



Notice annuelle 2015

Fonds de placement immobilier Cominar
Exercice clos le 31 décembre 2015

Le 29 mars 2016

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 – DATE DE LA NOTICE ANNUELLE	6
PARTIE 2 – STRUCTURE DU FPI.....	6
PARTIE 3 – DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	6
3.1 Aperçu du FPI.....	6
3.2 Rétrospective des trois derniers exercices.....	6
3.3 Faits nouveaux en 2015	7
PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ.....	8
4.1 Dispositions générales.....	8
4.2 Objectifs et stratégie	9
4.3 Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation	10
4.4 Portefeuille immobilier	14
4.5 Financements	42
4.6 Employés	51
4.7 Produits d'exploitation.....	51
4.8 Participations dans des coentreprises.....	51
4.9 Investissement dans une créance hypothécaire	52
PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE	53
5.1 Risques liés aux activités du FPI.....	53
5.2 Facteurs de risque liés à la propriété de parts	56
5.3 Facteurs de risque liés à la propriété de débentures de premier rang.....	59
PARTIE 6 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2015	61
6.1 Activités de financement.....	61
6.2 Aliénations	61
6.3 Changement à la direction.....	61
PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS	61
7.1 Généralités.....	61
7.2 Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution.....	62
7.3 Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net	62
7.4 Report de l'impôt sur les distributions de 2015.....	62
7.5 Distributions au cours des trois derniers exercices	62
PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL.....	62
8.1 Description générale de la structure du capital	62
8.2 Restrictions sur l'émission et le transfert des parts	63
8.3 Notation de crédit.....	63
PARTIE 9 – PLAN DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	64
PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI.....	65
10.1 Marché pour la négociation des parts	65
10.2 Marché pour la négociation des débentures convertibles	65
10.3 Marché pour la négociation des débentures de premier rang.....	66
PARTIE 11 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS DU FPI	66
11.1 Renseignements sur les fiduciaires.....	66
11.2 Renseignements sur les dirigeants non fiduciaires	68
11.3 Indépendance	69
11.4 Comité d'audit.....	69
11.5 Interdictions d'opérations et faillites.....	71

PARTIE 12 – POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	71
PARTIE 13 – MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	72
PARTIE 14 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	72
PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS	72
PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	72
ANNEXE A.....	A-1

GLOSSAIRE

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

« **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 documents comptables du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux IFRS;

« **bénéfice d'exploitation net** » : le bénéfice d'exploitation du FPI avant les immeubles de placement à la juste valeur, les charges financières, les frais d'administration du FPI, la quote-part du bénéfice net et du résultat global des coentreprises, les frais de transaction – regroupements d'entreprises 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 aux termes des lois applicables dans la province où se trouve le bien immobilier;

« **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, complétée 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 à 4,164 % de série 9, et les débetures non garanties de premier rang à taux variable 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 grevant un bien immobilier en vertu des lois applicables dans la province où se trouve le bien immobilier;

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont définies par l'International Accounting Standards Board, et que le Conseil des normes comptables des Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada) prescrit comme principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011;

« **immeubles 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 procurent 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 part émise de temps à autre conformément au contrat de fiducie, ce qui inclut, sans limitation, et lorsque le contexte le commande, les parts du FPI émises dans le cadre du plan incitatif ou du plan de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part du FPI;

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

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

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

« **province de Québec** » ou « **Québec** » : la province de Québec;

« **plan de réinvestissement des distributions** » : le plan de réinvestissement des distributions du FPI décrit sous la rubrique « Plan de réinvestissement des distributions »;

« **région de l'Ouest canadien** » ou « **Ouest canadien** » : les provinces d'Alberta et du Manitoba;

« **région de Montréal** » : la ville de Montréal, sa région métropolitaine, ce qui inclut, pour les besoins de la présente notice annuelle, les villes de Magog, de Joliette, de Bromont, de Rawdon, de Granby, de Sherbrooke et de Sainte-Agathe-des-Monts;

« **région de Québec** » : la ville de Québec, sa région métropolitaine, ce qui inclut, pour les besoins de la présente notice annuelle, les villes de Saguenay, de Sainte-Anne-des-Monts, de Victoriaville, de Shawinigan, de Drummondville, de Rimouski, de Thetford Mines, de Saint-Georges-de-Beauce, de Rivière-du-Loup et 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 des actifs 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 « soupçonner », « perspective », « être d'avis », « plan », « pouvoir », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « prévisions » et « objectifs », 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 à des attentes. 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 29 mars 2016. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2015.

PARTIE 2 – STRUCTURE DU FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar 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. Des modifications ont été apportées au contrat de fiducie du FPI de temps à autre afin de doter ce dernier d'une plus grande souplesse dans l'exploitation de son portefeuille. 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.

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. L'adresse de son site Web est www.cominar.com.

À moins d'indication contraire ou que le contexte ne commande une autre interprétation, la mention de « **FPI** » ou de « **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 29 mars 2016, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 556 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu comptant 45,3 millions de pieds carrés de superficie répartis dans la province de Québec, la province d'Ontario, les Provinces atlantiques et l'Ouest canadien.

Au 31 décembre 2015, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 566 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu, dont 136 sont situés dans la région de Québec, 301 dans la région de Montréal, 55 dans la province d'Ontario, 60 dans la région des Provinces atlantiques et 14 dans la région de l'Ouest canadien. Le portefeuille du FPI comptait environ 14,6 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 12,9 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 17,9 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 45,4 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2015, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 91,9 %.

3.2 RÉTROSPECTIVE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

À la suite de sa création et fort de sa position dominante dans le marché de l'immobilier commercial de Québec, le FPI a entrepris de diversifier ses activités dans le marché de Montréal et d'autres marchés canadiens. 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.

Au cours de l'exercice 2013, le FPI a ajouté à son portefeuille immobilier 24 immeubles productifs de revenu représentant au total 2,3 millions de pieds carrés et s'est départi directement ou indirectement de 11 immeubles dont la propriété ne cadrerait pas avec ses objectifs à long terme. En parallèle, le FPI a poursuivi le développement de ses immeubles productifs de revenu en ajoutant, agrandissant, modernisant, modifiant et valorisant ses immeubles dans le but d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le FPI a réalisé d'importantes acquisitions stratégiques d'une valeur globale de plus de 2 milliards de dollars, augmentant de ce fait sa diversification sectorielle tout en poursuivant sa diversification géographique. Ces acquisitions stratégiques lui ont permis d'ajouter à son portefeuille immobilier 66 immeubles productifs de revenu représentant au total 8,1 millions de pieds carrés. Notamment, les 30 septembre et 17 octobre 2014, le FPI a acquis auprès d'Ivanhoé Cambridge inc., pour un prix d'achat de 1,63 milliard de dollars, 35 immeubles productifs de revenu, un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur.

Pour des précisions sur les réalisations du FPI en 2015, voir la PARTIE 3 – « Développement général de l'activité – 3.3 Faits nouveaux en 2015 ».

3.3 FAITS NOUVEAUX EN 2015

3.3.1 ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2015

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

Le 23 avril 2015, Cominar a acquis un portefeuille de trois immeubles industriels d'une superficie locative totale d'environ 697 000 pieds carrés situés dans la région de Montréal, pour un prix d'achat de 34,5 millions de dollars payé au comptant.

Le tableau suivant présente des informations supplémentaires sur ces acquisitions.

Immeubles productifs de revenu	Ville/province	Secteur d'activité ¹⁾	Superficie locative en pi ²
2125, 23 ^e Avenue	Montréal, QC	I	199 000
2177, 23 ^e Avenue	Montréal, QC	I	210 000
5205, rue Fairway	Montréal, QC	I	288 000
			697 000

1) I : Industriel et polyvalent.

3.3.2 ALIÉNATIONS

Le 30 septembre 2015, Cominar a annoncé qu'il avait réalisé la vente, pour un prix total de 98,0 millions de dollars, d'un immeuble industriel et polyvalent et de deux immeubles de bureaux situés dans la région de Montréal. Le produit de la vente de ces immeubles a été affecté au remboursement d'une partie de la facilité de crédit et à la réduction de 0,5 point de pourcentage du ratio de la dette.

3.3.3 TRANSFERTS AUX IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours du deuxième trimestre de 2015, Cominar a terminé la construction d'un immeuble industriel et polyvalent qu'il a transféré des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Situé à Québec, cet immeuble d'une valeur de 5,9 millions de dollars et d'une superficie locative de 33 000 pieds carrés affiche un taux d'occupation de 100 %.

Au cours du quatrième trimestre de 2015, Cominar a terminé la construction d'un immeuble industriel et polyvalent qu'il a transféré des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Situé à Québec, cet immeuble d'une valeur de 7,4 millions de dollars et d'une superficie locative de 68 000 pieds carrés affiche un taux d'occupation de 80 %.

3.3.4 IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille d'immeubles de placement auprès d'Ivanhoé Cambridge en 2014, Cominar a acquis un immeuble de bureaux en développement d'une superficie locative de 118 000 pieds carrés situé à Laval et faisant partie du complexe Centropolis. L'occupation de cet immeuble a débuté à la fin de 2014 et se poursuivra en 2016.

Au cours de l'exercice 2015, Cominar et le Groupe Dallaire ont formé une coentreprise à parité, la Société en commandite Bouvier-Bertrand (voir la PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.8 Participations dans des coentreprises »), pour le développement du projet Espace Bouvier, un projet de développement d'un terrain commercial situé en bordure de l'autoroute 40, l'une des principales artères de Québec. Au cours du quatrième trimestre, l'un des immeubles commerciaux du projet, d'une superficie d'environ 66 000 pieds carrés, a été transféré des « immeubles en développement » aux « immeubles productifs de revenu ». Cet immeuble est loué à 100 %.

De plus, Cominar, à hauteur de 75 %, et le Groupe Dallaire, à hauteur de 25 % (voir la PARTIE 3 – « Développement général de l'activité – 3.3 Faits nouveaux en 2015 – 3.3.6 Nouvelles participations dans une coentreprise »), ont conclu une coentreprise afin de développer des terrains commerciaux dans la région de Québec.

Cominar a entamé sur la rue Louis-B.-Mayer, à Laval, pour un coût estimatif total de 14,9 millions de dollars, un projet de construction d'un immeuble industriel et polyvalent destiné à un seul client qui occupera la totalité de la superficie locative de 130 000 pieds carrés. L'immeuble devrait être livré au quatrième trimestre de 2016.

3.3.5 INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cours normal de ses activités, Cominar poursuit la mise en valeur de ses immeubles productifs de revenu. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2015, Cominar a engagé des dépenses en immobilisations de 108,2 millions de dollars, plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou pour en réduire les charges d'exploitation. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 7,2 millions de dollars pour le maintien de la capacité des immeubles 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.

Enfin, Cominar a investi dans 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 de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. Au cours de l'exercice 2015, Cominar a investi 32,8 millions de dollars à cet égard.

3.3.6 NOUVELLES PARTICIPATIONS DANS UNE COENTREPRISE

Les 26 février et 21 juillet 2015, la Société en commandite Chaudière-Duplessis et la Société en commandite Marais ont été respectivement créées en vue de réaliser des développements immobiliers dans la région de Québec; Cominar et le Groupe Dallaire détiennent respectivement des participations de 75 % et de 25 % dans chacune de ces sociétés.

PARTIE 4 – DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 redéveloppement qui offrent au FPI un taux de rendement plus élevé ajusté au risque. 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.

Le FPI a adopté des principes de prudence à l'égard de ses emprunts et cherche en général à étaler les échéances de ses dettes pour les adapter au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte 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 des flux de revenu diversifiés devant permettre de réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts, sans incidence négative sur les intérêts du FPI, ceux de ses employés et ceux des collectivités 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 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 à ses principes de gestion financière visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a élaboré une stratégie d'aliénation d'actifs. Le produit de l'aliénation des actifs sera affecté à la réduction de la dette et au rachat de parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités du FPI (voir la PARTIE 6 – « Événements postérieurs au 31 décembre 2015 – 6.1 Activités de financement »). Compte tenu des conditions actuelles du marché, Cominar est d'avis que le rachat de parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités constitue une utilisation judicieuse de ses liquidités. Bien que Cominar maintienne son objectif d'un ratio de la dette à long terme de 50 %, il a fixé son objectif pour la fin de l'exercice 2016 à 53 %.

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 clients commerciaux potentiels oeuvrant dans le marché.

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 clients du FPI que pour les clients de ceux-ci.

