



Notice annuelle 2008

**Fonds de placement immobilier Cominar
Exercice terminé le 31 décembre 2008**

Le 17 mars 2009

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3
1. DATE DE LA NOTICE ANNUELLE	3
2. STRUCTURE DE L'ENTREPRISE	3
3. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	3
3.1 APERÇU DU FPI.....	3
3.2 HISTORIQUE.....	4
3.3 ACQUISITIONS, CONSTRUCTIONS ET AGRANDISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2008.....	4
4. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	5
4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
4.2 STRATÉGIE DE GESTION ET DE CROISSANCE DU FPI.....	6
4.3 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION.....	9
4.4 LES IMMEUBLES.....	12
4.5 HYPOTHÈQUES ET DÉBENTURES.....	58
5. CAPITALISATION	63
6. CONVENTION DE NON-CONCURRENCE	63
6.1 GÉNÉRALITÉS.....	63
6.2 PORTÉE DES RESTRICTIONS ET DROIT DE PRÉEMPTION.....	63
6.3 DURÉE DES RESTRICTIONS.....	63
6.4 EXCLUSIONS DES RESTRICTIONS.....	64
7. FACTEURS DE RISQUE	64
7.1 RISQUES RELIÉS AUX ACTIVITÉS DU FPI.....	64
7.2 RISQUES RELIÉS À LA DÉTENTION DE PARTS ET DE DÉBENTURES.....	68
8. DISTRIBUTIONS	72
8.1 GÉNÉRALITÉS.....	72
8.2 CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION.....	72
8.3 CALCUL DES GAINS EN CAPITAL NETS RÉALISÉS ET DU REVENU DE RÉCUPÉRATION NET.....	73
8.4 REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2008.....	73
8.5 DISTRIBUTIONS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....	73
9. STRUCTURE DU CAPITAL	73
9.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA STRUCTURE DU CAPITAL.....	73
9.2 RESTRICTIONS SUR L'ÉMISSION ET LE TRANSFERT DES PARTS.....	74
10. RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS	74
11. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI	75
11.1 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS.....	75
11.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATIONS DES DÉBENTURES.....	76
12. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION	80
12.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FIDUCIAIRES.....	80
12.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON-MEMBRES DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES.....	81
12.3 INDÉPENDANCE.....	81
12.4 COMITÉ DE VÉRIFICATION.....	81

12.5 INTERDICTIONS D'OPÉRATIONS, FAILLITES, PÉNALITÉS ET SANCTIONS.....	83
13. POURSUITES ET MESURES DE RÉGLEMENTATION.....	84
14. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....	84
15. AGENT DE TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	84
16. INTÉRÊTS DES EXPERTS	84
17. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	85
ANNEXE « A »	A-1

GLOSSAIRE

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

« **acte de fiducie** » L'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire, aux termes duquel les débentures ont été émises, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en mai 2007 et octobre 2007.

« **avoir rajusté des porteurs de parts** » En tout temps, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les livres et registres du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus.

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

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

« **bien immobilier** » Un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec ou un bien réel en vertu de toute autre loi applicable.

« **Cominar** » Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés détenues en propriété exclusive par Cominar.

« **convention de fiducie** » La convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998 régie par les lois de la province de Québec, aux termes de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée en date du 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007 et 14 mai 2008.

« **convention de non-concurrence** » La convention de non-concurrence conclue en date du 21 mai 1998 entre le Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, décédé le 15 août 2006, Michel Dallaire et Alain Dallaire.

« **débenture** » Une débenture convertible subordonnée et non garantie à 6,30% de série A de Cominar, une débenture convertible subordonnée et non garantie à 5,70 % de série B de Cominar, ou une débenture convertible subordonnée et non garantie à 5,80 % de série C de Cominar.

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

« **famille Dallaire** » L'épouse de feu Jules Dallaire, Michel Dallaire, Alain Dallaire, Linda Dallaire et Sylvie Dallaire et leurs conjoints.

« **fiduciaire indépendant** » Un fiduciaire qui : i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne liée, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe; ii) n'est pas indépendant (au sens des lignes directrices sur les pratiques de gouvernance des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) au Groupe Dallaire; iii) n'est pas une «personne liée» (au sens de la Loi de l'impôt) au Groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire; iv) n'a aucune relation d'affaires importante avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), le Groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire; et v) déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères. Un fiduciaire du Groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

« **fiduciaires** » Les fiduciaires du FPI et « **fiduciaire** », l'un ou l'autre d'entre eux.

« **FPI** » Fonds de placement immobilier Cominar et les sociétés détenues en propriété exclusive par le FPI.

« **Groupe Dallaire** » s'entend, collectivement, de « Corporation Financière Alpha (CFA) Inc. », antérieurement connue sous le nom de « Immeubles Cominar Inc. » et de « AM Total Investissements (SENC) », antérieurement connue sous le nom de « Société en nom collectif Cominar ».

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

« **immeubles** » s'entend à moins que le contexte exige autrement, collectivement, au 31 décembre 2008, de 214 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents appartenant au FPI, et « **immeuble** » s'entend de l'un ou l'autre d'entre eux.

« **liens** » Des liens au sens de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée de temps à autre.

« **Loi de l'impôt** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée.

« **part** » Une unité de participation dans le FPI sous forme de parts émises de temps à autre conformément à la convention de fiducie, y compris, sans s'y restreindre, les parts émises et, lorsque le contexte l'exige, les parts du FPI émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts ou du régime de réinvestissement des distributions, et comprend une fraction de part du FPI.

