Taux d'intérêt contractuel	Date d'échéance
6285 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
6275 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	(29)	- \$	5,71 %	octobre 2017
4125-4575, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)	(30)	129 497 351 \$	4,09 %	octobre 2024
3925, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)	(30)	- \$	4,09 %	octobre 2024
100, boulevard Brien, Repentigny (Québec)		119 536 016 \$	4,09 %	octobre 2024
<b>Autres emprunts hypothécaires garantis par des placements en obligations</b>		<b>4 639 224 \$</b>	<b>5,02 % et 5,51 %</b>	<b>juin 2015 et 2016</b>
<b>Total des emprunts hypothécaires</b>		<b>1 948 462 003 \$</b>		

**Notes :**

- 1) Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 2) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 3) Ces treize 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 dix-huit immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 6) Ces onze immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 7) Ces dix immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 8) Ces cinq immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 9) Ces sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 10) Ces six immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 11) Ces huit immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 12) Ces trois 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 trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 16) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 17) Ces deux 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 trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 20) Ces dix-sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 21) Ces quinze immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 22) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 23) Ces quinze immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 24) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 25) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 26) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 27) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 28) Ces treize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 29) Ces treize immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 30) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.

**Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires**

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré <sup>(1)</sup>
2015	53 947 588 \$	273 371 676 \$	327 319 264 \$	4,85 %
2016	46 619 074 \$	146 408 580 \$	193 027 654 \$	4,77 %
2017	39 916 559 \$	180 172 767 \$	220 089 326 \$	4,71 %
2018	31 726 565 \$	409 003 362 \$	440 729 927 \$	5,17 %
2019	23 733 692 \$	4 255 316 \$	27 989 008 \$	6,57 %
2020 et suivants	106 950 172 \$	632 356 652 \$	739 306 824 \$	4,57 %
<b>Total</b>	<b>302 893 650 \$</b>	<b>1 645 568 353 \$</b>	<b>1 948 462 003 \$</b>	<b>4,79 %</b>

(1) Calculé sur les soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires.

#### 4.5.2 DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures convertibles de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2014 :

##### Débentures convertibles

	Série D	Série E	Taux d'intérêt moyen pondéré
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 \$	
Dates de paiement des intérêts	31 mars et 30 septembre	30 juin et 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions <sup>1) 2)</sup>	S.O.	juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions <sup>2)</sup>	septembre 2014	juin 2015	
Date d'échéance	septembre 2016	juin 2017	
	\$	\$	Total \$
Solde au 31 décembre 2014	99 786 000	86 250 000	186 036 000

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 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 tableau suivant présente les caractéristiques des débetures de premier rang de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2014 :

### Débetures de premier rang

	Taux d'intérêt contractuel	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Solde au 31 décembre 2014 \$
Série 1	4,274 %	juin 2012 <sup>(1)</sup>	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000 000
Série 2	4,23 %	décembre 2012 <sup>(2)</sup>	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000 000
Série 3	4,00 %	mai 2013	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000 000
Série 4	4,941 %	juillet 2013 <sup>(3)</sup>	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000 000
Série 5	3,323 % <sup>(4)</sup>	octobre 2013	9 janvier, 9 avril, 9 juillet et 9 octobre	octobre 2015	250 000 000
Série 6	2,37 % <sup>(5)</sup>	septembre 2014	22 septembre, 22 décembre, 22 mars et 22 juin	septembre 2016	250 000 000
Série 7	3,62 %	septembre 2014	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000 000
Série 8	4,25 %	décembre 2014	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000 000
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,89 %				
<b>Total</b>					<b>1 950 000 000</b>

(1) Réouverture en septembre 2012 (125,0 millions \$).

(2) Réouverture en février 2013 (100,0 millions \$).

(3) Réouverture en janvier 2014 (100,0 millions \$) et mars 2014 (100,0 millions \$).

(4) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 10 octobre 2014 au 9 janvier 2015 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 205 points de base). Le taux pour la période du 10 janvier 2015 au 9 avril 2015 a été fixé à 3,35 %.

(5) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 22 décembre 2014 au 21 mars 2015 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 108 points de base).

Au 31 décembre 2014, la durée résiduelle moyenne pondérée des débetures de premier rang était de 4,0 ans.

Le 13 janvier 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang portant intérêt au taux de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le prix d'émission de ces débetures non garanties comportait une prime, de telle sorte que le taux d'intérêt effectif de ce placement est de 4,747 %, excluant l'amortissement des coûts de financement différés.