Le FPI compte sur un portefeuille immobilier de qualité, une base de clients 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, sur le plan de l'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. Cette structure de gestion immobilière permet de répondre rapidement et efficacement aux besoins de sa clientèle, tout en minimisant ses coûts d'exploitation. 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 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

Sont présentés ci-dessous les forces et les avantages concurrentiels que tire le FPI de son portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses clients, qui lui permettent de mieux comprendre leurs besoins et d'y répondre de manière adéquate;
- l'aptitude à repérer et profiter des occasions de réaliser des acquisitions et de créer des coentreprises;

- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts, qui 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, qui 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 de développement et de redéveloppement, qui 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 ÉQUILBRÉ

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 étaler les échéances de ses dettes pour les adapter au niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture des marchés ainsi que des modalités financières des baux dont il tire ses flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de ses dettes, 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 2015, le FPI a obtenu des institutions financières, en émettant des parts et des débetures, le financement requis pour acquérir des biens immobiliers ainsi que pour entreprendre l'agrandissement et l'amélioration de ses immeubles, pour rembourser des débetures 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-dessous :

- 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 et pour leur utilisation ou leur exploitation;
- malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement et ne prendre aucune mesure qui aurait ce qui suit comme conséquence ni omettre de prendre une mesure dont l'omission aurait ce qui suit comme conséquence : (i) les parts ne constitueraient plus des parts de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « 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 serait tenu de payer de l'impôt aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites de placement;
- le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans une entente de coentreprise ou une entente similaire (y compris, sans limitation, 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'il est par ailleurs autorisé à détenir, pourvu que cette entente renferme des modalités et des conditions que les fiduciaires jugent raisonnables

sur le plan commercial en ce qui concerne les restrictions à la libre cession, les liquidités 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, en dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada ou de la Caisse centrale Desjardins, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en 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 créances 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 les 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 a la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou qu'à toute autre fin relative aux activités du FPI; cependant, malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, le FPI peut 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 (y compris des immeubles détenus en 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, y compris 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 laquelle ou lequel les produits proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier ou (ii) qui, directement ou indirectement, implique principalement la propriété, l'entretien, le développement, 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 qui seront détenus à titre d'immobilisations et destinés au développement et à la propriété ou à d'autres projets de développement, dans chaque cas, aux fins : (i) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou (ii) du développement de nouvelles installations qui seront des immeubles productifs de revenu constituant 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 (y compris, 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 est 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 une somme (qui, pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat de celui-ci, 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 d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés 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 une participation dans une coentreprise. Sous réserve de toute disposition contraire expresse 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 ou de céder une partie ou la totalité des créances exigibles aux termes de toute convention relative à des reçus de versement.

Sous réserve de toute disposition expresse contraire 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-dessous :

- (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, dans sa version 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 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, des employés ou des 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 partie 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 du même groupe qu'elle 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, les débetures ou les 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;
- c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- (v) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, du FPI ou d'une société ou d'une 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 de dette ni prendre une dette en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI serait supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (65 % si des débetures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale de toute débeture 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 débetures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale des débetures 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 toute prolongation raisonnable qu'approuvent les fiduciaires;
- (vii) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque nature que ce soit 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 telle entité, 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 sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et 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, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;
- (x) le FPI doit obtenir ou étudier un rapport d'audit environnemental de phase I de chaque bien immobilier qu'elle veut acquérir et, si le rapport recommande un audit environnemental de phase II, à un égard important, le FPI doit obtenir ou étudier un tel rapport, établi 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 d'une 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 une participation dans une coentreprise. Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'opération, notamment l'investissement, effectuée 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 sous 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 que si ces modifications sont approuvées aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation des fiduciaires et à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts au cours d'une assemblée convoquée à cette fin.

4.4 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

4.4.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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 clients du FPI que pour les clients de ceux-ci.

Les tableaux suivants présentent respectivement un sommaire des immeubles du FPI au 31 décembre 2015 par secteur d'activité et par marché géographique, les 10 plus importants clients en pourcentage du bénéfice d'exploitation net, un sommaire des activités de location au 31 décembre 2015 et des baux venant à échéance de 2016 à 2020 :

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2015

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)	Taux d'occupation (en %)
Bureaux	134	14 574 000	90,3
Commercial	197	12 890 000	90,3
Industriel et polyvalent	235	17 888 000	94,3
Total	566	45 352 000	91,9

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2015

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pi ²)
Région de Québec	136	10 312 000
Région de Montréal	301	25 462 000
Ontario	55	5 774 000
Provinces atlantiques	60	2 698 000
Ouest canadien	14	1 106 000
Total	566	45 352 000

DIX PLUS IMPORTANTS CLIENTS EN POURCENTAGE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Client	Superficie occupée (en pi ²)	% du bénéfice d'exploitation net
Travaux publics Canada	1 644 977	4,7
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1 561 935	3,4
Société québécoise des infrastructures	1 532 571	3,2
Groupe Jean Coutu	395 640	1,4
Banque Scotia	206 444	1,0
Harvest Operations Corp.	142 627	0,9
Shoppers Drug Mart	138 688	0,8
Cinram Canada	635 124	0,8
Thales Canada	219 198	0,7
Groupe immobilier Desjardins inc.	263 683	0,7
Total		17,6

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux échus en 2015				
Nombre de clients	426	512	336	1 274
Superficie locative (pi ²)	2 531 000	1 308 000	3 415 000	7 254 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	12,71	17,33	5,70	10,24
Baux reconduits en 2015				
Nombre de clients	285	383	247	915
Superficie locative (pi ²)	1 674 000	1 106 000	2 922 000	5 702 000
Loyer net moyen des baux venant à échéance (\$/pi ²)	12,54	16,95	5,60	9,83
Loyer net moyen des baux reconduits (\$/pi ²)	11,90	16,66	5,80	9,68
Taux de rétention (%)	66,1	84,6	85,6	78,6
Nouveaux baux en 2015				
Nombre de clients	121	113	94	328
Superficie locative (pi ²)	596 000	264 000	882 000	1 742 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	17,33	10,95	5,69	10,47

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2016	2017	2018	2019	2020
Bureaux					
Superficie locative (pi ²)	2 087 000	1 917 000	2 018 000	1 693 000	1 002 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	12,92	14,12	13,28	12,56	14,17
% du portefeuille – Bureaux	14,3	13,2	13,8	11,6	6,9
Commercial					
Superficie locative (pi ²)	1 737 000	1 684 000	2 036 000	1 519 000	1 423 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	15,74	14,89	13,54	15,30	19,47
% du portefeuille – Commercial	13,5	13,1	15,8	11,8	11,0
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pi ²)	3 136 000	2 941 000	2 504 000	1 073 000	2 181 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	5,68	6,57	6,40	6,89	6,36
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	17,5	16,4	14,0	6,0	12,2
Total du portefeuille					
Superficie locative (pi ²)	6 960 000	6 542 000	6 558 000	4 285 000	4 606 000
Loyer net moyen (\$/pi ²)	10,36	10,93	10,73	12,11	12,11
% du portefeuille	15,3	14,4	14,5	9,4	10,2

4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
IMMEUBLES DE BUREAUX				
Région de Québec				
4635, 1 ^{re} Avenue Québec (Québec)	1979/1993	41 000	93,1	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	30 000	70,8	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	18,7	MM. Guy Giroux et Alain Tremblay
Place de la Cité 2590-2640, boulevard Laurier Québec (Québec)	1964/1970/1982/1988/1993/2003/2004	760 000	97,4	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	89,5	Industrielle Alliance, Assurance et services financiers
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec (Québec)	1990	101 000	91,7	Société québécoise des infrastructures (SQI)
979, avenue de Bourgogne Québec (Québec)	1976/1988/1996	67 000	88,3	Exagon
Place de la Capitale 150, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1973/1999	223 000	97,4	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1265, boulevard Charest Ouest Québec (Québec)	1975/2002	142 000	92,9	Société québécoise des infrastructures (SQI)
565-585, boulevard Charest Est Québec (Québec)	1950/1999/2000	100 000	81,2	Jobillico
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	33 000	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 ³⁾ 2820-2828, boulevard Laurier Québec (Québec)	2008/2010/2014	266 000	94,7	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 ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
Place Hauteville 654 et 700, boulevard René-Lévesque Est Québec (Québec)	1976	271 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
Sous-total		2 531 000		
Région de Montréal				
3100, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1983	96 000	57,5	Stella Jones
3773, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1989	53 000	71,5	London Life, Compagnie d'assurance-vie
7405, route Transcanadienne Montréal (Québec)	1984	82 000	59,0	Sungard Services de continuité des affaires (Canada)
9800, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1989	103 000	89,4	FEDEX Trade Networks Transport et Courtage (Canada), Commission scolaire Kativik
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	87,7	Compugen
Centropolis – Bâtiment D 2968-3000, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2006	64 000	95,9	TD Meloche Monnex
255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec)	1967/2002	242 000	95,2	Groupe Aecon, Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes du Québec, Claimspro, Ville de Montréal
3400, avenue Jean-Béraud Laval (Québec)	2001	154 000	86,8	Sa Majesté la Reine
201-211, avenue Laurier Est Montréal (Québec)	1916/1989/ 2001	132 000	100,0	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
1080, côte du Beaver Hall Montréal (Québec)	1968/2000	306 000	90,8	Stantec
4700, rue de la Savane Montréal (Québec)	1988/1998/ 1999	183 000	64,9	Fujitsu Canada, Presagis Canada
455, boulevard Fénelon Dorval (Québec)	1990	93 000	83,3	Société québécoise des infrastructures (SQI)
9900, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1987	83 000	68,6	Cato Recherche Canada
9999, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1988	52 000	74,8	Famic Technologies
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal (Québec)	1983	25 000	43,1	Les Aliments High Liner
1, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	116 000	56,5	Groupecho Canada
2, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	100 000	63,8	Utopia
3, place Laval Laval (Québec)	1965/1989	185 000	78,2	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	83,6	Société québécoise des infrastructures (SQI)

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
5, place Laval Laval (Québec)	2014	310 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
3080, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1990	86 000	73,9	H.B. Gestion d'assurance collective
3090, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1986	72 000	88,7	London Life, Compagnie d'assurance-vie
3100, boulevard Le Carrefour Laval (Québec)	1988	77 000	88,2	Une banque à charte canadienne
2525, boulevard Daniel-Johnson Laval (Québec)	1977	109 000	98,2	WSP Canada
1111, boulevard Dr-Frederik-Philips Montréal (Québec)	1990	102 000	95,7	Société Makivik
3300, boulevard de la Côte-Vertu Montréal (Québec)	1976	98 000	73,1	Gamma Entertainment
2001, avenue McGill College Montréal (Québec)	1982	511 000	86,8	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	96,5	Voith Hydro
5101, rue Buchan Montréal (Québec)	1988	116 000	82,3	Axor experts-conseils
5100, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)	1985/1986	371 000	92,3	Financière HSBC, Société de gestion du réseau informatique, Tetra Tech Québec
2405, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1966	33 000	100,0	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	610 000	93,2	Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris Mackenzie, KSH solutions, Services NETBX, AGA Assurances collectives, 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	93 000	62,6	SSQ Société d'assurance-vie, Productions J
3669-3681, boulevard des Sources Dollard-des-Ormeaux (Québec)	1981	25 000	84,1	Moksha Yoga du West Island
480, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	51 000	100,0	Ville de Laval
420, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2002	51 000	100,0	Agence de recouvrement TCR, Xprima
440, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	1999	49 000	93,6	ProMetic Sciences de la vie
400, boulevard Armand-Frappier Laval (Québec)	2003	50 000	86,2	Technologies 20-20
1301, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1999	15 000	100,0	Clark, Drouin, Lefebvre

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
25, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1989	43 000	100,0	Graymont (QC)
85, rue J.-A.-Bombardier Boucherville (Québec)	2003	26 000	100,0	EnGlobe corp.
9975-9995, avenue de Catania Brossard (Québec)	2004	124 000	100,0	Produits de Sécurité Tyco Canada
2, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1976	36 000	73,5	Industrielle Alliance, Assurance et services financiers
5, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	20 000	100,0	Dufour, Charbonneau, Brunet & ass.
8, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1981	31 000	64,9	Financial Horizons Incorporated
1, rue de la Place-du-Commerce Brossard (Québec)	1978	43 000	85,4	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	75,9	Skratch Bar
7450, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1986	66 000	91,5	Caisse Desjardins d'Anjou-Tétreautville
7400, boulevard des Galeries-d'Anjou Montréal (Québec)	1988	116 000	70,6	Une banque à charte canadienne
8200, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1982	61 000	94,8	Technologie Silanis
8250, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1989	83 000	93,4	Berger Emrich Valencak
768-790, boulevard Décarie Montréal (Québec)	1970-1998	35 000	97,4	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	90,1	Les centres de la jeunesse et de la famille Batshaw
1000, boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec)	1976	110 000	82,2	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1555, rue Carrie-Derick Montréal (Québec)	2005	82 000	100,0	Tata Communications
Sous-total		7 048 000		
Région de l'Ontario				
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	184 000	64,5	Sa Majesté la Reine, Centre de santé communautaire du Centre-ville
975, boulevard Saint-Joseph Gatineau (Québec)	1983/1999	195 000	32,1	Amusement Anik
1145 Hunt Club Road Ottawa (Ontario)	1990	88 000	88,9	MMM Group Limited
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	205 000	87,1	Sa Majesté la Reine, une banque à charte canadienne

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
171 Slater Street Ottawa (Ontario)	1970/2011	150 000	84,1	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	150 000	87,2	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	94,4	Sa Majesté la Reine
35 Fitzgerald Road Nepean (Ontario)	2001	64 000	78,7	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	86,0	Skywave Mobile Communications
770 Palladium Drive Ottawa (Ontario)	2001	86 000	100,0	IBM Canada
5500 North Service Road Burlington (Ontario)	2001	222 000	81,3	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	98,1	City of Toronto, Harlequin
6285 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	54 000	100,0	Milgram & Company
55 University Avenue Toronto (Ontario)	1976	264 000	91,0	Bentall Canada
Sous-total		3 206 000		
Région des Provinces de l'Atlantique				
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	93,1	Sa Majesté la Reine
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	86 000	92,8	ADI Systems
65 Regent Street et 590 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1994	41 000	82,0	BMO Nesbitt Burns, Sa Majesté la Reine
1149 Smythe Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	13 000	56,5	Dillon Consulting
81 Albert Street Moncton (Nouveau-Brunswick)	2002/2003	65 000	100,0	Sa Majesté la Reine