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

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

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

« **régime d'options d'achat de parts** » Le régime d'options d'achat de parts du FPI décrit à la rubrique « Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts ».

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

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

« **région de Montréal** » comprend la Ville de Montréal, la Ville de Saint-Bruno, la Ville de Laval, la Ville de Mont-Royal, la Ville de Boucherville, la Ville de Longueuil, la Ville de Dorval, la Ville de Pointe-Claire, la Ville de Baie-d'Urfé, la Ville de Brossard, la Ville de Mont-Saint-Hilaire, la Ville de Sainte-Julie et la Ville de Sherbrooke.

« **région d'Ottawa** » comprend la Ville d'Ottawa et la Ville de Gatineau.

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

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle contient des énoncés portant sur des événements et des résultats financiers et d'exploitation futurs de Cominar qui sont de nature prospective. De par leur nature, les énoncés prospectifs exigent de la part du FPI qu'il émette des hypothèses et ils peuvent faire l'objet de risques et d'incertitudes. Il existe un risque considérable que les prédictions ou autres énoncés prospectifs se révèlent inexacts. Les lecteurs sont ainsi mis en garde de ne pas se fier indûment à ces énoncés car un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, les conditions, les actions et les événements futurs réels diffèrent considérablement des objectifs, des attentes, des estimations ou des intentions exprimés dans les énoncés prospectifs. Les facteurs pouvant faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux prévus incluent, sans toutefois s'y limiter : la conjoncture économique, la situation financière des locataires, la capacité du FPI à refinancer ses dettes à maturité et à louer des locaux vacants, ainsi que les variations de taux d'intérêt et les autres facteurs de risque dont il est question dans le présent document et qui sont mentionnés de temps à autre dans les rapports de Cominar, les documents d'information complets publiés par le FPI et dans d'autres documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières au Canada (y compris sur le site SEDAR à l'adresse www.sedar.com). Pour de plus amples détails, se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

1. DATE DE LA NOTICE ANNUELLE

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») est datée du 17 mars 2009. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2008.

2. STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. Le FPI a été constitué le 31 mars 1998 et a entrepris ses activités le 21 mai 1998, en même temps que la conclusion de son premier appel public à l'épargne. Des modifications à la convention de fiducie du FPI ont été apportées de temps à autre afin de doter le FPI d'une plus grande souplesse dans l'exploitation de son portefeuille.

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

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

3. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

3.1 APERÇU DU FPI

Le FPI est le plus important propriétaire d'immeubles dans le marché immobilier commercial de la province de Québec. Au 31 décembre 2008, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 214 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 94 sont situés dans la région de Québec, 116 sont situés dans la région de Montréal et 4 sont situés dans la région d'Ottawa.

Le portefeuille du FPI compte environ 5,3 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente au total, une superficie locative d'environ 18,3 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2008, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,6 %. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les locataires que pour leurs clients.

La gestion des actifs et des immeubles est effectuée à l'interne et le FPI est un fonds de placement immobilier pleinement intégré. Ce mode d'opération réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Elle permet de plus

d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation.

Le FPI estime que la mise en oeuvre d'une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer le rendement aux plans financier et de l'exploitation est la meilleure façon d'atteindre cet objectif.

Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008, le FPI affichait un chiffre d'affaires de 235,3 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 140,5 millions de dollars, comparativement à 181,9 millions et 109,6 millions, respectivement, l'année précédente. Au 31 décembre 2008, l'actif total du FPI se chiffrait à 1,7 milliard de dollars alors que la main-d'oeuvre était composée d'approximativement 193 employés à temps plein.

3.2 HISTORIQUE

Le FPI a débuté ses activités le 21 mai 1998 où il a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 51 immeubles situés dans la région de Québec. Le portefeuille immobilier comptait alors 8 immeubles à bureaux, 13 immeubles commerciaux et 30 immeubles à caractère industriel et polyvalent pour une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés. Entre le 21 mai 1998 et le 31 décembre 2008, le portefeuille immobilier de Cominar a atteint 214 immeubles ayant une superficie locative de plus de 18,3 millions de pieds carrés, dont 6,7 millions de pieds carrés sont situés dans la région de Québec, 11,0 millions de pieds carrés sont situés dans la région de Montréal et 0,6 million de pieds carrés sont situés dans la région d'Ottawa.

3.3 ACQUISITIONS, CONSTRUCTIONS ET AGRANDISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, le FPI a acquis et complété le développement d'immeubles représentant une superficie locative d'approximativement 1,3 millions de pieds carrés. Il s'agit de l'acquisition de 12 immeubles pour un total de 1,2 millions de pieds carrés et la construction ou l'agrandissement de 2 immeubles pour 0,1 million de pieds carrés. L'ensemble de ces immeubles représente un investissement de 224,4 millions \$.

On trouvera ci-après un sommaire des acquisitions, constructions et agrandissements survenus au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008.