Le 4 mars 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang portant intérêt au taux de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le prix d'émission de ces débetures non garanties comportait une prime, de telle sorte que le taux d'intérêt effectif de ce placement est de 4,425 %, excluant l'amortissement des coûts de financement différés.

Le 17 septembre 2014, Cominar a procédé à l'émission de 250,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 6 assorties d'un taux d'intérêt variable et échéant en septembre 2016, et à l'émission de 300,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 7 portant intérêt au taux de 3,62 % et échéant en juin 2019.

Le 3 décembre 2014, Cominar a procédé à l'émission de 200,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 8 portant intérêt au taux de 4,25 % et échéant en décembre 2021.

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

La conjoncture et les faits 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 du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. À l'heure actuelle, les faibles cours du pétrole ont une incidence défavorable sur l'économie canadienne. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris sur son programme d'acquisition et d'aménagement d'immeubles.

#### **5.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT**

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit-relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités du FPI sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Le FPI pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, de façon générale, les modalités de la dette du FPI comportent des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire le FPI. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 550,0 millions \$ est remboursable en une seule tranche en août 2017. Au 31 décembre 2014, une somme de 457,3 millions \$ avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles et la facilité de crédit renouvelable non garantie ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes. Afin de réduire ce risque au minimum en ce qui a trait aux emprunts hypothécaires, le FPI 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. Récemment, les conditions difficiles qui ont cours dans le secteur de la vente au détail au Canada ont poussé certains détaillants à annoncer la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Jacob, de Mexx, du Groupe Bikini Village et de Target Canada, qui sont des locataires du FPI. D'autres détaillants pourraient faire de même. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du FPI à titre de locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers actuels aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI 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 le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

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

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

### **5.1.4 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. Aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, le FPI pourrait, en tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses propriétés ou éliminées ailleurs, ou de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait nuire à la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

Conformément aux principes d'exploitation du FPI, le FPI obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation ».

### **5.1.5 RISQUE D'ORDRE JURIDIQUE**

Les activités du FPI sont assujetties à diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et le FPI doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

### **5.1.6 CONCURRENCE**

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables au FPI ou sont assujettis à des conditions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer des locataires du FPI pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

### **5.1.7 ACQUISITIONS**

Le plan d'affaires du FPI vise 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 dont le FPI fait l'acquisition. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire le bénéfice distribuable. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

### **5.1.8 PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'IMMEUBLES**

L'information ayant trait aux projets d'aménagement, aux coûts d'aménagement, au taux de capitalisation et aux rendements estimatifs du FPI pourrait varier, et ce de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres du FPI, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés du FPI, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des propriétés. 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 d'aménagement, la valeur des actifs et les résultats financiers du FPI.

### **5.1.9 RECRUTEMENT ET MAINTIEN EN POSTE DES EMPLOYÉS ET DES DIRIGEANTS**

La direction dépend des services de certains membres clés de la haute 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 hauts dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

### 5.1.10 RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

### 5.1.11 RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

### 5.1.12 SINISTRES GÉNÉRAUX NON ASSURÉS

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

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

### 5.1.13 CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

Le FPI peut faire l'objet de conflits d'intérêts étant donné que la famille Dallaire et ses entités reliées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. M. Michel Dallaire est aussi président du conseil et chef de la direction de GDI, société du même groupe que la famille Dallaire qui exploite une entreprise immobilière dans la région de Québec. Dalcon inc. est une filiale en propriété exclusive de GDI. Le FPI loue des locaux à GDI et à Dalcon inc. Dalcon inc. effectue également des travaux d'amélioration locative et réalise des projets de construction et d'aménagement pour le compte du FPI. Enfin, au 31 décembre 2014, le FPI et le Groupe Dallaire inc. sont propriétaires à 50 % chacun de deux coentreprises qui sont les propriétaires et les promoteurs de biens immobiliers. La famille Dallaire et ses entités reliées pourraient prendre part à des opérations ou à des occasions de location qui entrent en conflit avec les intérêts du FPI.

Le contrat de fiducie contient des dispositions sur les conflits d'intérêts qui obligent les fiduciaires à déclarer leurs intérêts importants dans des contrats et des opérations d'importance et à s'abstenir de voter sur ces questions.

## 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 FPI ou de leur valeur effective subséquente.

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

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui 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 du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

### 5.2.2 NOTATION DE CRÉDIT

Les notes de crédit attribuées par DBRS au FPI et aux débetures non garanties ne constituent pas une recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notations. 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 une échelle de notations 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.

### 5.2.3 LIQUIDITÉS DISPONIBLES

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

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

#### 5.2.4 SUBORDINATION STRUCTURELLE DES TITRES

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.