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
84 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2008	76 000	87,6	Johnson
330-350 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	2006	13 000	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 et 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	100,0	Sa Majesté la Reine
11 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1973/1987	127 000	100,0	Sa Majesté la Reine
1741 Brunswick Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	1978	102 000	90,2	Sa Majesté la Reine
32 Akerley Boulevard Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	2008	14 000	38,1	Halifax Chamber of commerce
432 Queen Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1968/1999/ 2006	45 000	100,0	Sa Majesté la Reine
Sous-total		957 000		
Région de l'Ouest canadien				
720 28th Street North East Calgary (Alberta)	1980	37 000	73,7	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	30 000	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 1988/1998	525 000	98,7	Harvest Operations Corp.
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
3600 4th Street South East (Bldg 100) Calgary (Alberta)	2008-2010	13 000	100,0	Enercore Projects
Sous-total		832 000		
TOTAL IMMEUBLES DE BUREAUX		14 574 000		

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Région de Québec				
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	92,8	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	265 000	92,3	Caisse Desjardins de Sainte-Foy, YM
Carrefour Charlesbourg 8500, boulevard Henri-Bourassa Québec (Québec)	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	323 000	94,4	Metro Richelieu, Michael Rossy
355, rue du Marais Québec (Québec)	1990	38 000	89,0	Maximus
325, rue du Marais Québec (Québec)	1991	79 000	91,7	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	88,7	Écho Sport
Les Promenades Beauport 3333, rue du Carrefour Québec (Québec)	1978/2002/ 2004/2008/ 2009	547 000	97,0	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	89,8	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)
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	97,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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	86,8	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	91,0	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	93,0	Dollarama
La Plaza de la Mauricie 3103, boulevard Royal Shawinigan (Québec)	1974/2000/ 2002/2006	224 000	90,0	Metro Richelieu, Bureau en Gros, Pharmaprix, Magasins Hart, L'Aubainerie, Intersport
2600, rue Saint-Hubert Jonquière (Québec)	1989	26 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2620, rue Saint-Hubert Jonquière (Québec)	2008	40 000	100,0	Sobeys Québec
3321, rue du Carrefour Québec (Québec)	2013	5 000	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	96,6	Rona, Provigo Distribution
Carrefour Saint-Georges 8585, boulevard Lacroix Saint-Georges (Québec)	1974/1978/ 1992/2002	305 000	82,5	Sears Canada, Bureau en Gros
Centre commercial Rivière-du-Loup 298, boulevard Armand-Thériault Rivière-du-Loup (Québec)	1973/2005	307 000	83,4	Méto Québec immobilier
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville Rivière-du-Loup (Québec)	1997	7 000	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	95,4	Canadian Tire, Provigo Distribution
Les Rivières 4125-4575, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	1971/1981/ 2001	377 000	72,1	Toys "R" Us, FGL Sports
3925, boulevard des Forges Trois-Rivières (Québec)	2000	38 000	100,0	Sobeys Québec

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
1000, rue des Basses-Terres ⁴⁾ Québec (Québec)	2015	33 000	100,0	Sportium
Sous-total		4 103 000		
Région de Montréal				
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	72,3	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	81,8	J.M. Clément
Mail Champlain 2151-2153, boulevard Lapinière Brossard (Québec)	1975/1977 1988/1990 1994/2009	723 000	94,8	Sears Canada, Les Ailes de la Mode, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Centre Sports Ouest, Zara Canada, Hennes & Mauritz, YM, Forever 21, Groupe Archambault
Centre Rockland 2305, chemin Rockland Mont-Royal (Québec)	1959/ 1983/2005	646 000	96,2	YM, FGL sports, Zara Canada, Boutique Linen Chest, Boutique Laura, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Société des alcools du Québec, Shoppers Realty
Galeries Rive-Nord 100, boulevard Brien Repentigny (Québec)	1974/ 1982/1984/ 1990/1999	578 000	97,5	Walmart Canada, FGL Sports, Toys "R" Us, Hennes & Mauritz, Sears Canada
Centropolis – Bâtiment A 2888, avenue du Cosmódome 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	69 000	86,6	La Cordée Plein Air
Centropolis – Bâtiment Ea 2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et 101, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	22 000	100,0	Les 3 Brasseurs
Centropolis – Bâtiment Eb 105-165, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2003	19 000	100,0	Putting Edge
Centropolis – Bâtiment Fa 1820-1880, avenue Pierre-Péladeau Laval (Québec)	2001	18 000	44,9	Immobilier Jack Astor's (Laval)
Centropolis – Bâtiment Fb 100-140, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	15 000	67,0	Développement Allô mon Coco
Centropolis – Bâtiment G 1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	2001	57 000	95,5	Énergie Cardio
Centropolis – Bâtiment H 175-245, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2001	40 000	100,0	Gauthier & Germain
Centropolis – Bâtiment I 485-575, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	46 000	100,0	RBC Dominion valeurs mobilières

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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	19 000	100,0	Société des alcools du Québec
Centropolis – Bâtiment K 450-510, promenade du Centropolis Laval (Québec)	2004	19 000	81,0	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	14 000	70,8	Les Entreprises Zouki's
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	153 000	100,0	Walmart
1495, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	1997	35 000	100,0	Cinéplex Odéon
800, boulevard Claude-Jutras Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2003	30 000	100,0	La Compagnie de la Baie d'Hudson
239-245, boulevard Samson Laval (Québec)	1991	41 000	100,0	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
2101-2137, boulevard Curé-Labelle Laval (Québec)	2003	65 000	94,6	Sobeys Québec
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est Longueuil (Québec)	2006	24 000	100,0	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	97,6	YM, Récréofun
1101-1191, boulevard Saint-Bruno Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	2007/2008	31 000	100,0	Concept Saint-Bruno
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2004/2005	24 000	94,3	BBA
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1991	46 000	93,8	Buffet chinois Maison Chan
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	1995/1998	72 000	95,3	Supermarché St-Hilaire
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2000	9 000	100,0	Geneviève Meunier, Marc Ahmaranian

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
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	94,0	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	25,0	Panda d'Or
900-950, boulevard Le Corbusier Laval (Québec)	2009	61 000	100,0	Indigo Books & Music, 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 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1990/2006	4 000	100,0	Pizza Hut
155, 25 ^e Avenue Saint-Eustache (Québec)	1989	7 000	81,2	Boulangerie pâtisserie fine douceur RGC
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	76,5	Sobeys Québec, Société québécoise des infrastructures (SQI)
920, rue Douglas Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1991/2007	4 000	100,0	PFK 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	93,6	Énergie Cardio
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	0,0	Vacant
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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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	75,1	Magasins Best Buy, The Brick, La Compagnie de la Baie d'Hudson, Bureau en Gros
2001, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec)	1986	44 000	81,6	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
3285, 1 ^{re} 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	4 000	100,0	Pizza Hut
255, boulevard Crémazie Ouest Montréal (Québec)	1983/2000	4 000	100,0	Harvey's
2986, boulevard Saint-Charles Montréal (Québec)	1974/1987/ 1990	2 000	100,0	Harvey's
Les Halles de l'Île 7, Place du Commerce Montréal (Québec)	2004	17 000	87,2	Quincaillerie Hogg
405, boulevard Grand L'Île-Perrot (Québec)	2001	16 000	83,6	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	86,8	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
425-443, rue Adolphe-Chapleau Bois-des-Filion (Québec)	1986	40 000	60,1	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
4916-4930, boulevard Saint-Jean Montréal (Québec)	1986/2004	20 000	82,7	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	95,4	Bureau en Gros
Alexis Nihon 1500, avenue Atwater Montréal (Québec)	1967/1971/ 1986/1987/ 1988	398 000	97,1	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 Est Sherbrooke (Québec)	1980/1988	6 000	100,0	Burger King
1331-1363, rue Belvédère Sud Sherbrooke (Québec)	1988	16 000	86,5	Le Groupe Jean Coutu (PJC)
231, rue Sherbrooke Magog (Québec)	2001	29 000	100,0	Sobeys Québec

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
235, rue Sherbrooke Magog (Québec)	1990	30 000	79,7	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	PFK Canada
2065-2071, boulevard des Laurentides Laval (Québec)	1985/2011	25 000	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, 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	0,0	Vacant
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	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	Caisse 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	92,4	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
546, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier Beloil (Québec)	2005	4 000	100,0	Une banque à charte canadienne
Sous-total		6 555 000		

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
Région de l'Ontario				
120, boulevard de l'Hôpital Gatineau (Québec)	1996	67 000	90,9	Cinéma 9
2310, rue Saint-Louis Gatineau (Québec)	1975/1995/ 2003	43 000	95,9	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	0,0	Vacant
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	95,1	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	96,8	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	91,8	Michaels of Canada, International Clothiers, Laura's Shoppe, YM, Winners Merchants International, Fantastic Flea Market
1490 Dixie Road Mississauga (Ontario)	1976	3 000	100,0	Restaurants Burger King du Canada
Sous-total		1 344 000		
Région des Provinces de l'Atlantique				
360 Pleasant Street Miramichi (Nouveau-Brunswick)	1991	25 000	94,0	Ministère du Développement social
900 Hanwell Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1991	66 000	89,3	United Parcel Service (UPS)
146-154 Main Street Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1970	18 000	71,2	Une banque à charte canadienne
403-415 Elmwood Drive Moncton (Nouveau-Brunswick)	1970	26 000	69,5	La Société des alcools du Nouveau-Brunswick
86 Chain Lake Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2011	2 000	100,0	Starbucks Coffee Canada

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
612 Windmill Road Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	1998	41 000	94,7	Get Air Halifax
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	90,9	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	95,3	Shoppers Realty
Sackville Centre 619 Sackville Drive Sackville (Nouvelle-Écosse)	1992	10 000	88,0	Rick Latta
24 Stavanger Drive St-John's (Terre-Neuve-et-Labrador)	1994	107 000	0,0	Vacant
3 MacLean Court Port Hawkesbury (Nouvelle-Écosse)	1989/2008	17 000	0,0	Vacant
Shippagan Mall 229 J.-D.-Gauthier Boulevard Shippagan (Nouveau-Brunswick)	1960/1981	68 000	93,9	Michael 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
Sous-total		795 000		
Région de l'Ouest canadien				
600 Manning Crossing Edmonton (Alberta)	2001	12 000	100,0	Goodwill Industries of Alberta
Scotia Centre 700 2nd Street South West Calgary (Alberta)	1975	81 000	92,2	Une banque à charte canadienne
Sous-total		93 000		
TOTAL IMMEUBLES COMMERCIAUX		12 890 000		
IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS				
Région de Québec				
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
1165, rue Lomer-Gouin Québec (Québec)	1941/1978/ 1993	72 000	50,8	Produits Capitale

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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	90,4	Mission-HGE
2006-2010, rue Lavoisier Québec (Québec)	1976	68 000	100,0	United Auto Parts
2022, rue Lavoisier Québec (Québec)	1978	59 000	81,7	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	16 000	100,0	Dollarama
5130, rue Rideau Québec (Québec)	1988	24 000	100,0	Industries Toromont
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	75,6	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	Innovation Nutaq
2160, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1965/1981/ 1994	45 000	83,1	Centre de couture Montcalm
2180, rue Cyrille-Duquet Québec (Québec)	1969/1984/ 1997/2003	20 000	60,4	Mobilier International
100, rue Chabot Québec (Québec)	1968/1986/ 2004	60 000	86,0	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 loisir communautaire 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.
2755, avenue Dalton Québec (Québec)	1971/1989	24 000	100,0	Distribution 20/20

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
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	95,7	Société québécoise des infrastructures (SQI), Imprimerie Solisco
625, avenue Godin Québec (Québec)	1989/1990	61 000	100,0	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	87,8	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	92,9	Rosedale Transport
450-500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	1987	87 000	63,4	Fiso Technologies
5275, boulevard Wilfrid-Hamel Québec (Québec)	1981	30 000	80,4	Acousti-Plus
1670, rue Simple Québec (Québec)	1972/2000	89 000	81,0	Impecca Image et Impression
2500, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	1998	76 000	85,6	Proludik
2600, rue Jean-Perrin Québec (Québec)	2001	49 000	91,5	Laboratoires Choisy
765, avenue Godin Québec (Québec)	1976/1989	15 000	100,0	Tyco International du Canada
1041, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1963/2002	116 000	100,0	Sears Canada, Déménagement & Transport Dolbec, Centre Massicotte
989, boulevard Pierre-Bertrand Québec (Québec)	1974/1994	38 000	95,9	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	94,8	Descair, 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	80,7	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	100,0	Telops
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	102 000	94,0	Siemens Canada, Groupe immobilier Desjardins