3.3.1 ACQUISITIONS

L'information détaillée sur les acquisitions d'immeubles en 2008 est présentée dans le tableau suivant :

Immeuble	Ville	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Date de clôture	Superficie (pi ²)	Prix d'acquisition ⁽²⁾ (\$)
1875, 55e Avenue	Dorval	I	02/08 ⁽³⁾	40 939	18,6
1520-1660, 55e Avenue	Montréal	I	02/08 ⁽³⁾	39 511	—
1730-1850, 55e Avenue	Montréal	I	02/08 ⁽³⁾	39 511	—
1200, 55e Avenue	Montréal	I	02/08 ⁽³⁾	34 231	—
731-749, avenue Meloche	Dorval	I	02/08 ⁽³⁾	26 675	—
679-701, avenue Meloche	Dorval	I	02/08 ⁽³⁾	26 069	—
703-729, avenue Meloche	Dorval	I	02/08 ⁽³⁾	23 780	—
1870, boul. St-Paul	Saguenay	I	05/08 ⁽⁴⁾	132 846	23,0
820, rue Alphonse-Desrochers	Lévis	I	05/08 ⁽⁴⁾	212 000	—
933, boul. Armand-Frappier	Ste-Julie	C	05/08	14 600	3,0
2001, avenue McGill College	Montréal	B	10/08	528 532	165,0
4148-4150, boul. de Portland	Sherbrooke	I	10/08	68 000	4,0
Total				1 186 694	213,6

(1) I = Industriel et polyvalent, C = Commercial et B = Bureau

(2) En millions de dollars

(3) Ces sept immeubles ont fait l'objet de la même transaction.

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

De l'information additionnelle concernant ces propriétés est contenue à la section 4.4 de la présente notice annuelle.

3.3.2 DÉVELOPPEMENTS COMPLÉTÉS

En 2008, le Fonds a converti 2 propriétés en développement en immeubles productifs de revenu. Ces immeubles représentent une superficie additionnelle totale de 107 357 pieds carrés et un investissement de 10,8 millions \$. Le tableau suivant présente les développements complétés :

Développement	Ville	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Date d'achèvement	Superficie (pi ²)	Investissement ⁽²⁾ (\$)
72, chemin du Tremblay	Boucherville	I	T2-2008	28 600	5,5
3025, J.-A. Bombardier	Laval	I	T2-2008	78 757	5,3
Total				107 357	10,8

(1) I = Industriel et polyvalent

(2) En millions de dollars

De l'information additionnelle concernant ces propriétés est contenue à la section 4.4 de la présente notice annuelle.

3.3.3 VENTE

Le 31 octobre 2008, Cominar a vendu un immeuble commercial de 23 129 pieds carrés situé à Drummondville pour 2,0 millions \$, suite à l'exercice par le locataire d'un droit d'achat.

3.3.4 EXPROPRIATION

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

La procédure d'expropriation se situe présentement au stade de la fixation de l'indemnité définitive puisqu'un avis de transfert de propriété a été servi à Cominar le 27 août 2007 avec une date effective au 1^{er} septembre 2007 et que le Tribunal administratif du Québec a adjugé à Cominar, le 10 septembre 2007, une indemnité provisionnelle prévue par la loi en semblable matière. L'indemnité provisionnelle s'élève à 30 millions \$ et a été encaissée en 2007. L'indemnité définitive quant à elle, sera soit fixée par le Tribunal administratif du Québec ou encore fera l'objet d'un règlement entre les parties. Il est impossible, à ce stade-ci, d'estimer ou d'évaluer le montant de l'indemnité définitive.

4. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les fiduciaires ont approuvé les objectifs suivants, et peuvent les modifier ou les remplacer à l'occasion. En établissant les objectifs du FPI, les fiduciaires sont assujettis aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation énoncés dans la convention de fiducie. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

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

Le FPI gère ses éléments d'actif en mettant l'accent sur la croissance des revenus locatifs nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable au plan économique, des occasions d'agrandissement ou de réaménagement qui offrent au FPI un taux de rendement ajusté au risque plus élevé. La croissance du flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par i) les augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles, ii) l'amélioration des taux d'occupation et de mesures de location proactives et iii) la réduction des frais d'exploitation.

Le FPI cherche à acquérir des immeubles productifs de revenu lorsque le rendement net prévu de l'acquisition entraîne un rendement des parts en circulation plus élevé que le rendement existant pour les porteurs de parts. Le FPI entend concentrer

ses acquisitions dans la région de Québec, où il peut tirer parti de ses avantages concurrentiels, dans la région de Montréal, dans la région d'Ottawa, et dans d'autres marchés où il peut réaliser des acquisitions qui constituent un complément au portefeuille et qui cadrent bien avec l'expérience de la direction du FPI. La direction estime qu'elle est en mesure de continuer à mettre en œuvre une stratégie d'investissement visant l'acquisition d'immeubles permettant d'augmenter le flux de trésorerie et d'accroître la valeur à long terme du portefeuille.

La croissance continue du FPI par le réaménagement et l'agrandissement du portefeuille et par les acquisitions futures permet également au FPI de réaliser des économies d'échelle additionnelles dans la gestion de ses immeubles.

Le FPI a adopté les principes de prudence du Groupe Dallaire à l'égard de ses politiques d'emprunt et cherche en général à maintenir une combinaison de financement à court terme, à moyen terme et à long terme adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille, de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des modalités financières des baux d'où provient son flux de trésorerie. Le FPI compte émettre des parts uniquement lorsqu'une telle émission ne sera pas considérée par les fiduciaires comme ayant un effet de dilution important sur les distributions annuelles futures aux porteurs de parts existants.