#### 5.2.5 RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

Le contrat de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « rentier ») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers, qui seront assujettis aux obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI 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 du FPI qui ne découle pas de contrats, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

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

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI.

### **5.2.6 DILUTION**

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

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

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

### **5.2.8 DISTRIBUTION DE LIQUIDITÉS NON GARANTIES**

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

### **5.2.9 NATURE DU PLACEMENT**

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

### **5.2.10 RÉGIME FISCAL**

Le FPI est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par le FPI aux porteurs et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt.

Certaines des filiales du FPI sont assujetties à l'impôt sur leur revenu imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la Loi sur les impôts (Québec).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont considérées comme des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à moins que (entre autres exceptions qui ne sont pas applicables dans ce cas) la fiducie ait droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour l'année. S'il ne répond pas aux critères donnant droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujéti au régime fiscal introduit par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur actuellement. Par conséquent, la direction estime que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter ces conditions dans l'avenir en permanence. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2015 et les exercices suivants.

### **5.3 FACTEURS DE RISQUE LIÉS À LA PROPRIÉTÉ DE 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 2014. 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 DÉBENTURES DE PREMIER RANG**

##### **5.3.1.1 ABSENCE DE MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG**

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures de premier rang qui peuvent être placées. 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 DÉBENTURES CONVERTIBLES**

##### **5.3.2.1 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 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.

##### **5.3.2.2 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.

### 5.3.2.3 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 de série D ou de débentures convertibles de série E 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 de série D ou de ses débentures convertibles de série E, selon le cas, 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 n'a pas les fonds nécessaires pour effectuer les rachats pouvant être requis, et rien ne garantit qu'il aura accès à ces fonds.

## PARTIE 6 – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014

### 6.1 ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

Le 19 janvier 2015, le 18 février 2015 et le 18 mars 2015, Cominar a déclaré une distribution de 0,1225 \$ par part pour ces trois mois.

Le 30 janvier 2015, Cominar a clôturé un placement public de 7 901 650 parts, incluant un plein exercice de l'option de surallocation, au prix de 19,65 \$ par part. Le produit net total revenant à Cominar s'est élevé à 148,8 millions \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais afférents au placement. Le produit net du placement a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie.

### 6.2 PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CHAUDIÈRE-DUPLESSIS

Le 26 février 2015, Cominar et le Groupe Dallaire ont établi la Société en commandite Chaudière-Duplessis, dans laquelle Cominar détient une participation de 75 %, afin que soit réalisé un projet de développement immobilier dans la région de Québec.

## 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<sup>e</sup> jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (une « **date de distribution** »), au moins 85 % 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 DISTRIBUABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION

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

## 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 2014

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2014 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 82,05 % 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 (\$)
2014	1,453
2013	1,440
2012	1,440

Le 7 août 2014, Cominar a annoncé une augmentation des distributions mensuelles à 0,1225 \$ par part pour les distributions mensuelles payables à partir du 15 septembre, de sorte que la distribution annuelle pour 2014 a été de 1,453 \$ par part comparativement à 1,440 \$ par part en 2013.

## 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 2014, il y avait 158 689 195 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.

Au cours de l'exercice 2014, le FPI a émis 537,5 millions \$ (avant les frais afférents à la rémunération des preneurs fermes et aux placements) de parts. En effet, le 16 septembre 2014, le FPI a clôturé un placement public de 15 131 700 parts au prix de 19,00 \$ par part. Le produit net total revenant à Cominar s'est élevé à 275,4 millions \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais afférents au placement. Cominar a également clôturé un placement privé de 13 158 000 parts au prix de 19,00 \$ par part le 30 septembre 2014. Le produit net total revenant à Cominar s'est élevé à 249,9 millions \$, déduction faite des frais afférents au placement.

Au cours de l'exercice 2014, le FPI a également émis 950,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang. Voir la rubrique « PARTIE 4 – Description de l'activité – Emprunts hypothécaires et débentures – Débentures ». Ces émissions ont permis à Cominar d'atteindre son objectif d'augmenter la portion non garantie de premier rang de sa dette totale à plus de 50 %, en faisant passer celle-ci de 32,4 % au 31 décembre 2013 à 52,8 % au 31 décembre 2014.

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 2014, des options visant l'achat de 9 221 200 parts étaient en cours; à cette même date, 1 147 parts incessibles et 80 872 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 « 5.2.7 – Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts ».