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec (Québec)	2004	47 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1990, 5 ^e Rue Lévis (Québec)	2008	51 000	100,0	Société québécoise des infrastructures (SQI)
1986, 5 ^e Rue Saint-Romuald (Québec)	2015	33 000	100,0	Groupe immobilier Desjardins
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	100,0	SGS Canada
185, rue Fortin Québec (Québec)	2015	68 000	80,3	Isaute Québec, Shred-it
750, chemin Olivier Lévis (Québec)	1992/1994	25 000	66,9	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
Sous-total		3 678 000		
Région de Montréal				
2125, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1974	199 000	100,0	Domtar
2177, 23 ^e Avenue Montréal (Québec)	1977	210 000	100,0	Les Entrepôts Intramodal
5205, rue Fairway Montréal (Québec)	1959	288 000	100,0	Remco
8288, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1989	120 000	100,0	Belron Canada
1415, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1989/1993	72 000	100,0	C.A.C. 3000
1455, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	2001	33 000	100,0	GGI International
1475, 32 ^e 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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
2105, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec)	1999/2003	277 000	100,0	Articles ménagers Dura, 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
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	Liflow
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	100,0	Sonepar Canada
667-687, rue Giffard Longueuil (Québec)	1980	43 000	94,8	Trane Canada ULC
784-818, boulevard Guimond Longueuil (Québec)	1988	82 000	91,9	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 ^e 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	100,0	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	94,3	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	Revitalisation en cours
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	100,0	Futech Longueuil

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
2170, rue de la Province Longueuil (Québec)	1990	23 000	100,0	Exprolink
715, rue Delage Longueuil (Québec)	1990	42 000	100,0	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	83,3	G Production
3600, boulevard Matte Brossard (Québec)	1988	27 000	74,5	Nasuco Canada
3650, boulevard Matte Brossard (Québec)	1987	43 000	100,0	Cedarome Canada
115, rue de Vaudreuil Boucherville (Québec)	1987	16 000	92,4	Laboratoire Sol-labo
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1987	164 000	94,4	GE Lighting Solutions, AVW Telav
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval (Québec)	1990	158 000	100,0	John L. Schultz, Option 2, Plastiques innovants Sabic Canada, Transport Midland
3339-3403, rue Griffith Montréal (Québec)	1987	117 000	93,0	Henry Schein Ash Arcona
8100, boulevard Cavendish Montréal (Québec)	1981	115 000	100,0	Les Entrepôts Intramodal
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal (Québec)	1988	96 000	72,4	Emballages Richards
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal (Québec)	1983	92 000	47,6	Rogers Communications
2102-2150, 32 ^e Avenue Montréal (Québec)	1984	77 000	77,3	East West Plastic and Electric Products
2024-2080, 32 ^e 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	96,6	Ceva Freight Canada, Apple Express Courier, Les Entreprises PNH
80-140, avenue Lindsay Dorval (Québec)	1986	44 000	87,9	Centre de conformité ICC
8411-8453, chemin Dalton Mont-Royal (Québec)	1975	30 000	0,0	Revitalisation en cours
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	55,9	UTV international
7527-7583, boulevard Henri-Bourassa Montréal (Québec)	1975	113 000	82,5	M. Ralph Di Orio, M. François Perrier, M. Mathieu Riel, M. Marc Beaulieu
8552-8648, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1988	141 000	89,7	Memtronik Innovations, Groupe Corlab
8740-8878, boulevard Pie-IX Montréal (Québec)	1992	164 000	92,7	Bédard Ressources, Vêtements Peerless, Décors de Maison Commonwealth

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
7075, place Robert-Joncas Montréal (Québec)	1975	219 000	79,8	Best Buy Canada, Courier 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
1111, 46 ^e Avenue Montréal (Québec)	1973	107 000	100,0	Vitesse Transport
1200, 55 ^e Avenue Montréal (Québec)	1987	68 000	100,0	A.R. Medicom
5055, rue Lévy Montréal (Québec)	1989/1990	61 000	100,0	TI-Titanium
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 Peloton
2555, boulevard Pitfield Montréal (Québec)	2003	99 000	100,0	Les Placements Arden
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	89,3	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 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal (Québec)	1986	77 000	70,4	Transit Nord-Plus
1520-1660, 55 ^e Avenue et 5430, rue Fairway Montréal (Québec)	1986	79 000	58,3	Groupe Mosa
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval (Québec)	1988	82 000	57,6	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	32,6	Les Industries Show Canada
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	90,3	Staples Canada
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, Gestion immobilière Nexacor
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

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
900-950, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec)	1975/1988	143 000	100,0	Messageries dynamiques, division du réseau Québécois Média, Comark
1415-1531, rue Berlier Laval (Québec)	1981/2002	71 000	88,2	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
908-926, rue Jean-Neveu Longueuil (Québec)	1989	28 000	100,0	Footbest
847-896, 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	64,9	Cima + s.e.n.c.
601-631, rue Bériault Longueuil (Québec)	1989	49 000	87,3	Îlot 307
1351, rue Gay-Lussac Boucherville (Québec)	1995	13 000	100,0	Sinclair Dental
35, rue de Lauzon Boucherville (Québec)	1990	29 000	100,0	Northeastern Swimming Pool Distributors
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 (Plastics)
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	49,8	Maison de vêtements Piacente
605-607, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	44 000	100,0	Dalcon
295-371, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1973	135 000	100,0	Essilor Canada, Métaux Satellite
375-455, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	139 000	95,1	Hostmann Steinberg, Graphiques Cosmex
457-485 et 491-533, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1972	135 000	82,6	Solutions de reconnaissance Rideau
555 et 604-678, rue Deslauriers Montréal (Québec)	1971	67 000	86,4	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	100,0	Multotec Canada
2099-2111, rue de la Province Longueuil (Québec)	1974	51 000	100,0	Ivex emballage protecteur

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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	86,2	Échantillons K.D., Atelier de la flèche de fer
2099-2109, boulevard Fernand-Lafontaine Longueuil (Québec)	1988/1993	65 000	88,9	Exide Technologies Canada, Aleees Eco Ark Canada
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	Technologies financières 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	145 000	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
Sous-total		11 859 000		
Région de l'Ontario				
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	91,9	IQ Business Events
3355 American Drive Mississauga (Ontario)	1988	113 000	100,0	Bestbuy Distributors
6295 Northam Drive Mississauga (Ontario)	1990	42 000	94,3	Mueller Canada

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation %	Principaux clients²⁾
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
Sous-total		1 224 000		
Région des Provinces de l'Atlantique				
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	91,2	Habitat pour l'humanité Région de Fredericton
50, 70 et 110 Crown Street (Courtenay Centre) Saint John (Nouveau-Brunswick)	1965	33 000	49,3	Sa Majesté la Reine
1080 Champlain Street Dieppe (Nouveau-Brunswick)	2004	37 000	97,3	Johnston Equipment
115 Whiting Road Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2004	17 000	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	86,0	Kerr Controls
140 Alison Boulevard Fredericton (Nouveau-Brunswick)	2006/2007	47 000	92,7	Xplornet 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 Gas New Brunswick
50 MacNaughton Avenue Moncton (Nouveau-Brunswick)	2007	20 000	71,3	SMS Equipment
245 Hilton Road (Hilton Building) Fredericton (Nouveau-Brunswick)	1975	18 000	86,9	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	38 000	92,6	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	Revitalisation en cours
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	0,0	Vacant

Immeubles productifs de revenu	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation %	Principaux clients ²⁾
667 Barnes Drive Halifax (Nouvelle-Écosse)	2000	29 000	100,0	Courrier Purolator
Sous-total		946 000		
Région de l'Ouest canadien				
640-820 28th Street North East Calgary (Alberta)	1980	138 000	86,1	Suncor Énergie, Sumwa Trading, Brink's Canada, Golder Associates
560 Camiel Sys Street Winnipeg (Manitoba)	2007	43 000	100,0	Fedex Ground Package System
Sous-total		181 000		
Total immeubles industriels et polyvalents		17 888 000		
Total du portefeuille		45 352 000		

Notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2015 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) Clients occupant une superficie locative de plus de 15 000 pieds carrés ou principal client de l'immeuble.
- 3) Correspond à la quote-part du FPI (50 %) dans la Société en commandite CJD. Voir également la PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.8 Participations dans des coentreprises ».
- 4) Correspond à la quote-part du FPI (50 %) dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand. Voir également la PARTIE 4 – « Description de l'activité – 4.8 Participations dans des coentreprises ».

4.4.3 DESCRIPTION DE 10 DES PRINCIPAUX IMMEUBLES DU FPI QUANT À LA VALEUR EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2015

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 265 000 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, principale artère de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery et 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 d'une superficie d'environ 511 000 pieds carrés a été construit en 1982 sur un terrain de 50 973 pieds carrés. 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 86,8 % et compte environ 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 risques et assurances, 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 quartier des affaires. Ce complexe inclut une tour de bureaux, une galerie marchande, le terminus de la gare centrale du CN, des places de stationnement et une superficie ferroviaire. La tour de bureaux est d'une superficie de 626 000 pieds carrés et est principalement occupée par le siège social du CN, qui occupe environ 572 000 pieds carrés. La galerie marchande compte environ 90 000 pieds carrés aménagés en foire alimentaire (Halles de la Gare). Le locataire commercial principal est Bureau en Gros. Par ailleurs, le complexe inclut 1 623 places de stationnement et une section ferroviaire d'environ 990 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en plusieurs phases à partir de 1929, année de la construction de la gare centrale, et a été agrandi en 1943, en 1961, en 1981 et en 1995. La tour de bureaux a été complètement rénovée entre 1999 et 2005. Globalement, le taux d'occupation du complexe est de 99,6 %.

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 construit sur un terrain de 55 555 pieds carrés. L'immeuble est stratégiquement situé au centre-ville de Calgary. Il a été construit en 1975 et a par la suite été rénové en 1988 et en 1998. Par ailleurs, la foire alimentaire a récemment été rénovée. La tour est louée à 98,7 % et compte 84 places de stationnement intérieur réparties sur deux niveaux. Les locataires importants comprennent, entre autres, une banque à charte canadienne, Shaw Cablesystems, Nuvista Energy, Harvest Operations Corp. 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 d'habitation et d'une aire de stationnement qui est situé au centre-ville de Montréal. Les espaces de bureaux ont une superficie locative d'environ 610 000 pieds carrés et le centre commercial a une superficie de 398 000 pieds carrés. La tour d'habitation compte 426 unités de différentes configurations et grandeurs. Le stationnement étagé, réparti sur trois niveaux, compte 1 091 places.

Le centre commercial regroupe quatre locataires principaux, soit Winners, FGL Sports, Canadian Tire, Sobeys Québec et un ensemble de locataires nationaux et locaux. Les deux tours de bureaux sont de catégorie A et les locataires importants sont, entre autres, Hapag Lloyd (Canada), Dale Parizeau Morris MacKenzie, KSH solutions, Services NETBX, AGA Assurances Collectives, Tecsys, Xerox Canada, Oceanwide, la Fédération des médecins omnipraticiens du Québec. Le centre commercial a

été construit en 1968 et la tour d'habitation en 1971, la tour de bureaux située au 1, Place Alexis Nihon (Tour Xerox) a été reconstruite en 1987 et 1988 et la construction de la tour de bureaux située au 2, Place Alexis Nihon a pris fin en 1986.

Centre Les Rivières

4125-4575, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)

Ce centre commercial régional de 377 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 594 005 pieds carrés et compte 3 467 places de stationnement extérieur. Le Centre 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. L'immeuble est situé 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 deux voies de communication. L'immeuble a été construit en 1971 et agrandi en 1981 et en 2001. Il est loué à 72,1 % et ses locataires principaux sont Toys « R » Us et FGL Sports.

Galeries Rive-Nord

100, boulevard Brien, Repentigny (Québec)

Ce centre commercial régional de 578 000 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, en 1982, en 1984 et en 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, qui a front sur l'autoroute 40, jouit d'un emplacement stratégique à proximité du boulevard Brien. L'immeuble est situé dans le secteur commercial le plus actif de Repentigny. Les locataires principaux sont Walmart Canada, FGL Sports, Toys « R » Us, Hennes & Mauritz et 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, en 1988, en 1990, en 1994 et au début des années 2000. En 2009, des investissements majeurs ont été effectués afin de rénover les aires communes, les entrées et la foire alimentaire et d'attirer des locataires réputés. Les locataires principaux sont Sears, La Compagnie de la Baie d'Hudson, FGL Sports, Forever 21, Archambault et YM. Le taux d'occupation est de 94,8 %

Centre Rockland

2305, chemin Rockland, Mont-Royal (Québec)

Ce centre commercial régional de 646 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 937 208 pieds carrés et compte 2 720 places de stationnement extérieur. L'immeuble a été construit en 1959 et rénové en 1983 et en 2005. Situé aux abords de l'autoroute 40, le Centre Rockland bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente visibilité. L'immeuble est loué à 96,2 %. Les locataires principaux sont YM, FGL Sports, Zara Canada, Linen Chest, Laura's Shoppe, La Compagnie de la Baie d'Hudson, SAQ et Shoppers Realty.

Dixie Outlet Mall

1250 South Service Road, Mississauga (Ontario)

Ce centre commercial régional de 416 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 1 665 734 pieds carrés et compte 2 500 places de stationnement extérieur. L'immeuble a été construit en 1956, agrandi en 1978 et en 1987 et a fait l'objet d'importantes rénovations en 1996 et en 2003. Dixie Outlet Mall bénéficie d'un emplacement stratégique et est loué à 91,8 %. Les locataires principaux sont Michaels of Canada, International Clothiers, Laura's Shoppe, YM, Winners Merchants International et Fantastic Flea Market.

4.5 FINANCEMENTS

Au 31 décembre 2015, le FPI avait un niveau d'endettement de 53,9 %, constitué d'emprunts hypothécaires à taux fixe, de débetures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 46,4 % du total de la dette alors que les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 45,0 % du total de la dette. Au 31 décembre 2015, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,46 % et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 5,4 années. Le taux d'intérêt moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était d'environ 3,95%.