La direction est d'avis que la réalisation de ces objectifs permettra de produire un flux de revenu de plus en plus diversifié et stable, qui vise à réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

4.2 STRATÉGIE DE GESTION ET DE CROISSANCE DU FPI

Le FPI est d'avis que l'immobilier commercial est un investissement dynamique qui exige une gestion active et expérimentée pour maximiser le rendement total et réduire au minimum le risque pour les porteurs de parts. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre cet objectif est de mettre en œuvre une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer son rendement au plan financier et de l'exploitation. Le FPI se concentre principalement à :

- augmenter les revenus de location nets et les taux d'occupation de son portefeuille et, lorsque cela est rentable, tirer profit des occasions d'agrandissement ou de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme; et
- chercher d'autres occasions d'acquisition, d'agrandissement et de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme, dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa ainsi que dans d'autres marchés où le FPI peut tirer profit de sa compétence en matière d'aménagement et de ses liens solides avec les institutions financières, le milieu des affaires et les locataires.

En 2008, le FPI a continué d'appliquer une stratégie d'acquisition prudente et de développer des immeubles de qualité situés dans des emplacements privilégiés, qui constituent des sites recherchés par la clientèle des régions de Québec, de Montréal et d'Ottawa.

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

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

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

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

La diversification géographique fait aussi partie intégrante de la stratégie de croissance du FPI. Au 31 décembre 2008, ses propriétés situées dans la région de Québec représentaient environ 36,8 % de la superficie locative de son portefeuille, celles situées dans la région de Montréal environ 59,9 % et celles situées dans la région d'Ottawa 3,3 %.

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

4.2.1 LE MARCHÉ

Le FPI possède une position de chef de file dans la région de Québec grâce à la taille de son portefeuille, la concentration et la diversité de ses immeubles et l'attrait de leur emplacement. Tous ces facteurs augmentent les chances du FPI de discuter de possibilités de location avec la plupart des locataires commerciaux éventuels sur le marché. La stratégie du FPI consiste en permanence à préserver sa position de chef de file tout en tirant parti d'autres occasions d'investissement immobilier.

En date du 31 décembre 2008, le FPI possédait 94 immeubles productifs de revenu dans la région de Québec, totalisant 6,7 millions de pieds carrés. Depuis 1999, alors que Cominar a acquis un premier immeuble dans la région de Montréal, le FPI développe ce marché en s'appuyant sur la même qualité de service et de gestion qui a prouvé son efficacité en terme de satisfaction de la clientèle dans la région de Québec. C'est pour cette raison que, dès sa percée dans le marché de Montréal, le FPI a tenu à être présent avec un bureau et une équipe dédiée pour répondre efficacement aux besoins de ses clients. Au 31 décembre 2008, le portefeuille du FPI comptait 117 immeubles dans la région de Montréal, représentant 11,2 millions de pieds carrés. Enfin, en 2007 Cominar a réalisé ses premières acquisitions dans la région d'Ottawa en investissant dans 4 propriétés représentant 0,6 millions de pieds carrés.

La récente crise financière a causé un resserrement du crédit, entraîné des conditions de prêt plus exigeantes et forcément restreint l'accès aux capitaux disponibles. Néanmoins, le FPI est confiant de faire face à la situation compte tenu de ses assises très solides et de ses taux d'occupation élevés. À titre d'exemple, dans le contexte d'un marché du crédit difficile, le FPI a contracté en 2008 de nouveaux emprunts hypothécaires pour 258,8 millions \$ pour un terme moyen pondéré de 6 ans et à un taux d'intérêt moyen pondéré de 5,38 %. De plus, à ce jour en 2009, le FPI a renouvelé tous ses emprunts hypothécaires échéant au cours de l'exercice et l'échéance de la facilité de crédit a été reportée au 30 juin 2010. Le FPI a aussi signé récemment une entente de financement de 24,5 millions \$ avec un prêteur hypothécaire qui servira à rembourser une partie de la facilité de crédit. Le FPI continue ses discussions avec différents prêteurs, ayant plus de 200 millions \$ de valeur d'immeubles sans hypothèque et libres de sûretés au 31 décembre 2008.

Malgré le contexte économique qui prévaut actuellement, la grande région de Québec, où le FPI est très présent, continue de présenter une bonne santé financière. Ses indices économiques montrent une plus faible variation que ceux des grandes villes industrialisées en période d'instabilité en raison de son statut de capitale qui abrite plusieurs ministères gouvernementaux. La présence de l'Université Laval et les nombreuses sociétés de recherche et de technologie qui gravitent autour d'elle, contribuent aussi à cette stabilité financière. Le taux de chômage de 3,8 % en janvier 2009, le taux d'inoccupation inférieur à 1,5 % des immeubles de catégorie A dans la Ville de Québec et de 3,3 % toutes catégories confondues, constituent, à ce stade-ci, un indice de la santé économique de la région de Québec.

Tel que mentionné dans la section « Programme d'acquisitions et de développements », le FPI a mis en chantier en 2008 la construction d'un immeuble de 396 000 pieds carrés qui comprendra une tour à bureaux de 296 000 pieds carrés et une superficie commerciale de 100 000 pieds carrés. L'investissement s'élèvera à 74 millions \$ et son taux de pré-location se situe à 31 %, ce qui est satisfaisant considérant le niveau d'avancement de l'immeuble.

Le FPI compte aussi sur un portefeuille immobilier de qualité, une base de locataires diversifiée, une bonne discipline en matière de gestion des coûts et des risques, une situation financière saine, et estime être actuellement bien positionné pour soutenir une performance financière relativement stable, au cours de cette période de ralentissement économique.