## **8.3 NOTATION DE CRÉDIT**

Le 15 mai 2012, DBRS a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable; cette note a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. Le 26 août 2014, DBRS a confirmé la note BBB (faible) avec une tendance stable pour les débentures non garanties (à l'exclusion des débentures de série 6, des débentures de série 7 et des débentures de série 8, qui n'avaient pas encore été créées ni émises par le FPI à cette date). Le 18 septembre 2014, DBRS a attribué la note BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures de série 6 et aux débentures de série 7. Le 5 décembre 2014, DBRS a attribué aux débentures de série 8 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes de crédit 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 auxquels la même note a été attribuée ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

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

La note BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures non garanties 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, entre autres, aux entreprises du secteur des fiducies de placement immobilier. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction vers laquelle la note se dirige, selon DBRS, si les tendances se maintiennent ou, dans certains cas, si des difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Une tendance « positive » ou « négative » que DBRS attribue à une note, ne signifie pas nécessairement que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée.

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures non garanties par DBRS ne constitue pas une recommandation d'achat, de détention ni de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notations. 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 versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle a attribuées au FPI et aux débetures non garanties et continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes aux fins de ses prospectus et de ses suppléments de prospectus, ou pour l'attribution de notes aux titres d'emprunt du FPI le cas échéant, qui pourraient être offerts en vente à l'occasion dans l'avenir aux termes de ses prospectus et de ses suppléments de prospectus. Le FPI n'a pas versé d'honoraires à DBRS à l'égard d'autres services fournis au FPI au cours des deux derniers exercices.

## **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.

<b>CUF.UN</b>				
<b>Exercice terminé le 31 décembre 2014</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>TSX</b>		<b>Volume des opérations</b>
		<b>Bas (\$)</b>		
Janvier	18,91	18,16		6 053 130
Février	18,69	17,92		6 723 666
Mars	18,53	17,96		6 011 831
Avril	19,21	18,34		7 036 711
Mai	19,42	18,77		3 346 520
Juin	19,18	18,38		4 547 822
Juillet	19,30	18,51		5 834 902
Août	19,75	18,74		6 810 521
Septembre	19,42	18,68		8 069 842
Octobre	19,09	18,55		7 754 696
Novembre	19,31	18,66		6 293 044
Décembre	18,88	17,84		12 918 039

### 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.

<b>CUF.DB.D</b>				
<b>Exercice terminé le 31 décembre 2014</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>TSX</b>		<b>Volume des opérations (en milliers)</b>
		<b>Bas (\$)</b>		
Janvier	106,00	104,03		457
Février	104,35	104,00		4 071
Mars	104,30	104,02		1 990
Avril	104,55	104,00		32 787
Mai	104,70	103,65		2 162
Juin	104,00	103,45		465
Juillet	104,00	103,45		401
Août	104,25	102,24		2 209
Septembre	103,45	102,29		995
Octobre	105,15	103,00		1 394
Novembre	105,50	104,50		132
Décembre	104,75	100,40		594

<b>CUF.DB.E</b>			
<b>TSX</b>			
<b>Exercice terminé le 31 décembre 2014</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume des opérations (en milliers)</b>
Janvier	105,00	103,75	492
Février	105,00	103,10	260
Mars	105,25	103,61	299
Avril	105,04	104,00	238
Mai	104,50	104,01	438
Juin	104,50	104,02	592
Juillet	104,25	104,10	2 333
Août	104,50	102,00	610
Septembre	105,00	102,39	392
Octobre	105,00	103,00	358
Novembre	105,20	104,16	187
Décembre	105,26	104,16	232

### 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. D'ailleurs, la politique de recrutement des membres du Comité de candidatures et de gouvernance prévoit que, dans son analyse des candidatures retenues, à connaissances, expérience et disponibilité comparables, la préférence ira à la femme tant et aussi longtemps que le nombre de femmes au conseil des fiduciaires ne sera pas comparable à celui des hommes. Au 31 décembre 2014, trois des neuf membres du conseil des fiduciaires étaient des femmes et le FPI entend poursuivre 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 2015.