4.5.1 EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 décembre 2015, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie d'un montant maximal de 700,0 millions de dollars échéant en août 2018. En date du 31 décembre 2015, les emprunts bancaires aux termes de cette facilité totalisaient 381,2 millions de dollars.

4.5.2 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

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

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾		Date d'échéance
565-585, boulevard Charest Est, Québec (Québec)		10 253 814 \$	3,62 %	F	Novembre 2025
800, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)		2 312 864 \$	5,72 %	F	Janvier 2019
2101-2137, boulevard Curé-Labelle, Laval (Québec)		8 589 943 \$	3,48 %	F	Février 2018
3400, avenue Jean-Béraud, Montréal (Québec)		20 187 709 \$	3,21 %	F	Décembre 2017
150, boulevard René-Lévesque Est, Québec (Québec)		42 980 000 \$	2,52 %	F	Décembre 2018
8200, boulevard Décarie, Montréal (Québec)	2	7 006 087 \$	5,55 %	F	Avril 2016
8250, boulevard Décarie, Montréal (Québec)	2				
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	3	4 069 482 \$	6,94 %	F	Janvier 2019
1465, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	3				
1475, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	3				
1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	3				
5130, rue Rideau, Québec (Québec)	4	21 990 667 \$	5,83 %	F	Juillet 2021
5600, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)	4				
2150, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	4				
100, rue Chabot, Québec (Québec)	4				
625, rue des Canetons, Québec (Québec)	4				
325, rue du Marais, Québec (Québec)	4				
650, avenue Godin, Québec et 450, rue Desrochers, Québec (Québec)	4				
5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)	4				
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	4				
4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval (Québec)	4				
5073-5075-5079, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)	5	25 829 683 \$	5,83 %	F	Juillet 2021
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	5				
2180, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	5				
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Québec)	5				
4975, rue Rideau, Québec (Québec)	5				
355, rue du Marais, Québec (Québec)	5				
2755, avenue Dalton, Québec (Québec)	5				
1775, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)	5				
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	5				
8288, boulevard Pie-IX, Montréal (Québec)	5				
3424-3428, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec)	5				
667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec)	5				
19701, avenue Clark-Graham, Baie-D'Urfé (Québec)	5				
2025, rue Lavoisier, Québec (Québec)	6	29 814 217 \$	5,35 %	F	Mars 2022
5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)	6				
2014, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	6				
2020, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	6				
245, rue Soumande, Québec (Québec)	6				
455, rue du Marais, Québec (Québec)	6				

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ⁽¹⁾	Date d'échéance
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)	6			
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	6			
1455, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec)	6			
11000, boulevard Parkway, Montréal et 11020, boulevard Parkway, Montréal (Québec)	6			
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	7	69 993 729 \$	5,30 %	F Mai 2017
1990, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	7			
4451-4479, Autoroute Laval Ouest, Laval et 2800-2816, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)	7			
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	7			
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Québec (Québec)	7			
9101-9175, boulevard des Sciences, Montréal (Québec)	7			
2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)	7			
201, rue Laurier Est, Montréal (Québec)	7			
4635, 1 ^{re} Avenue, Québec (Québec)	7			
625, avenue Godin, Québec (Québec)	7			
1367-1371, chemin Sainte-Foy, Québec (Québec)	7			
1730-1790, avenue Newton, Québec (Québec)	7			
2006-2010, rue Lavoisier, Québec (Québec)	7			
2022, rue Lavoisier, Québec (Québec)	7			
2200, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	7			
2383-2393, avenue Watt, Québec (Québec)	7			
2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)	7			
2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)	7			
955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	8	43 798 682 \$	5,51 %	F Juillet 2017
2100, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	8			
2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	8			
1540, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)	8			
500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec et 450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)	8			
1670, rue Semple, Québec (Québec)	8			
2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	8			
2600, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)	8			
50, route du Président-Kennedy, Lévis et 5410-5500, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)	8			
9100, rue du Parcours, Montréal (Québec)	8			
1455, 55 ^e Avenue, Dorval (Québec)	8			
795, rue Craig, Lévis (Québec)	9	26 139 800 \$	5,36 %	F Avril 2018
2156-2168, rue de la Province, Longueuil (Québec)	9			
2170, rue de la Province, Longueuil (Québec)	9			
715, rue Delage, Longueuil (Québec)	9			
3600, boulevard Matte, Brossard (Québec)	9			
3650, boulevard Matte, Brossard (Québec)	9			
115, rue de Vaudreuil, Longueuil (Québec)	9			
1615-1805, 55 ^e Avenue, Dorval (Québec)	9			
2102-2150, 32 ^e Avenue, Montréal (Québec)	9			
120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau (Québec)	9			
120, rue de New York, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)	10	19 290 752 \$	5,75 %	F Juin 2018
979, avenue de Bourgogne, Québec (Québec)	10			
40, chemin du Tremblay, Boucherville (Québec)	10			
1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec)	10			

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
2260, 32 ^e Avenue, Montréal et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Montréal (Québec)	10			
8500, boulevard Henri-Bourassa, Québec (Québec)	11	80 973 750 \$	4,34 %	F Juillet 2020
830, avenue Godin, Québec (Québec)	11			
989-999, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)	11			
955, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)	11			
255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec)	11			
784-818, boulevard Guimond, Longueuil (Québec)	11			
239-245, boulevard Samson, Laval (Québec)	11			
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12	14 583 214 \$	6,68 %	F Novembre 2018
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12			
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12			
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12			
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12			
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	12			
1, place Laval, Laval (Québec)	13	52 299 272 \$	5,41 %	F Avril 2016
2, place Laval, Laval (Québec)	13			
3, place Laval, Laval (Québec)	13			
4, place Laval, Laval (Québec)	13			
3080, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	13			
3090, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	13			
3100, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)	13			
2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval (Québec)	13			
5, place Laval, Laval (Québec)	13			
1010, avenue Godin, Québec (Québec)	14	4 663 401 \$	5,05 %	F Janvier 2039
2685-2715, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec)	14			
2745, avenue Francis-Hughes, Laval (Québec)	14			
2345-2349, avenue Dalton, Québec (Québec)	15	38 609 066 \$	4,07 %	F Mars 2023
2955, avenue Kepler, Québec (Québec)	15			
550, rue du Marais, Québec (Québec)	15			
765, avenue Godin, Québec (Québec)	15			
1255, rue des Artisans, Québec (Québec)	15			
5150-5200, boulevard de l'Ornière, Québec (Québec)	15			
3300, boulevard Jean-Baptiste-Deschamps, Montréal (Québec)	15			
10550, boulevard Parkway, Montréal (Québec)	15			
940, rue Bergar, Laval (Québec)	15			
20, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)	15			
6445, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)	15			
4700, rue de la Savane, Montréal et 4905-4995, rue Paré, Montréal (Québec)	15			
1925-1975, boulevard Hymus, Dorval (Québec)		3 242 202 \$	5,17 %	F Février 2021
80-140, avenue Lindsay, Dorval (Québec)		1 499 294 \$	5,17 %	F Février 2021
8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)		956 295 \$	5,17 %	F Février 2021
8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)		1 284 458 \$	5,17 %	F Février 2021
8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)		1 414 744 \$	5,17 %	F Février 2021
8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)		1 188 398 \$	5,17 %	F Février 2021
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)		2 207 111 \$	5,17 %	F Février 2021
3339-3403, rue Griffith, Montréal (Québec)		4 131 364 \$	5,17 %	F Février 2021
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)		1 018 561 \$	5,17 %	F Février 2021
455, boulevard Fénelon, Dorval (Québec)		7 067 687 \$	5,17 %	F Février 2021

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance	
8100, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)		2 734 239 \$	5,17 %	F	Février 2021
1225, rue Volta, Boucherville et 1275, rue Graham-Bell, Boucherville (Québec)		4 488 243 \$	5,17 %	F	Février 2021
2000, rue Halpern, Montréal (Québec)		22 790 250 \$	3,56 %	F	Décembre 2025
9999, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)		3 885 662 \$	5,30 %	F	Décembre 2021
550, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)		10 269 659 \$	5,51 %	F	Décembre 2018
480, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)		2 629 048 \$	6,61 %	F	Juillet 2019
5100, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)		32 466 398 \$	4,00 %	F	Janvier 2023
2555, boulevard Pitfield, Montréal (Québec)		3 378 064 \$	3,17 %	F	Janvier 2017
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)		4 155 540 \$	7,25 %	F	Janvier 2023
81, rue Albert, Moncton (Nouveau-Brunswick)		513 122 \$	7,75 %	F	Mai 2021
1 Agar Place, Saint John (Nouveau-Brunswick)		4 208 870 \$	3,37 %	F	Décembre 2029
3000, route Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		7 304 622 \$	3,91 %	F	Juin 2023
1113 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	16	1 312 668 \$	6,95 %	F	Mars 2018
1115 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	16				
140 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)		1 703 884 \$	6,72 %	F	Mars 2018
291 Industrial Drive, Saint John (Nouveau-Brunswick)		1 253 213 \$	6,39 %	F	Juillet 2020
570 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		4 976 245 \$	5,80 %	F	Mai 2016
900 Hanwell Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		3 859 794 \$	3,23 %	F	Mars 2018
1133 Regent Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)		9 181 583 \$	4,14 %	F	Juillet 2023
3103, boulevard Royal, Shawinigan (Québec)		19 736 011 \$	4,17 %	F	Juin 2023
895, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec)		223 201 415 \$	5,67 %	F	Février 2018
1165, chemin du Tremblay, Longueuil (Québec)	17	4 048 217 \$	5,77 %	F	Juin 2021
1175, chemin du Tremblay, Longueuil (Québec)	17				
2401, boulevard Roland-Therrien, Longueuil (Québec)	17				
1220, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	18	1 701 135 \$	5,77 %	F	Juin 2021
1200, boulevard des Promenades, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)	18				
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		158 384 982 \$	4,77 %	F	Novembre 2023
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		19 082 528 \$	4,77 %	F	Novembre 2023
3400, boulevard de Maisonneuve Ouest, Montréal (Québec)		19 082 528 \$	4,77 %	F	Novembre 2023
1741 Brunswick Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)		8 961 986 \$	3,46 %	F	Septembre 2025
4124 9th Street S.E., Calgary (Alberta)		4 030 325 \$	4,31 %	F	Septembre 2021
4411 6th Street S.E., Calgary (Alberta)		4 972 115 \$	4,75 %	F	Juillet 2016
825, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil (Québec)		36 199 576 \$	3,10 %	F	Octobre 2022
1717, boulevard René-Lévesque Est, Montréal (Québec)	19	16 066 062 \$	5,24 %	F	Janvier 2021
1200, avenue Papineau, Montréal (Québec)	19				
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		61 981 602 \$	4,60 %	F	Mai 2018
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		26 026 605 \$	3,73 %	F	Mai 2018
700 2nd Street S.W., Calgary (Alberta)		46 476 080 \$	3,73 %	F	Mai 2018
2405, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		2 053 702 \$	6,64 %	F	Mai 2017
6777, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		5 575 290 \$	6,30 %	F	Janvier 2016
6777, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		1 115 227 \$	3,20 %	F	Janvier 2016
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal (Québec)	20	1 873 007 \$	4,06 %	F	Novembre 2016
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Québec)	20				
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Québec)	20				
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Québec)	20				
4000 4th Street S.E. (Bldg 200), Calgary (Alberta)	21	21 796 351 \$	3,77 %	F	Novembre 2016
4000 4th Street S.E. (Bldg 300), Calgary (Alberta)	21				
3600 4th Street S.E., Calgary (Alberta)	21				
2600, rue Saint-Hubert, Jonquière (Québec)	22	7 101 165 \$	3,90 %	F	Novembre 2024

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
2620, rue Saint-Hubert, Jonquière (Québec)	22			
560 Camiel Sys Street, Winnipeg (Manitoba)		2 072 582 \$	5,50 %	F Mai 2018
667 Barnes Drive, Halifax (Nouvelle-Écosse)		1 667 020 \$	6,48 %	F Janvier 2016
1201 California Avenue, Brockville (Ontario)		2 567 994 \$	5,57 %	F Janvier 2018
1415-1531, rue Berlier, Laval (Québec)		2 732 351 \$	5,00 %	F Février 2016
1400, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (Québec)		7 706 852 \$	4,93 %	F Février 2017
1000 Innovation Drive, Kanata (Ontario)		14 534 484 \$	5,19 %	F Janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		4 142 811 \$	5,92 %	F Janvier 2016
2199, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		1 439 654 \$	5,00 %	F Janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		1 589 222 \$	5,92 %	F Janvier 2016
2177, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		901 761 \$	5,00 %	F Janvier 2016
3300, route Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		3 294 638 \$	6,62 %	F Janvier 2016
3300, route Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)		2 346 139 \$	5,00 %	F Janvier 2016
830, rue Delage, Longueuil (Québec)		1 113 761 \$	5,28 %	F Janvier 2017
2525, boulevard Fernand-Lafontaine, Longueuil (Québec)		518 699 \$	5,71 %	F Mai 2016
1201-1203, rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville (Québec)		1 781 397 \$	5,48 %	F Octobre 2016
770, boulevard Guimond, Longueuil (Québec)		3 495 246 \$	4,53 %	F Mars 2022
1555, rue Carrie-Derick, Montréal (Québec)		6 166 806 \$	5,41 %	F Juillet 2031
600-610, rue Bériault, Longueuil (Québec)		1 360 374 \$	3,94 %	F Avril 2017
2099-2111, rue de la Province, Longueuil (Québec)		1 360 374 \$	3,94 %	F Avril 2017
730, rue Delage, Longueuil (Québec)		865 967 \$	3,88 %	F Mars 2022
2044, rue de la Province, Longueuil (Québec)		584 129 \$	5,29 %	F Mars 2017
590 Queen Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23	28 765 819 \$	4,87 %	F Septembre 2023
1149 Smythe Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23			
115 Whiting Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23			
125 Whiting Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23			
420 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23			
440 Wilsey Road, Fredericton (Nouveau-Brunswick)	23			
50 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)	23			
520 Edinburgh Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)	23			
330-350 Elmwood Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)	23			
612 Windmill Road, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	23			
699 Champlain Street, Dieppe (Nouveau-Brunswick)	23			
1199 Saint-George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)	23			
140 Commerce Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)	23			
229 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan (Nouveau-Brunswick)	23			
231 J.D. Gauthier Boulevard, Shippagan (Nouveau-Brunswick)	23			
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	24	38 092 272 \$	5,70 %	F Juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	24			
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	24			
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	25	1 720 948 \$	5,60 %	F Juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	25			
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	25			
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	26	1 756 138 \$	6,47 %	F Juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	26			
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	26			
95 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	27	7 200 943 \$	6,50 %	F Juillet 2016
105 Moatfield Drive, Toronto (Ontario)	27			
225 Duncan Mill Road, Toronto (Ontario)	27			