4.2.2 HARMONISATION DES INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET DU FPI

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré, cette structure, de l'avis du FPI, réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Ce dernier est d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts, et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation. Le FPI tire parti de l'expérience et de la compétence de tous ses cadres et employés. Le FPI croit également que l'octroi d'options aux termes du régime d'options d'achat de parts contribue aussi à mieux harmoniser les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts. Le régime d'options d'achat de parts constitue un moyen d'inciter les membres clés de la direction à augmenter le flux

de trésorerie et la valeur des parts du FPI. La participation à ce régime est offerte à tous les employés du FPI (sous réserve du droit applicable).

4.2.3 FORCES CONCURRENTIELLES

Le FPI tire profit des forces suivantes et des avantages concurrentiels de son portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses locataires lui permettent de savoir s'ils ont besoin d'agrandir leurs locaux ou d'en réduire la superficie, et de répondre à leurs besoins;
- l'aptitude à repérer et profiter des occasions d'acquisition;
- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts permettent de réduire ou de limiter l'augmentation des frais d'exploitation et, par le fait même, de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;
- les liens solides entretenus avec les institutions financières facilitent l'accès au financement à des conditions commerciales intéressantes et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en coentreprise;
- les systèmes d'information de gestion comprennent des renseignements complets et exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles du portefeuille des concurrents dans le marché immobilier de la région de Québec; et
- la compétence et les aptitudes de la direction et des employés en matière d'aménagement et de réaménagement permettent au FPI d'exploiter des occasions d'agrandissement et de réaménagement conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

4.2.4 PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Le FPI s'applique à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'immeubles et d'éléments d'actif qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution du marché. La direction est d'avis que cette stratégie permettra au FPI de diversifier sa clientèle, de réduire l'instabilité du flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du capital.

En 2008, le secteur des immeubles à bureaux a représenté la plus importante contribution au bénéfice d'exploitation net avec 42,2 %, comparativement à 39,3 % en 2007, tandis que le secteur des immeubles commerciaux est passé de 23,6 % en 2007 à 20,0 % en 2008. Quant au secteur des immeubles industriels et polyvalents, il est demeuré stable avec une contribution de 37,8 % du bénéfice d'exploitation net.

Informations sectorielles ⁽¹⁾

Secteurs	Produits d'exploitation				Bénéfice d'exploitation net			
	2008		2007		2008		2007	
	(000\$)	%	(000\$)	%	(000\$)	%	(000\$)	%
Immeubles à bureaux	104 884	44,6	75 098	41,3	59 257	42,2	43 132	39,3
Immeubles commerciaux	47 435	20,2	44 100	24,2	28 062	20,0	25 725	23,5
Immeubles industriels et polyvalents	83 022	35,2	62 672	34,5	53 150	37,8	40 762	37,2
Total	235 341	100,0	181 870	100,0	140 469	100,0	109 619	100,0

(1) Excluant les activités abandonnées

4.2.5 GESTION DE LA DETTE

Le FPI cherche à maintenir une combinaison d'engagements financiers à court, moyen et long termes qui est adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture ainsi que des modalités financières des baux qui lui procurent son flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de sa dette, le FPI met l'accent sur les titres d'emprunt à moyen terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable brute. Le FPI a

obtenu d'institutions financières le financement requis pour effectuer les acquisitions de biens immobiliers ainsi que pour entreprendre l'agrandissement, le réaménagement et l'aménagement de ses immeubles et pour couvrir certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. Voir la rubrique suivante «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

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

4.3.1 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

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

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

- i) le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition sur des immeubles existants productifs de revenu, y compris des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, qui sont loués en quasi-totalité;
- ii) malgré toute disposition contraire de la convention de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels les parts ne constitueraient plus des parts d'une «fiducie de fonds commun de placement» et d'une «fiducie d'investissement à participation unitaire» au sens de la Loi de l'impôt; les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéficiaires; le FPI serait tenu, en vertu de la Loi de l'impôt, de payer de l'impôt en raison du fait qu'il serait détenteur de biens étrangers au sens de la Loi de l'impôt; les parts seraient assimilées à des biens étrangers aux fins de la Loi de l'impôt; ou le FPI devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites imposées aux placements;
- iii) le FPI ne peut investir dans une entente de coentreprise que:
 - a) s'il s'agit d'une entente en vertu de laquelle le FPI détient une participation dans un bien immobilier conjointement ou en commun avec des tiers (les « **coentrepreneurs** »), directement ou par le biais de la propriété d'une participation dans une société ou une autre entité (une « **entité en coentreprise** ») à titre de copropriétaire et non pas d'associé et que ce bien immobilier est une immobilisation du FPI et, s'il est détenu par l'entremise d'une participation dans une entité en coentreprise, ledit bien immobilier est une immobilisation de l'entité en coentreprise;
 - b) si la participation du FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de préemption, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - c) si le FPI a un droit de préemption pour acheter la participation des autres coentrepreneurs;
 - d) si l'entente de coentreprise prévoit un mécanisme approprié d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de leur vendre la sienne;
 - e) si l'entente de coentreprise stipule que la responsabilité du FPI envers les tiers est conjointe et non individuelle; toutefois, sous réserve des recours dont chaque coentrepreneur dispose à l'encontre des autres coentrepreneurs, un coentrepreneur sera responsable de toute l'hypothèque grevant l'immeuble et pourrait en outre être tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble particulier détenu par l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble;
 - f) si l'entente de coentreprise permet au FPI ou à une personne désignée par lui de participer pleinement à la gestion de la coentreprise, mais ne les y oblige pas;
- iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, le FPI ne peut détenir d'autres titres que ceux d'une entité en coentreprise ou d'une entité ou société détenue en propriété exclusive par le FPI, formée et

exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs biens immobiliers en particulier ou une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou à toute fin relative aux activités du FPI et, à la condition en outre que, malgré toute disposition de la convention de fiducie à l'effet contraire, le FPI puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier;