<b>Nom, lieu de résidence et poste</b>	<b>Fonction principale</b>	<b>Durée du mandat de fiduciaire</b>	<b>Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable ou une emprise<sup>1)</sup></b>
<b>Robert Després, O.C., G.O.C.<sup>2) 5) 10)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendant</b>	Président du conseil Administrateur de sociétés	Depuis 1998	17 000
<b>Michel Dallaire, ing.</b> Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant Président et chef de la direction du FPI	Président et chef de la direction du FPI <sup>6)</sup>	Depuis 1998	8 815 773 <sup>7)</sup>

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 <sup>1)</sup>
<b>Alain Dallaire</b> Lac-Beauport (Québec) Fiduciaire non indépendant Vice-président exécutif, exploitation secteur bureau et industriel et gestion des actifs du FPI	Vice-président exécutif, exploitation secteur bureau et industriel <sup>6)</sup>	Depuis 2006	8 745 196 <sup>7)</sup>
<b>Pierre Gingras</b> <sup>3)9)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 1998	104 735 <sup>8)</sup>
<b>Alban D'Amours</b> , G.O.Q. <sup>2)3)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2009	8 182
<b>M<sup>e</sup> Gérard Coulombe</b> , c.r. <sup>4)5)</sup> Sainte-Marthe (Québec) Fiduciaire indépendant	Associé, Lavery, Montréal	Depuis 2007	3 209
<b>Mary-Ann Bell</b> , ing, m.sc, ASC <sup>2)4)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 2012	5 801
<b>Ghislaine Laberge</b> , ASC <sup>3)4)</sup> Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 1998	8 439
<b>Johanne M. Lépine</b> <sup>2)5)</sup> Québec (Québec) Fiduciaire indépendante	Présidente et chef de la direction Aon Parizeau inc.	Depuis 2013	— <sup>11)</sup>

**Notes :**

- 1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles une emprise est exercée ont été fournis par chaque fiduciaire.
- 2) Membre du comité d'audit.
- 3) Membre du comité d'investissement.
- 4) Membre du comité de rémunération.
- 5) Membre du comité des candidatures et de la gouvernance.
- 6) M. Michel Dallaire est également président du conseil et chef de la direction de GDI. M. Alain Dallaire est également administrateur de GDI.
- 7) 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 et 357 000 parts du FPI sont détenues par la Fiducie testamentaire Jules Dallaire. Les actions du Groupe Dallaire sont détenues par les enfants de feu Jules Dallaire, y compris Michel Dallaire, et des fiducies familiales liées.
- 8) Comprend 21 235 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.
- 9) M. Gingras ne proposera pas sa candidature pour un poste de fiduciaire du FPI lors de la prochaine assemblée des porteurs de parts.
- 10) À titre de président du conseil du FPI, M Després participe également aux réunions des comités dont il n'est pas membre.
- 11) M<sup>me</sup> 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 ou d'autres fonctions au sein du FPI pendant les cinq (5) dernières années, à l'exception de M<sup>me</sup> Mary-Ann Bell qui était à l'emploi du groupe BCE depuis 1982 et était première vice-présidente de Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario entre 2009 et 2014, et de M<sup>me</sup> Johanne M. Lépine qui est présidente et chef de la direction d'Aon Parizeau inc. depuis 2002, et également première vice-présidente et présidente du conseil de Aon Reed Stenhouse depuis janvier 2015, membre du comité exécutif canadien de Aon Reed Stenhouse et a été première vice-présidente et chef de l'Est du Canada d'Aon Reed Stenhouse Inc. entre 2011 et 2014.

**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 <sup>1)</sup>	Vice-président exécutif et chef des opérations financières	Québec, Canada
Michel Paquet	Vice-président exécutif sénior et secrétaire	Québec, Canada
Todd Bechard <sup>2)</sup>	Vice-président exécutif – acquisitions	Nouvelle-Écosse, Canada
Guy Charron	Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail	Québec, Canada
Jean Laramée <sup>3)</sup>	Vice-président exécutif, développement	Québec, Canada
Michael Racine <sup>4)</sup>	Vice-président exécutif, location secteur bureau et industriel	Québec, Canada

Dirigeants non fiduciaires	Poste au sein du FPI	Province et pays de résidence
René Bérubé	Vice-président, location – Québec	Québec, Canada
Éric Fortier	Vice-président, location – commerce de détail	Québec, Canada
Manon Deslauriers	Vice-présidente, affaires juridiques	Québec, Canada
Johanne Leclerc	Vice-présidente, opérations - centre commerciaux	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 Pepin	Vice-président, finances et comptabilité	Québec, Canada
Marcel Toupin	Vice-président, location – commerce de détail	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. Jusqu'au 17 mars 2014, il occupait auparavant le poste de vice-président, finances d'entreprise et administration.
- 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.
- 3) M. Jean Laramée occupe le poste de vice-président exécutif depuis le 24 novembre 2014.
- 4) M. Michael Racine occupe le poste de vice-président exécutif, location secteur bureau et industriel depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et a cessé à cette date d'occuper le poste de vice-président, location – Montréal.