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾		Date d'échéance
5500 North Service Road, Burlington (Ontario)		23 400 338 \$	5,37 %	F	Mars 2016
6300 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	28	21 441 789 \$	5,71 %	F	Octobre 2017
6280 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3415 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3405 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3403 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3397 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3395 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
3355 American Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6295 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6325 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6305 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6285 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6275 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	28				
6300 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	29	13 636 271 \$	5,71 %	F	Octobre 2017
6280 Northwest Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3415 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3405 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3403 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3397 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3395 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
3355 American Drive, Mississauga (Ontario)	29				
6295 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	29				
6325 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	29				
6305 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	29				
6285 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	29				
6275 Northam Drive, Mississauga (Ontario)	29				
4125-4575, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)	30	126 409 212 \$	4,09 %	F	Octobre 2024
3925, boulevard des Forges, Trois-Rivières (Québec)	30				
100, boulevard Brien, Repentigny (Québec)		116 685 426 \$	4,09 %	F	Octobre 2024
3345, rue Carrefour, Québec (Québec)	31	65 000 000 \$	3,57 %	F	Décembre 2025
3323, rue Carrefour, Québec (Québec)	31				
3333, rue Carrefour, Québec (Québec)	31				
3319, rue Carrefour, Québec (Québec)	31				
3321, rue Carrefour, Québec (Québec)	31				
3315-3317, rue Carrefour, Québec (Québec)	31				
2590-2600-2640, boulevard Laurier, Québec (Québec)		185 000 000 \$	2,90 %	V	Décembre 2025
Autres emprunts hypothécaires garantis par des placements en obligations		2 009 595 \$	5,51 %	F	Juin 2016
Total des emprunts hypothécaires		2 051 334 277 \$	4,46 %		

Notes :

- 1) F : taux fixe / V : taux variable
- 2) Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 3) Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 4) Ces 10 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 5) Ces 13 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 6) Ces 10 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 7) Ces 18 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 8) Ces 11 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 9) Ces 10 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 10) Ces cinq immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 11) Ces sept immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 12) Ces six immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 13) Ces neuf immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 14) Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.
- 15) Ces 12 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.

Immeubles productifs de revenu	Note	Solde au 31 décembre 2015	Taux d'intérêt ¹⁾	Date d'échéance
16)	<i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
17)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
18)	<i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
19)	<i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
20)	<i>Ces quatre immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
21)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
22)	<i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
23)	<i>Ces 15 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
24)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
25)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
26)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
27)	<i>Ces trois immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
28)	<i>Ces 13 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
29)	<i>Ces 13 immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
30)	<i>Ces deux immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			
31)	<i>Ces six immeubles constituent la garantie consentie aux termes de l'emprunt hypothécaire.</i>			

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices clos les 31 décembre	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré ¹⁾
2016	53 259 955	204 979 658	258 239 613	4,77 %
2017	50 993 483	177 190 043	228 183 526	4,70 %
2018	40 115 216	451 983 362	492 098 578	4,91 %
2019	32 427 544	4 255 316	36 682 860	6,20 %
2020	33 736 286	82 013 244	115 749 530	4,37 %
2021 et suivants	127 298 224	793 081 946	920 380 170	4,14 %
Total	337 830 708	1 713 503 569	2 051 334 277	4,46 %

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

4.5.3 DÉBENTURES**4.5.3.1 Débentures convertibles**

Le 6 juillet 2015, Cominar a remboursé par anticipation toutes les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,75 % de série E, qui totalisaient 86,3 millions de dollars.

Le 8 septembre 2015, Cominar a remboursé par anticipation toutes les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D, qui totalisaient 99,7 millions de dollars.

4.5.3.2 Débentures de premier rang

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures de premier rang de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2015.

Débentures

	Taux d'intérêt contractuel	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Solde au 31 décembre 2015 \$
Série 1	4,274 %	juin 2012 ¹⁾	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000 000
Série 2	4,23 %	décembre 2012 ²⁾	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 ³⁾	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000 000
Série 6	1,94 % ⁴⁾	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 contractuel	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Solde au 31 décembre 2015 \$
Série 9	4,164 %	juin 2015	1 ^{er} juin et 1 ^{er} décembre	juin 2022	300 000 000
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,95 %				
Total					2 000 000 000

1) Réouverture en septembre 2012 (125,0 millions de dollars).

2) Réouverture en février 2013 (100,0 millions de dollars).

3) Réouverture en janvier 2014 (100,0 millions de dollars) et mars 2014 (100,0 millions de dollars).

4) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 22 décembre 2015 au 21 mars 2016 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 108 points de base).

Le 1^{er} juin 2015, Cominar a émis les débetures non garanties de premier rang de série 9 d'un capital de 300,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 4,164 % et échéant en juin 2022.

Le 9 octobre 2015, Cominar a remboursé à l'échéance les débetures non garanties de premier rang de série 5 d'un capital de 250,0 millions de dollars portant intérêt à taux variable au moyen de sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable.

Au 31 décembre 2015, la durée résiduelle moyenne pondérée des débetures non garanties de premier rang était de 3,9 ans.

4.6 EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2015, Cominar comptait 709 employés permanents. Ces employés sont répartis dans les différents bureaux de Cominar au Canada. Plus précisément, au 31 décembre 2015, Cominar avait 593 employés dans la province de Québec, 53 dans la province d'Ontario, 21 dans la province d'Alberta, 21 dans la province du Nouveau-Brunswick et 21 dans la province de la Nouvelle-Écosse.

4.7 PRODUITS D'EXPLOITATION

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, le FPI affichait des produits d'exploitation de 889,2 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 487,5 millions de dollars, comparativement à 739,9 millions de dollars et à 411,3 millions de dollars respectivement pour l'exercice précédent. Au 31 décembre 2015, l'actif total du FPI se chiffrait à 8,2 milliards de dollars.

4.8 PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Le FPI a investi avec le Groupe Dallaire dans des coentreprises dont l'objectif commercial est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Cominar et le Groupe Dallaire sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans la Société en commandite CJD, aux fins de l'exploitation d'un projet immobilier, le Complexe Jules-Dallaire.

Cominar et le Groupe Dallaire sont chacun propriétaires d'une participation de 50 % dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand, qui participe à un projet de développement immobilier en plusieurs phases sur un terrain situé le long de l'autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec. Il est prévu que ce projet, l'Espace Bouvier, sera principalement composé d'immeubles commerciaux, dont les 3 premières phases consisteront en un immeuble de bureaux d'une superficie d'environ 83 000 pieds carrés et en 2 immeubles commerciaux d'une superficie totalisant environ 90 000 pieds carrés.

Cominar et le Groupe Dallaire sont également des commanditaires de la Société en commandite Chaudière-Duplessis et de la Société en commandite Marais. Ces deux sociétés en commandite ont été créées pour la réalisation de développements immobiliers dans la région de Québec; Cominar et le Groupe Dallaire détiennent respectivement des participations de 75 % et de 25 % dans chacune de ces sociétés.

4.9 INVESTISSEMENT DANS UNE CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

En 2014, Cominar a conclu une convention de prêt avec une partie liée, le Groupe Dallaire, relativement à la réalisation d'un projet de développement immobilier futur sur le boulevard Laurier, dans la ville de Québec. Le terrain sous-jacent fait l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de Cominar. La créance hypothécaire de 8,3 millions de dollars 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 demeurent à finaliser. Lorsque ce sera fait, Cominar aura le choix de faire rembourser la créance hypothécaire ou de participer au développement du projet. Cette entente de partenariat donne à Cominar l'occasion de participer à la réalisation de ce projet de grande envergure dans la région de Québec, tout en réduisant le risque associé au développement d'un tel projet.

PARTIE 5 – FACTEURS DE RISQUE

Comme toutes les entreprises du secteur immobilier, Cominar est exposée, dans le cours normal de ses activités, à divers facteurs de risque qui peuvent avoir une incidence sur sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour contrer ces risques. Il est donc recommandé aux porteurs de parts de tenir compte des risques et des incertitudes dont il est question ci-dessous au moment d'évaluer l'opportunité d'investir dans Cominar.

5.1 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU FPI

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

Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar aura besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt. L'incapacité éventuelle de Cominar à accéder aux capitaux dont il a besoin pourrait avoir un effet 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 l'évolution du marché, y compris des perturbations touchant parfois les marchés du crédit étrangers et régionaux et d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'économie canadienne subit actuellement les contrecoups de la faiblesse du prix du pétrole, qui continue de baisser. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, y compris sur les acquisitions et les développements d'immeubles.

5.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Cominar a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débetures et d'emprunts contractés aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses développements, 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 capitaux propres ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités de Cominar sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, de façon générale, les modalités de la dette de Cominar comportent des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire Cominar. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

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

La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 700,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2018. Au 31 décembre 2015, une somme de 381,2 millions de dollars était prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie et les liquidités disponibles s'élevaient à 318,8 millions de dollars.

Cominar 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, Cominar essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des locataires importants 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 évoluent. Récemment, en raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Target Canada et d'autres détaillants qui sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient faire de même. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif 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 Cominar détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable de Cominar. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels Cominar détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Cominar doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers et les frais d'entretien, faire les versements hypothécaires, et payer le coût des assurances ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

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

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité de Cominar à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Cominar et entraîner une diminution de son bénéfice distribuable.

5.1.4 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance liée 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 à ses principes d'exploitation, Cominar obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir.

5.1.5 RISQUE D'ORDRE JURIDIQUE

Les activités de Cominar sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

5.1.6 CONCURRENCE

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

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

5.1.7 ACQUISITIONS

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

5.1.8 PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

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

5.1.9 RECRUTEMENT ET MAINTIEN EN POSTE DES EMPLOYÉS ET DES DIRIGEANTS

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

5.1.10 RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, Cominar pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur 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, s'il y a lieu, pourrait nuire à la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

5.1.11 RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

5.1.12 SINISTRES GÉNÉRAUX NON ASSURÉS

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

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

5.1.13 CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

Cominar peut faire l'objet de conflits d'intérêts étant donné que la famille Dallaire et ses entités liées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. M. Michel Dallaire est également 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. Cominar 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 de développement pour le compte de Cominar. Enfin, Cominar est propriétaire de deux participations de 50 % et de deux participations de 75 % dans des coentreprises avec le Groupe Dallaire Inc. L'objectif commercial de ces quatre coentreprises est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. La famille Dallaire et ses entités liées pourraient prendre part à des opérations ou à des occasions de location qui entrent en conflit avec les intérêts de Cominar. 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 du FPI se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale de ses immeubles ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que Cominar ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris, sans limitation, les résultats financiers de Cominar, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs

en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si Cominar était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

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

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio de distribution de Cominar sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, Cominar n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts, et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de capitaux propres, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Cominar.

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

5.2.3 LIQUIDITÉS DISPONIBLES

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont Cominar dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Cominar pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre. Il pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que Cominar doive remplacer une dette par une autre comportant des modalités moins avantageuses ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir une incidence défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes de Cominar incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière de Cominar, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si Cominar n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

5.2.4 RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

Le contrat de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (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 de Cominar ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif de Cominar puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

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

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, Cominar fera l'acquisition d'investissements immobiliers en tenant compte des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que Cominar ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si Cominar ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque

que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations de Cominar en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations contractuelles ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

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

Des réclamations extracontractuelles peuvent être faites à l'encontre de Cominar, 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 de Cominar est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation de Cominar, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible de Cominar.

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

Les fiduciaires feront en sorte que les activités de Cominar soient exercées, selon l'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 des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre Cominar.

5.2.5 DILUTION

Cominar est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du PRD, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif de Cominar. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

5.2.6 RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS

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

5.2.7 DISTRIBUTION DE LIQUIDITÉS NON GARANTIES

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

5.2.8 NATURE DU PLACEMENT

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

5.2.9 RISQUE FISCAL

Cominar 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 Cominar aux porteurs et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt.