- v) sauf dans la mesure interdite par la convention de fiducie, le FPI peut investir dans des participations (incluant des immeubles détenus en toute propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu situés au Canada et aux États-Unis qui sont des immobilisations du FPI;
- vi) le FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier qui est une immobilisation du FPI;
- vii) le FPI ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation (à moins que le placement ne soit fait indirectement dans le cadre d'une opération (i) dont un revenu sera tiré, directement ou indirectement, surtout de biens immobiliers, ou (ii) qui consiste principalement à acquérir la propriété de biens immobiliers, ou à les exploiter, directement ou indirectement (dans chaque cas, selon le jugement des fiduciaires) ni acquérir des participations dans des sociétés en nom collectif ou des sociétés en commandite, étant toutefois précisé que le FPI peut investir dans une société de personnes dans les circonstances suivantes : (i) la société de personnes a été formée et est exploitée uniquement dans le but d'acquérir, de détenir, d'entretenir, d'améliorer, de louer ou de gérer un ou des biens immobiliers ou des participations dans ceux-ci; (ii) sauf si la majorité des fiduciaires indépendants l'approuvent, la participation du FPI dans la société de personnes ne fait l'objet d'aucune restriction en matière de transfert autre qu'un droit de premier refus ou un droit de première offre, s'il y a lieu, en faveur d'un autre associé ou d'un membre de son groupe; pourvu, dans chaque cas, que le placement A) n'entraîne aucunement l'obligation, pour le FPI ou pour un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite ou un régime de participation différée aux bénéfices, de payer, en vertu de la Loi de l'impôt, un impôt résultant des biens détenus par le FPI, B) ne rende pas le FPI inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et C) ne fasse perdre au FPI aucun statut qui lui est accordé par la Loi de l'impôt et qui est avantageux pour les FPI et les porteurs de parts;
- viii) le FPI peut, avec l'approbation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés pour être détenus comme immobilisations à des fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement en tous cas, à des fins (i) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés, n'excède pas 5 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- ix) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières et des prêts ou des obligations hypothécaires (incluant, avec le consentement de la majorité des fiduciaires, des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) si :
 - a) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire est un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères généraux d'investissement du FPI adoptés de temps à autre par les fiduciaires en conformité avec la convention de fiducie et les restrictions qui y sont énoncées;
 - b) le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande de l'immeuble qui le garantit et le ratio de couverture du service de la dette hypothécaire est d'au moins 1,2;
 - c) l'hypothèque immobilière grevant l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang ou de rang subséquent;
 - d) la valeur totale des investissements du FPI dans ces prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excèdera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- x) le FPI peut investir dans des prêts hypothécaires si son intention est uniquement d'utiliser l'acquisition de prêts hypothécaires comme moyen d'acquérir le contrôle d'un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts; et
- xi) sous réserve de l'alinéa ii), le FPI peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par le FPI et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI

dans des placements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas iv), v), ix) et x) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement » ou à l'alinéa iii) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation ».

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une entente de coentreprise. Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies la date de l'investissement par le FPI. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche le FPI de détenir une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

4.3.2 PRINCIPES D'EXPLOITATION

La convention de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires du FPI doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-après :

- i) le FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ni négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; aux fins des présentes, l'expression « couverture » a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne n° 39 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle qu'en vigueur immédiatement avant la révision de ladite instruction effective le 1^{er} février 2000;
- ii) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir de fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des membres de la direction, employés ou mandataires du FPI, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une ou l'autre de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens du FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation toutefois, le FPI n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il assume lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais il fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- iii) le FPI ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces à une personne qui, avec les membres de son groupe et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste valeur marchande, déduction faite des charges, supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI;
- iv) les restrictions énoncées à l'alinéa iii) ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une ou l'autre des entités ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
 - a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
 - b) une société, dont les obligations, débentures ou autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86 1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* (Canada) en vigueur au 31 décembre 1991; ou
 - c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- v) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, du FPI ou d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs;
- vi) le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette, si compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (65 % si des débentures convertibles du FPI sont en circulation, y compris la valeur nominale totale de toute débenture convertible);

- vii) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette prise en charge ou contractée en vertu d'une hypothèque immobilière par une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs immeubles précis dans le cas où cette hypothèque immobilière, si elle était consentie directement par le FPI, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation» et, dans le cas où cette hypothèque immobilière est consentie par une entité en coentreprise, sous réserve que si un coentrepreneur est tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble appartenant à l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble, la responsabilité du FPI soit strictement limitée à la proportion du prêt hypothécaire qui est égale à la quote-part de la participation du FPI dans l'entité en coentreprise;
- viii) le FPI doit obtenir 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 appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- x) le FPI doit faire effectuer une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'il veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, le FPI doit la faire effectuer, dans chaque cas, par un expert conseil en environnement indépendant et expérimenté; une telle vérification, qui constitue une condition à toute acquisition, doit être satisfaisante pour les fiduciaires. Tous les nouveaux baux conclus par le FPI doivent contenir des engagements appropriés de la part du locataire concernant les questions environnementales telles qu'elles sont déterminées par les fiduciaires de temps à autre.