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 – acquisitions qui a été vice-président exécutif – Provinces atlantiques du FPI entre août 2011 et mars 2014, 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; (v) Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières qui était auparavant vice-président, finances d'entreprise et administration du FPI entre juillet 2013 et mars 2014 et associé auprès de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. de 1994 à juillet 2013; (vi) Jean Laramée, vice-président exécutif, développement qui était auparavant, chez Ivanohé Cambridge inc., vice-président principal - Capital Immobilier Québec de mars 2013 à novembre 2014, vice-président principal - Portefeuille Est de l'Amérique du Nord de juillet 2011 à mars 2013 et vice-président principal – Exploitation, Région de l'est de mars 2002 à juillet 2011; (vii) Éric Fortier, vice-président, location – commerce de détail qui était auparavant, chez Ivanohé Cambridge inc., Directeur, location de février 2013 à septembre 2014 et Conseiller principal, Location d'avril 2009 à février 2013; (viii) Johanne Leclerc, vice-présidente, opérations – centre commerciaux qui était auparavant, chez Ivanohé Cambridge inc., Directrice régionale et Vice-présidente, exploitation, de septembre 1996 à octobre 2014; (ix) Manon Deslauriers, vice-présidente, affaires juridiques qui auparavant exerçait sa profession d'avocate auprès de Manon Deslauriers, avocate inc. et Harvey Deslauriers, conseils s.e.n.c.r.l. d'août 2001 à décembre 2014, elle a été directrice, relations d'affaires à la Banque Scotia, Directrice, relations d'affaires d'octobre 2012 à mai 2013, et vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative chez Atrium Innovations inc. de janvier 2001 à août 2011; et (x) Marcel Toupin, vice-président, location – commerce de détail qui était auparavant, chez Société de gestion Cogir inc., vice-président, Location commerciale de juin 2008 à août 2014.

En date du 26 mars 2015, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI étaient collectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 9 106 851 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*.

## 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 Fellow de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec, et 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<sup>me</sup> Bell était première vice-présidente chez Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario entre 2009 et 2014 et siège à divers conseils d'administration depuis plus de 14 ans. M<sup>me</sup> Johanne M. Lépine est présidente et chef de la direction chez Aon Parizeau inc. depuis 2002 et a été nommée première vice-présidente et présidente du conseil de Aon Reed Stenhouse en janvier 2015. Elle a occupé le poste première vice-présidente et chef de l'Est du Canada de Aon Reed Stenhouse entre 2011 et 2014.

### 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
Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., F.Adm.A. (Président)	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.
Robert Després, O.C., G.O.Q., M.Sc.C., FCMA, FCPA, FCGA, FICD, FCAS	M. Després, M.Sc.C. est fellow de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et 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.
Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC	M <sup>me</sup> Mary-Ann Bell a œuvré dans le secteur des télécommunications pendant plus de 30 ans. Diplômée en génie industriel de l'École Polytechnique de Montréal (1982) et détenant une maîtrise en sciences de l'Institut National de la Recherche scientifique, elle a entrepris sa carrière chez Bell Canada en 1982 où elle a occupé divers postes opérationnels et financiers dont celui de première vice-présidente - Service à la clientèle de 2003 à 2006; en 2006, elle a participé à la création de la société Bell Aliant où elle était jusqu'à tout récemment (2014) la première vice-

Johanne M. Lépine

présidente pour le Québec et l'Ontario. Administratrice de sociétés certifiée et membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, M<sup>me</sup> Bell siège à divers conseils d'administration depuis plus de 14 ans et possède plusieurs années d'expérience au sein de comité d'audit.

M<sup>me</sup> Johanne M. Lépine est présidente et chef de la direction chez Aon Parizeau inc. depuis 2002. Elle a occupé de 2011 à 2014 le poste de chef de l'Est du Canada, responsable des opérations de courtage d'assurance et de gestion des risques pour l'Ontario, le Québec et les provinces de l'Atlantique. Elle est membre du comité exécutif canadien d'Aon Reed Stenhouse. Elle a été nommée première vice-présidente et présidente du conseil d'Aon Reed Stenhouse en janvier 2015.

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<sup>mes</sup> 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<sup>mes</sup> 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 2014 (\$)	Exercice terminé le 31 décembre 2013 (\$)
Honoraires d'audit	660 180	736 347
Honoraires pour services liés à l'audit	225 537	103 975
Honoraires pour services fiscaux	168 065	283 328
Autres honoraires	-	45 805
<b>Total:</b>	<b>1 053 782</b>	<b>1 169 455</b>

##### Honoraires d'audit

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels que les auditeurs externes ont fournis à l'occasion de l'audit des états financiers ou 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 fiduciaires du FPI, à l'exception de 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 2014, 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 GDI et Dalcon inc. Au cours de l'exercice 2014, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 160 000 \$ provenant de Dalcon inc. et GDI. Cominar a également engagé des coûts de 13,6 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon inc. ainsi que des coûts de 60,0 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

Cominar a enregistré des revenus d'intérêts nets de 306 000 \$ de GDI au cours de l'exercice 2014.