Certaines des filiales de Cominar 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 entités intermédiaires de placement déterminé (les « 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 (l'« exception relative aux fiducies de placement immobilier »). S'il ne répond pas aux critères donnant droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, Cominar sera assujetti au régime fiscal introduit par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que Cominar 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 en date des présentes. Par conséquent, la direction estime que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter en tout temps ces conditions. Néanmoins, rien ne garantit que le Cominar 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 2016 et les exercices suivants.

5.3 FACTEURS DE RISQUE LIÉS À LA PROPRIÉTÉ DE DÉBENTURES DE PREMIER RANG

5.3.1 NOTATION DE CRÉDIT

Les notes de crédit attribuées par DBRS à Cominar et aux débentures de premier rang ne constituent pas une recommandation d'achat, de détention ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits de propriété en fonction de divers objectifs d'investissement. Rien ne garantit que les notes demeureront valables 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 des notes pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise, mais fournit habituellement des renseignements contextuels plus complets concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

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

La probabilité que les acquéreurs de débentures de premier rang touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures de premier rang dépendra de la santé financière et de la solvabilité de Cominar. En outre, les débentures de premier rang sont des obligations non garanties de Cominar et, par conséquent, si Cominar fait faillite, liquide ses actifs ou effectue une restructuration ou certaines autres opérations, ses actifs ne pourront servir à régler ses obligations au titre des débentures de premier rang qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite

de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures de premier rang alors en circulation.

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

5.3.3 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures de premier rang souscrites aux termes du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par les suppléments de prospectus, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures de premier rang sur le marché secondaire, sur la transparence et la disponibilité de leur cours, sur leur liquidité et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché actif sera créé ou maintenu pour la négociation des débentures de premier rang. L'inexistence d'un tel marché pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des débentures de premier rang.

5.3.4 VARIATION DU COURS

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives de Cominar. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des débentures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Cominar peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation de Cominar. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débentures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de Cominar ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités de Cominar et le cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

5.3.5 RISQUE LIÉ AU DROIT DE REMBOURSER DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG PAR ANTICIPATION

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

5.3.6 INCAPACITÉ DE COMINAR À RACHETER DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

PARTIE 6 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2015

6.1 ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Le 13 janvier 2016, le 16 février 2016 et le 16 mars 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part.

Le 20 janvier 2016, Cominar a annoncé la suspension du PRD jusqu'à nouvel ordre. Si Cominar décide de rétablir le PRD, les porteurs de parts qui y étaient inscrits au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son rétablissement reprendront automatiquement la participation au PRD. La suspension du PRD jusqu'à nouvel ordre ne modifie pas la distribution de liquidités mensuelle ordinaire.

Dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités, Cominar a racheté, depuis le début de l'exercice 2016, 2 717 396 parts pour une contrepartie en espèces totale de 40,7 millions de dollars. En date du 29 mars 2016, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités, pour une contrepartie en espèces totale de 48,5 millions de dollars.

6.2 ALIÉNATIONS

Le 29 janvier 2016, Cominar a réalisé la vente d'un portefeuille de 10 immeubles commerciaux situés dans les régions de Montréal et de Québec ainsi qu'en Ontario, en contrepartie d'un produit brut de 15,2 millions de dollars. Cominar n'a comptabilisé aucun gain ni aucune perte lors de ces aliénations.

Cominar a conclu des conventions de vente concernant certains immeubles productifs de revenu et, sous réserve des exigences de clôture usuelles, prévoit clore ces opérations au cours de l'exercice 2016.

6.3 CHANGEMENT À LA DIRECTION

Le 3 mars 2016, M. Michel Dallaire a annoncé qu'il transférera les fonctions de président du FPI à M. Sylvain Cossette et conservera celles de chef de la direction. Les fonctions de président s'ajouteront à celles de chef de l'exploitation de Cominar qu'exerce déjà M. Cossette. En tant que chef de la direction, M. Michel Dallaire conserve son rôle de premier membre de la haute direction de Cominar et assume l'entière responsabilité de la stratégie du FPI, notamment en matière de finances, d'acquisitions et de développements, stratégie qu'il est fermement résolu à mettre en œuvre.

PARTIE 7 – DISTRIBUTIONS

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

7.1 GÉNÉRALITÉS

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

Les distributions sont versées en espèces. Ces distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes.

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

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

7.2 CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION

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

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

Les gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme (i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et (ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le bénéfice du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu pour une année donnée 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 2015

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2015 ont fait l'objet d'un report d'impôt à hauteur de 73,94 % 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 clos le 31 décembre.

Exercice	Distribution par part (\$)
2015	1,470
2014	1,453
2013	1,440

PARTIE 8 – STRUCTURE DU CAPITAL

8.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

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 2015, il y avait 170 912 647 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a de droit de propriété sur les actifs du FPI ni n'est réputé en avoir. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, ne sont pas susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de parts, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

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

Le 30 janvier 2015, Cominar a réalisé un placement public de 7 901 650 parts, compte tenu de l'exercice intégral de l'option de surallocation, au prix de 19,65 \$ par part. Le produit net total reçu par Cominar s'est élevé à 148,7 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais afférents au placement. Cominar a affecté le produit net de ce placement au remboursement de la facilité de crédit renouvelable non garantie.

Le 28 août 2015, Cominar a obtenu de la Bourse de Toronto l'autorisation de procéder à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités visant jusqu'à concurrence de 4,0 millions de parts. L'offre expire le 1^{er} septembre 2016, ou à toute date antérieure à laquelle Cominar pourrait avoir réalisé tous les rachats dans le cadre de celle-ci. Au cours de l'exercice 2015, Cominar a racheté 530 836 parts, pour une contrepartie en espèces totale de 7,8 millions de dollars. En date du 29 mars 2016, Cominar a racheté 3 248 232 parts dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités, pour une contrepartie en espèces totale de 48,5 millions de dollars.

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 à ses dirigeants et à ses employés. Au 31 décembre 2015, il y avait en circulation des options visant l'achat de 10 493 750 parts, 4 047 parts incessibles et 180 434 parts différées.

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 l'interdiction d'être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Voir la rubrique 5.2.6 « Facteurs de risque liés à la propriété de parts – 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 de crédit BBB (faible) avec une tendance stable pour les débetures de premier rang (à l'exclusion des débetures de premier rang non garanties à taux variable de série 6, des débetures de premier rang non garanties à 3,62 % de série 7, des débetures de premier rang non garanties à 4,25 % de série 8 et des débetures de premier rang non garanties à 4,164 % de série 9, qui n'avaient pas encore été créées ni émises par le FPI à cette date). Le 18 septembre 2014, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débetures de premier rang non garanties à taux variable de série 6 et aux débetures de premier rang non garanties à 3,62 % de série 7. Le 8 décembre 2014, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débetures de premier rang non garanties à 4,25 % de série 8. Le 26 mai 2015, DBRS a attribué la note de crédit BBB (faible) avec une tendance stable aux débetures de premier rang non garanties à 4,164 % de série 9. Les demandes d'attribution de ces notes de crédit provenaient du FPI.

DBRS fournit des notes de crédit 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 de premier rang est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la

solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue, 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 de premier rang par DBRS ne constitue pas une recommandation d'achat, de détention ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits de propriété en fonction de divers objectifs d'investissement. Rien ne garantit que les notes demeureront valables 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 des notes pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, mais fournit habituellement des renseignements contextuels plus complets concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note. Voir la rubrique « Facteurs de risque – Facteurs de risque liés à la propriété de débetures de premier rang – Notation de crédit ».

Le FPI a versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle a attribuées au FPI, aux débetures de premier rang et continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes pour les besoins de ses prospectus et des suppléments de prospectus connexes, ou pour l'attribution de notes aux titres d'emprunt du FPI qui pourraient être offerts en vente à l'occasion dans l'avenir. Le FPI n'a pas versé d'honoraires à DBRS à l'égard d'autres services au cours des deux derniers exercices.

PARTIE 9 – PLAN DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Sous réserve de la suspension dont il est question à la PARTIE 6 – « Événements postérieurs au 31 décembre 2015 – 6.1 Activités de financement », le FPI a un PRD aux termes 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 aux termes du PRD, et le FPI a pris en charge tous les frais d'administration de ce plan. Le FPI affectera le produit reçu à l'émission de parts supplémentaires aux termes du PRD à des acquisitions d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Avant la suspension du PRD, afin d'encourager la participation, les participants au PRD se sont vu accorder le droit de recevoir un nombre additionnel de parts correspondant à 3 % des distributions auxquelles ils avaient droit. Ce nombre additionnel de parts pouvant être reçues dans le cadre du PRD a été ramené de 5 % à 3 % le 28 août 2015.

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

PARTIE 10 – MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI

10.1 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS

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

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

CUF.UN		TSX	
Exercice clos le 31 décembre 2015	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Janvier	20,11	18,66	8 481 885
Février	19,97	19,27	4 909 123
Mars	19,83	18,55	8 088 842
Avril	19,65	19,01	5 351 868
Mai	19,16	18,03	5 859 673
Juin	18,25	17,46	7 242 332
Juillet	18,30	17,26	4 589 282
Août	17,86	14,50	6 844 812
Septembre	16,69	15,81	5 688 425
Octobre	16,38	15,38	6 492 665
Novembre	15,80	14,53	8 295 409
Décembre	15,13	14,10	5 615 138

10.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

CUF.DB.D		TSX	
Exercice clos le 31 décembre 2015¹⁾	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	103,00	101,50	337 000
Février	105,02	102,43	314 000
Mars	105,00	103,50	295 000
Avril	104,01	103,44	672 000
Mai	103,53	103,10	483 000
Juin	103,50	102,00	121 000
Juillet	102,50	101,50	187 000
Août	102,00	100,05	3 079 000

1) Le 8 septembre 2015, Cominar a remboursé par anticipation toutes les débetures convertibles de série D.

CUF.DB.E			
TSX			
Exercice clos le 31 décembre 2015¹⁾	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations (en milliers)
Janvier	104,76	100,00	678 000
Février	103,50	100,00	473 000
Mars	103,60	101,25	428 000
Avril	103,88	101,90	577 000
Mai	103,88	102,00	561 000
Juin	102,76	100,01	1 457 800

1) Le 6 juillet 2015, Cominar a remboursé par anticipation toutes les débetures convertibles de série E.

10.3 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES DÉBENTURES DE PREMIER RANG

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

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 des candidatures et de la 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 2015, trois des neuf membres du conseil des fiduciaires étaient des femmes, et le FPI entend poursuivre ses efforts afin de trouver des candidates répondant à ses divers critères de sélection.

Le tableau qui suit présente le nom des fiduciaires en poste, 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 sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, ou une emprise en date du 29 mars 2015.

Nom, lieu de résidence et poste	Fonction principale	Durée du mandat de fiduciaire	Nombre de parts dont le fiduciaire est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise ¹⁾
Robert Després , M.Sc.C., FCPA ^{2) 5) 11)} Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil Administrateur de sociétés	Depuis 1998	17 000
Michel Dallaire , ing. Québec (Québec) Fiduciaire non indépendant Président et chef de la direction du FPI	Chef de la direction du FPI ⁶⁾	Depuis 1998	8 839 921 ⁸⁾
Alain Dallaire Lac-Beauport (Québec) Fiduciaire non indépendant Vice-président exécutif, exploitation bureaux et industriel et gestion d'actifs du FPI	Vice-président exécutif, exploitation – bureaux et industriel ⁷⁾	Depuis 2006	8 749 862 ⁸⁾
Alban D'Amours , G.O.Q. ^{2) 3)} Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2009	13 182
M^e Gérard Coulombe , c.r. ^{4) 5)} Sainte-Marthe (Québec) Fiduciaire indépendant	Associé, Lavery, Montréal	Depuis 2007	9 455
Mary-Ann Bell , ing, M.Sc., ASC ^{2) 4)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 2012	8 500
Ghislaine Laberge , ASC ^{3) 4)} Montréal (Québec) Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	Depuis 1998	9 202
Johanne M. Lépine ^{3) 5)} Québec (Québec) Fiduciaire indépendante	Présidente et chef de la direction Aon Parizeau inc.	Depuis 2013	–
Michel Théroux , FCPA, FCA ^{2) 5)} Boucherville (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Depuis 2015	– ¹⁰⁾

Notes :

- 1) Chaque fiduciaire a fourni les renseignements relatifs aux parts dont il est propriétaire véritable ou sur lesquelles il exerce une emprise.
- 2) Membre du comité d'audit.
- 3) Membre du comité d'investissement.
- 4) Membre du comité de la 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. Le 3 mars 2016, M. Dallaire a annoncé qu'il transférera les fonctions de président à M. Sylvain Cossette et conservera celles de chef de la direction.
- 7) M. Alain Dallaire est également administrateur de GDI.
- 8) Comprend 8 277 175 parts détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif. AM Total Investissements, société en nom collectif, est détenue par le Groupe Dallaire. Les actions du Groupe Dallaire sont détenues par les enfants de feu Jules Dallaire, y compris M. Michel Dallaire, et des fiducies familiales liées. De plus, 357 000 parts sont détenues par la Fiducie testamentaire Jules Dallaire et 32 435 parts sont détenues par la Fiducie immobilière Dallaire (2006) Inc.
- 9) À titre de président du conseil du FPI, M. Després participe également aux réunions des comités dont il n'est pas membre.
- 10) Depuis sa nomination au poste de fiduciaire du FPI le 12 mai 2015, M. Théroux ne détient pas, directement ou indirectement, de participation dans le FPI sous forme de parts émises, conformément au contrat de fiducie, qui stipule que, en tout temps, au moins un fiduciaire ne peut pas détenir de parts.