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une coentreprise. Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par le FPI.

4.3.3 MODIFICATIONS AUX LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET AUX PRINCIPES D'EXPLOITATION

Conformément à la convention de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement » et les principes d'exploitation énoncés aux alinéas v), vi), vii), viii), ix), x) et xi) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation » ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI lors d'une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

4.4 LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2008, le portefeuille du FPI se composait de 214 immeubles à bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents situés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa. Le portefeuille représente 5,3 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total de 18,3 millions de pieds carrés de superficie locative. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur haute visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. Les immeubles sont bien entretenus et en bon état.

4.4.1 SURVOL DU PORTEFEUILLE

Les tableaux suivants présentent respectivement un sommaire des immeubles du FPI au 31 décembre 2008 par catégorie d'éléments d'actif, un sommaire des expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2008 et l'échéance des baux de 2009 à 2013:

Répartition par type d'immeubles⁽¹⁾

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles	Superficie totale (en pieds carrés)	Pourcentage	Taux d'occupation %
Immeubles à bureaux	37	5 326 142	29,1	94,5
Immeubles commerciaux	38	2 685 867	14,6	97,1
Immeubles industriels et polyvalents	139	10 308 088	56,3	94,0
Total du portefeuille	214	18 320 097	100,0	94,6

Note :

(1) *Comprend des immeubles en développement qui ne sont pas inclus dans le calcul du taux d'occupation et du loyer net moyen pondéré (voir Sommaire des immeubles).*

Expirations, renouvellements et nouveaux baux au 31 décembre 2008

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	TOTAL
Baux venant à échéance en 2008				
Nombre de clients	220	139	226	585
Superficie locative (pieds carrés)	640 239	347 891	1 645 433	2 633 563
Loyer moyen net (\$)/pied carré	10,01	8,44	5,58	7,04
Baux renouvelés				
Nombre de clients	133	99	159	391
Superficie locative (pieds carrés)	501 449	327 455	1 185 552	2 014 456
Loyer moyen net (\$)/pied carré	10,65	10,84	6,05	7,93
% renouvellement	77,4	96,1	73,1	77,1
Nouveaux baux				
Nombre de clients	48	39	82	169
Superficie locative (pieds carrés)	158 039	125 640	760 170	1 043 849
Loyer moyen net (\$)/pied carré	11,30	9,66	5,45	6,84

Échéance des baux⁽¹⁾

	Bureaux ⁽²⁾	Commerciaux ⁽³⁾	Industriels et polyvalents	TOTAL
Nombre de baux				
2009	190	112	245	547
2010	193	117	171	481
2011	99	88	136	323
2012	137	134	120	391
2013	114	83	107	304
Superficie (en pieds carrés)				
2009	587 388	278 079	1 700 928	2 566 395
2010	700 055	279 406	1 631 433	2 610 894
2011	628 297	286 850	1 328 862	2 244 009
2012	825 494	375 629	1 381 186	2 582 309
2013	478 069	173 038	1 031 717	1 682 824
Loyer net moyen pondéré (au pied carré)				
2009	10,56 \$	11,12 \$	5,43 \$	7,22 \$
2010	13,33 \$	10,77 \$	5,44 \$	8,13 \$
2011	12,20 \$	10,87 \$	5,86 \$	8,27 \$
2012	10,76 \$	10,65 \$	6,38 \$	8,40 \$
2013	11,80 \$	14,06 \$	6,33 \$	8,68 \$

Notes :

(1) Données pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année civile.

(2) Comprend les échéances des baux de la superficie de bureaux à Place de la Cité.

(3) Comprend les échéances des baux de la superficie commerciale à Place de la Cité.

4.4.2 SOMMAIRE DES IMMEUBLES

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

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux ⁽²⁾
IMMEUBLES À BUREAUX				
<i>Région de Québec</i>				
4635, 1 ^{re} Avenue Québec	1979/1993	41 069	88,7	L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, une banque à charte canadienne, Subway (restaurant)
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1979/1996	28 021	100,0	Matériaux Blanchet, Laforge Barbeau, avocats, Société Immobilière du Québec
5073-5075-5079, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1980/1994	28 636	94,9	Au Vieux Duluth (restaurant), Gagnard et associés
2014, rue Cyrille-Duquet Québec	1979/1997	61 986	99,5	Association canadienne des automobilistes (Québec), Innovmetric Logiciels, Sun Microsystems of Canada, Opsens inc.
2200, rue Cyrille-Duquet Québec	1965/1986/ 1996	30 635	100,0	Telus Communications (Québec)
Place de la Cité, 2590-2640, boul. Laurier Québec	1964/1970/ 1982/1988/ 1993/ 2003/2004	698 730	99,9	Financière Banque Nationale, Valeurs Mobilières Desjardins, AXA Assurances, Régie des rentes du Québec, La Great West Compagnie d'Assurance-Vie, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Garantie compagnie d'assurance, Gestion M.D., Aon, Microsoft Canada, SEPAQ, PriceWaterhouse-Coopers, Autorité des marchés financiers, Lombard Canada, une banque à charte canadienne, Hub International, Fonds des professionnels/Fonds d'investissements, Association minière du Québec
455, rue du Marais Québec	1977/1997	60 933	100,0	L'Industrielle- Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Cominar, Cygnal Technologies, Corporation des services d'ambulances du Québec, Moore North America, Telus Communications (Québec), Groupe Écho Canada
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Québec	1990	101 334	87,1	Travaux Publics Canada, Re/Max, Société Immobilière du Québec, L'Assureur Lumbermen's
979, avenue de Bourgogne Québec	1976/1988/ 1996	66 363	100,0	Travaux Publics Canada, Financement agricole Canada, Office des personnes handicapées du Québec, Association Paritaire pour la Santé et la Sécurité du Travail-secteur minier
150, boul. René-Lévesque Est Québec	1973/1999	234 058	97,4	Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, une banque à charte canadienne, Ernst & Young, Telus Communications (Québec)