Cominar et GDI sont propriétaires à 50 % chacun de deux coentreprises pour un investissement net total par Cominar de 41,6 millions \$ au 31 décembre 2014. L'objectif commercial de ces deux coentreprises est la détention, la gestion et le développement de ses projets immobiliers.

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 2014 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, 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 LLP/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 23 février 2015 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2014. PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet indépendant à l'égard du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

#### **PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

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

Des renseignements supplémentaires, dont la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, le nom du principal porteur de parts du FPI et les parts autorisées aux fins d'émission dans le cadre du plan 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 2014, qui sont disponibles sur SEDAR, au [www.sedar.com](http://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 où ils ont élus membres du Conseil ou jusqu'à leur démission ou remplacement. Tout membre qui cesse d'être fiduciaire cesse de faire partie du Comité et, de plus, peut être démis de ses fonctions en tout temps par le Conseil.

**PROCÉDURE**

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

## RÉUNIONS

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

## PRÉSENCE DE L'AUDITEUR EXTERNE

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

## POUVOIRS

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

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

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

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

## BUT

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

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

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

## MANDAT

1. Recommander au Conseil le choix de l'auditeur externe 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 consolidés non audités, les notes qui les accompagnent, le rapport de gestion de la direction, le rapport d'examen de l'auditeur externe, examiner le communiqué de presse, message aux porteurs de parts et autres communications écrites afférentes au mandat du Comité destinés à divers publics, aux autorités réglementaires, etc. et en recommander l'approbation au Conseil ;
8. Examiner les états financiers annuels consolidés audités et recommander leur approbation au Conseil ainsi que tous les autres états et rapports financiers pouvant nécessiter un examen par le comité en vertu des lois applicables et des règlements ou dont le Conseil demande l'examen ainsi que toute information financière afférente, i.e. information financière contenue dans le rapport annuel, rapport de gestion, notice annuelle, information financière contenue dans un prospectus, etc. ;

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

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

21. S'assurer que le portefeuille d'assurances générales du FPI et de ses filiales est adéquat et formuler les recommandations appropriées au Conseil tout en s'assurant que le plan de récupération en cas de désastre est 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. Être informé et discuter avec la direction de toute question légale, réglementaire ou de respect des lois et de la réglementation qui pourrait avoir un effet important sur la situation financière ou sur les affaires du FPI;
26. Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI;
27. S'enquérir 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. Mise à jour et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes en matière comptable, financière, de contrôle interne ou d'audit.
30. Examiner et mettre à jour, lorsque nécessaire, les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur;
31. Établir la liste de questions à poser par écrit en fin d'exercice à l'auditeur externe et à la direction générale et en examiner les réponses lors de l'examen des états financiers consolidés audités de fin d'exercice ;
32. S'assurer que la Charte du Comité est divulguée lorsque requis, notamment dans la circulaire de sollicitation de procurations et dans la notice annuelle;
33. Examiner les conclusions de tout examen mené par des organismes de réglementation;
34. Évaluer la direction sur la manière dont elle s'acquitte de ses responsabilités en matière de sécurité des systèmes et applications informatiques et quels sont les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes;
35. Examiner et suivre de près toutes propositions émanant ou pouvant émaner des Ministres des Finances du Canada et du Québec ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes et faire rapport au Conseil, le cas échéant;
36. Rencontrer séparément après chaque réunion l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et la direction générale ainsi que toutes les fois où les circonstances l'exigent;
37. Revoir annuellement et mettre à jour la Charte du Comité, le cas échéant ainsi que le programme de travail;
38. Évaluer au moins une fois par année le rendement du Comité et des membres et en informer le Conseil;

39. Confirmer annuellement au Conseil que le Comité s'est acquitté de toutes les responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte;
40. Effectuer tous les autres travaux apparentés à sa Charte que le conseil peut lui demander.

#### **PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL**

Le programme annuel de travail est annexé.