Tous les fiduciaires demeurent en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leur successeur.

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 des personnes suivantes : (i) M^{me} Mary-Ann Bell, qui était au service du groupe BCE depuis 1982 et a été première vice-présidente de Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario de 2009 à 2014, (ii) M^{me} 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 d'Aon Reed Stenhouse depuis janvier 2015, membre du comité de direction canadien d'Aon Reed Stenhouse et a été première vice-présidente et chef de l'Est du Canada d'Aon Reed Stenhouse Inc. de 2011 à 2014 et (iii) M. Michel Thérout, qui a été président de Jas A. Ogilvy inc. de janvier 1988 à juin 2012.

11.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON FIDUCIAIRES

Dirigeants non fiduciaires	Poste au sein du FPI	Province et pays de résidence
Sylvain Cossette	Président et chef de l'exploitation	Québec, Canada
Gilles Hamel	Vice-président exécutif et chef des opérations financières	Québec, Canada
Todd Bechard	Vice-président exécutif – acquisitions	Nouvelle-Écosse, Canada
Guy Charron	Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail	Québec, Canada
Jean Laramée	Vice-président exécutif, développement	Québec, Canada
Michael Racine	Vice-président exécutif, location – bureaux et industriel	Québec, Canada
René Bérubé	Vice-président, location – Québec	Québec, Canada
Manon Deslauriers	Vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative	Québec, Canada
Denis Laberge	Vice-président, gestion immobilière – Montréal	Québec, Canada
Louis Lebel	Vice-président, exploitation – bureaux et industriel – Région de Québec	Québec, Canada
Johanne Leclerc	Vice-présidente, exploitation – centres commerciaux	Québec, Canada
Wally Commisso	Vice-président, exploitation – Canada	Québec, Canada
Gerry McBride	Vice-président, exploitation – 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

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) M. Todd Bechard, vice-président exécutif – acquisitions, qui a été vice-président exécutif – Provinces atlantiques du FPI d'août 2011 à 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) M. Gerry McBride, vice-président, exploitation – 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) M. Sylvain Cossette, président et chef de l'exploitation, qui a été, de décembre 2012 à mars 2016, vice-président exécutif et chef de l'exploitation du FPI et qui était auparavant associé au cabinet d'avocats Davies Ward Phillips & Vineberg, s.e.n.c.r.l., s.r.l.; (iv) M. Guy Charron, vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail depuis mai 2012, qui était auparavant vice-président exécutif et chef de l'exploitation – Québec pour le Fonds de placement immobilier Canmarc; (v) M. Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières, qui a été auparavant vice-président, finances d'entreprise et administration du FPI de juillet 2013 à mars 2014 et associé auprès de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. de 1994 à juillet 2013; (vi) M. Jean Laramée, vice-président exécutif, développement qui a été 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) M^{me} Johanne Leclerc, vice-présidente, exploitation – centres commerciaux, qui a été auparavant, chez Ivanohé Cambridge inc., directrice régionale et vice-présidente, exploitation, de septembre 1996 à octobre 2014; (viii) M^{me} Manon Deslauriers, vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire corporative, qui a auparavant exercé sa profession d'avocate au sein du cabinet Manon Deslauriers, avocate inc. et Harvey Deslauriers, conseils s.e.n.c.r.l. d'août 2001 à décembre 2014, a été directrice, relations d'affaires à la Banque Scotia d'octobre 2012 à mai 2013, et vice-présidente, affaires juridiques et secrétaire général chez Atrium Innovations inc. de janvier 2001 à août 2011; (ix) M. Denis Laberge, vice-président, gestion immobilière – Montréal, qui a été auparavant gestionnaire d'immeubles pour le FPI d'avril 2013 à avril 2015 et gestionnaire d'immeubles pour CBRE d'août 2005 à avril 2013; et (x) M. Louis Lebel, vice-président, exploitation – bureaux et industriel – Région de Québec, qui a été auparavant directeur de la location pour le FPI d'octobre 2013 à juin 2015, directeur de la location pour Les Immeubles Roussin Ltée de décembre 2012 à octobre 2013 et directeur général, Place du Centre pour Le Groupe de Sociétés Westcliff de septembre 1993 à octobre 2012.

En date du 29 mars 2015, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI étaient collectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 9 041 810 parts.

11.3 INDÉPENDANCE

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

11.4 COMITÉ D'AUDIT

11.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le FPI a un comité d'audit qui se compose actuellement de MM. Alban D'Amours, Michel Théroux et Robert Després ainsi que de M^{me} Mary-Ann Bell. Tous les membres du comité d'audit sont des fiduciaires indépendants et sont considérés comme indépendants et comme possédant des compétences financières au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. M. Després est Fellow de 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^{me} Bell était première vice-présidente chez Bell Aliant Communications régionales pour le Québec et l'Ontario de 2009 à 2014 et siège à divers conseils d'administration depuis 14 ans. M. Théroux est devenu comptable agréé en 1972 et a obtenu le titre de FCA en 2004.

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 les méthodes que le FPI utilise pour surveiller la conformité aux lois, aux règlements et à ses politiques générales. Le comité d'audit entretient des liens de travail utiles avec le conseil des fiduciaires, la direction et les auditeurs externes. Les règles du comité d'audit sont reproduites 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 divers postes dans la fonction publique du Québec, 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., FCPA, FCMA, FCGA, FICD, FCAS	M. Després, M.Sc.C. est Fellow de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec et Fellow de l'Ordre des comptables généraux et accrédités du Québec. Il est également Fellow de l'Institut des administrateurs de sociétés et Fellow du Collège des administrateurs de sociétés. Il a été administrateur de bon nombre de sociétés ouvertes et a présidé plusieurs comités d'audit.
Mary-Ann Bell, ing, M.Sc., ASC	M ^{me} Mary-Ann Bell a été active dans le secteur des télécommunications pendant plus de 30 ans. Diplômée en génie industriel de l'École Polytechnique de Montréal (1982) titulaire d'une maîtrise en sciences de l'INRS, elle a entrepris sa carrière à Bell Canada en 1982, société 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) première vice-présidente pour le Québec et l'Ontario. Administratrice de sociétés certifiée et membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, M ^{me} Bell siège à divers conseils

Nom du membre du comité d'audit	Formation et expérience pertinentes
Michel Théroux	<p>d'administration depuis plus de 14 ans et possède plusieurs années d'expérience au sein de comités d'audit.</p> <p>M. Michel Théroux a été président de Jas A. Ogilvy inc., société de détail, de janvier 1988 à juin 2012. Il a également été président de la compagnie immobilière Equidev inc. de 1988 à 1997. De 1984 à 1987, M. Théroux a été membre du Comité sur la fiscalité de l'Ordre des comptables agréés du Québec (l'« Ordre »). De 1995 à 1998, il siège au Comité des CA en affaires et en industrie et il en devient le président en 1998 pour un mandat de deux ans. Depuis 1998, il est membre du Bureau de l'Ordre et, de plus, il siège au Comité des finances, dont il est devenu le président en 2000. Cette même année, il est également devenu membre du Comité administratif. En 2003, il accède au poste de vice-président du Conseil de l'Ordre. De 2005 à 2007, il est nommé Président du conseil de l'Ordre. Par la suite, il se joint au Comité sur les relations gouvernementales de l'Ordre ainsi qu'au conseil de la Fondation des comptables agréés du Québec. Depuis 2010, il est membre du conseil de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) en tant que représentant du Québec et depuis janvier 2013, il est membre du conseil d'administration des Comptables Professionnels Agréés du Canada (CPA). En août 2014, il devient membre du conseil d'administration du Groupe Optimum inc.</p> <p>M. Théroux obtient une licence en sciences commerciales et comptables de l'École des Hautes Études Commerciales en 1970. Il devient comptable agréé en 1972 et obtient le titre de FCA en 2004. Il enseigne également la fiscalité à l'École des Hautes Études Commerciales de Montréal de 1972 à 1981, et la comptabilité à l'École Polytechnique de Montréal de 1972 à 1974.</p> <p>Finalement, il a été directeur et associé en fiscalité de la firme Samson, Bélair, Deloitte et Touche de 1972 à 1988.</p>

Chacun des membres du comité d'audit 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, Théroux et D'Amours ainsi que M^{me} Bell ont tous de l'expérience dans l'établissement, l'audit, l'analyse et l'évaluation d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité généralement comparables à ceux des questions dont on peut raisonnablement penser qu'elles seront soulevées par les états financiers du FPI. MM. Després, Théroux et D'Amours ainsi que M^{me} Bell comprennent également les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

11.4.4 HONORAIRES DES AUDITEURS EXTERNES

Le tableau qui suit présente les honoraires cumulés et versés aux auditeurs externes au cours des deux derniers exercices pour les divers services fournis au FPI.

	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
	(\$)	(\$)
Honoraires d'audit	523 587	660 180
Honoraires pour services liés à l'audit	199 025	225 537
Honoraires pour services fiscaux	119 193	168 065
Autres honoraires	-	-
Total:	841 805	1 053 782

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 aux services qui sont normalement fournis par les auditeurs externes à l'occasion de dépôts ou de missions prévus par la loi et la réglementation.

Honoraires pour services liés à l'audit

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

Honoraires pour services fiscaux

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

Autres honoraires

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

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

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

11.5 INTERDICTIONS D'OPÉRATIONS ET FAILLITES

À la connaissance des fiduciaires et des dirigeants du FPI, et selon les renseignements qui ont été fournis au FPI, aucun des candidats à l'élection 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., 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 annuelle, ou n'a été, au cours des 10 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, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure, d'un arrangement ou d'un concordat avec des créanciers, ou vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic nommé pour détenir son actif.

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 ou été à l'origine d'une procédure, d'un arrangement ou d'un concordat avec des créanciers ni n'a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic nommé pour détenir son actif.

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 d'exploitation du FPI.

En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 un organisme de réglementation, 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

MM. 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 2015, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 272 000 \$ provenant de Dalcon inc. et de GDI. Cominar a également engagé avec le Groupe Dallaire des coûts en capital de 71,8 millions de dollars dans des immeubles de placement dont seule Cominar est propriétaire ainsi que des coûts en capital de 14,5 millions de dollars dans des immeubles de placement détenus dans des coentreprises avec le Groupe Dallaire.

Cominar a enregistré des revenus d'intérêts de 312 000 \$ de GDI au cours de l'exercice 2015.

Cominar est propriétaire de participations de 50 % et de 75 % dans des coentreprises avec le Groupe Dallaire, pour un investissement net total par Cominar de 74,9 millions de dollars. L'objectif commercial de ces coentreprises est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et ont été 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 temps et de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

Mis à part les renseignements fournis dans la présente notice annuelle ou dans les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 et depuis le 1^{er} janvier 2016, le FPI n'a connaissance d'aucun intérêt important d'un fiduciaire ou d'un dirigeant, en poste ou proposé, dans une opération ou dans un projet d'opération qui pourrait avoir ou qui aura un effet important sur le FPI.

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

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

PARTIE 15 – INTÉRÊTS DES EXPERTS

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs externes du FPI qui ont dressé le rapport de l'auditeur indépendant aux porteurs de parts daté du 1^{er} mars 2016 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet indépendant à l'égard du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

PARTIE 16 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

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

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

Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion du FPI établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, qui sont disponibles sur SEDAR, au www.sedar.com.

ANNEXE A

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (le « FPI »)

COMITÉ D'AUDIT

CHARTRE

CONSTITUTION

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

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

RESPONSABILITÉS DU PRÉSIDENT

Le président du Comité est responsable de :

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

QUORUM

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

DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

Les membres du Comité demeurent en fonction jusqu'à la première réunion du Conseil qui a lieu après l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts 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 et lorsqu'il est nommé, rappeler 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 interne s'il en est, et de l'auditeur externe, ainsi que ceux que ce dernier 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. Obtenir et recevoir trimestriellement le certificat produit par la direction sur le contrôle interne, l'information de gestion, l'audit interne, les renseignements et documents importants, les faits significatifs, les poursuites et les risques;
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 4 août 2015

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
(le « FPI »)

Comité d'audit
(le « Comité »)

Partie 1 – PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
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.	√	√	√	√
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.	√			

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
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 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 certificat produit par la direction sur le contrôle interne, l'information de gestion, l'audit interne, les renseignements et documents importants, les faits significatifs, les poursuites et les risques.	√	√	√	√
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.		√		√
S'assurer que la rotation des associés de l'auditeur externe se fait selon les normes.	√			
Élaborer et mettre à jour des procédures de conservation et de traitement des plaintes concernant la comptabilité, le contrôle comptable interne et tout aspect de l'audit, et en surveiller l'application.	√	√	√	√
Élaborer et mettre à jour au besoin des procédures de communication confidentielle et anonyme des préoccupations des employés concernant des points discutables en matière de comptabilité, ou d'audit, en surveiller l'application et recevoir ces préoccupations.	√	√	√	√
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.	√	√	√	√

Réunions régulières du Comité	Mars	Mai	Août	Novembre
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 annuellement que le Comité s'est acquitté de ses responsabilités qui lui sont dévolues par sa Charte.				√
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 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.	√	√	√	√

Révisé le 4 août 2015