#### **PROCÈS-VERBAUX**

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

#### **RAPPORT AU CONSEIL**

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

#### **RÉMUNÉRATION**

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

*Révisé le 9 février 2015*

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

**Comité d'audit  
(le « Comité »)**

**Programme annuel de travail**

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

RÉUNIONS RÉGULIÈRES DU COMITÉ	Mars	Mai	Août	Novembre
Faire rapport au Conseil après la revue des commentaires et suggestions de l'auditeur externe sur la pertinence des registres comptables et leur termes, la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité de contrôle interne et d'information et la qualité de leur application, et la compétence du personnel affecté à la comptabilité aux finances et au contrôle interne et si leur nombre est adéquat.	√	√	√	√
Évaluer le rendement de l'auditeur externe.	√			
Revoir les risques importants auxquels le FPI est exposé et les mesures prises pour les minimiser tout en s'assurant que le système mis en place pour les gérer est adéquat.	√	√	√	√
Évaluer périodiquement le besoin d'instaurer un programme d'audit interne. Si oui, décider de l'envergure, comment le travail se fera, par qui, etc.			√	
Revoir l'approche, l'étendue et le plan de l'audit externe.				√
Recevoir le certificat de responsabilités statutaires de la direction relativement à la conformité aux lois et aux règlements, y compris la gouvernance d'entreprise, aux transactions hors bilan et aux défauts sur emprunts, et revoir les résultats des enquêtes que la direction aurait pu effectuer et s'assurer d'être informé de toute fraude ou irrégularité.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur les causes pendantes et les litiges en cours et indiquer, s'il en est, toute cause ou litige majeur qui aurait pu survenir depuis la date du rapport.	√	√	√	√
Revoir les politiques et les procédures mises en place pour l'approbation des dépenses et des gratifications des dirigeants.			√	
Examiner les nouvelles normes et pratiques comptables ainsi que les changements envisagés à celles qui existent présentement.	√	√	√	√
Revoir annuellement chacun des éléments du portefeuille d'assurances générales tant au niveau de la couverture, de la prime et de la qualité de l'assureur.	√			
Revoir les dettes et engagements éventuels et les transactions hors bilan.	√	√	√	√
Régler tout différend entre la direction générale et l'auditeur externe.	√	√	√	√
Vérifier l'implantation et le caractère adéquat des procédures d'examen des divulgations publiques d'informations financières extraites ou découlant des états financiers.		√		√
Être informé et discuter avec la direction de toute question légale ou réglementaire concernant le respect des lois, et de la réglementation qui pourrait avoir un impact important sur la situation financière ou les activités du FPI.	√	√	√	√
Examiner toute publication d'états financiers pro forma ou d'informations financières non conformes aux principes et pratiques comptables utilisés par le FPI	√	√	√	√
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 à l'effet que le système de contrôle interne est adéquat, s'il existe des déficiences ou faiblesses importantes.	√	√	√	√
S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes.	√			

RÉUNIONS RÉGULIÈRES DU COMITÉ	Mars	Mai	Août	Novembre
Mise à jour et suivi de la politique relative à la transmission confidentielle ou anonyme des plaintes en matière comptable, financière ou de contrôle interne ou d'audit.	√	√	√	√
Examiner et mettre à jour lorsque nécessaire les politiques du FPI concernant l'embauche d'associés, employés et anciens associés et employés de l'auditeur externe ou de son prédécesseur, s'assurer de leur conformité aux règles et lignes directrices de gouvernance d'entreprise et de leur implantation et être informé de tels embauches.	√	√	√	√
Établir les questions à transmettre à l'auditeur externe et à la direction et examiner les réponses reçues.	√			√
Revoir annuellement la charte du Comité et son programme annuel de travail et les mettre à jour le cas échéant, et s'assurer que la charte est divulguée lorsque requis.			√	
Examiner les conclusions de tout examen mené par tout organisme de réglementation.	√	√	√	√
Revoir les plans d'urgence en vue du traitement de l'information financière en cas de défaillance des systèmes et applications informatiques.	√			√
Se tenir informé de toute modification ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et faire rapport au Conseil, le cas échéant.	√	√	√	√
Rencontrer séparément l'auditeur interne s'il en est, l'auditeur externe et par la suite, le président 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 de ses responsabilités qui lui sont dévolues par 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 risques qui pourraient influencer sur les résultats financiers ou la structure financière du FPI, le rachat de parts, etc.	√	√	√	√
Recevoir le rapport sur la trésorerie et les investissements.	√	√	√	√
Examiner annuellement la liste des travaux confiés à d'autres firmes comptables.	√			
Examiner les problèmes à incidences importantes qui pourraient se poser en fin d'année en matière de radiations, provisions générales et spéciales, régularisation, achalandage, etc.				√
Examiner les changements que l'on envisage apporter à la présentation des états financiers audités, aux notes afférentes ainsi qu'au rapport de gestion.				√
Revoir 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.	√	√	√	√