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
1265, boul. Charest Ouest Québec	1975/2002	141 558	100,0	Esri Canada, Société Immobilière du Québec, Médias Transcontinental, Groupe Altus
565-585, boul. Charest Est Québec	1950 1999/2000	109 967	93,4	ABB Bomen, Groupe Roche, une banque à charte canadienne, Frima studio inc.
Sous-total		1 603 290		
Région de Montréal				
255, boul. Crémazie Est Montréal	1967/2002	244 374	90,9	Société immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Pétrie Raymond LLP, Consultants 3LM, une banque à charte canadienne, Groupe Aecon, Ordre professionnel des travailleurs sociaux du Québec, Nordias Québec
8500, boul. Décarie Montréal	2001	175 060	100,0	Ericsson Canada
3400, avenue Jean-Béraud Laval	2001	156 270	100,0	Travaux Publics Canada
201-211, rue Laurier Est Montréal	1916 1989 2001	132 134	100,0	Ville de Montréal, Sitel Téléservices Canada, Softvoyage, Corps canadiens des Commissionnaires
375, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire	1999	49 855	100,0	Breton, Banville et associés
325, boul. Honorius-Charbonneau Mont-Saint-Hilaire	1985	19 259	100,0	Breton, Banville et associés SENC
1080, côte du Beaver Hall Montréal	1968 2000	319 655	94,4	Natis Programming & Tech Inc., Dessau Soprin, Harris/Decima inc., Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain, Le Groupe Option Retraite Inc., Draft Worldwide Mtl Inc., Broadsign Canada Inc., Compagnie minière IOC, Peer 1 Network Inc., Citenet Telecom Inc., Hapag Lloyd (Canada) Inc., Vidéotron Ltée, Protecteur du Citoyen
4700, rue de la Savane Montréal	1988 1998/1999	190 118	92,6	Fujitsu Transaction Solutions Canada Inc., The Young & Rubicam Group of Companies ULC, Presagis Canada Inc., une banque à charte canadienne, Cuisilab Inc., Cominar
455, boul. Fénélon Dorval	1990	95 656	69,2	La Société Immobilière du Québec, Adacel Inc., L'Assureur Lumbermen's, Emerson Électrique du Canada Ltée, Patriot Freight Services Inc.
9900, boul. Cavendish Montréal	1987	84 636	91,4	Marchés mondiaux CIBC Inc., Procter & Gamble Inc., Systèmes canadiens Kronos Inc., Corporation pharmaceutique Nymox, Cato recherche Canada Inc., Fournitures de Bureau Denis Inc.
9999, boul. Cavendish Montréal	1988	51 100	92,9	Pitney Bowes, Intertape Polymer Inc., Famic Technologies Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal	1983	24 728	95,0	Fishery Products International Ltd, Energizer Canada
1, Place Laval Laval	1965/1989	123 870	86,5	Carrefour Jeunesse Emploi, ASM Canada Inc., Groupe Echo Canada Inc., La Société Immobilière du Québec, Wells Fargo Financial Inc., Tecslut Inc., une banque à charte canadienne
2, Place Laval Laval	1965/1989	102 592	84,8	Groupe Vézina & Associés Ltée, une banque à charte canadienne, Wells Fargo Financial Inc., Agence de recouvrement CBV Itée, Croesus Finansoft Inc., SITQ Inc., Hôpital Sacré-Coeur de Montréal
3, Place Laval Laval	1965/1989	186 842	90,5	Ville de Laval, Centre d'appels Expertel Inc., Vancouver Career College (Burnaby) Inc., La Société Immobilière du Québec, Travaux Publics Canada, une banque à charte canadienne
4, Place Laval Laval	1965/1989	140 380	93,0	La Société Immobilière du Québec, Devises Mondiales Inc., une banque à charte canadienne
3080, boul. Le Carrefour Laval	1990	89 748	93,8	Financement résidentiel GMAC du Canada Itée, Corporation ID Biomédical du Québec (GlaxoSmithKline), Prevail Énergie Ltée, La Capitale Services Conseil Inc., HB gestion d'assurance collective Itée, Investissements J.L. Gauthier, BMO Nesbitt Burns Inc.
3090, boul. Le Carrefour Laval	1986	73 052	87,4	Scotia Capital Inc., Office municipal d'habitation de Laval, Financière Liberté 55, Les Services Comptables B.D.H., Services Financiers CIT Ltée, Chaussures Brown du Canada Ltée., une banque à charte canadienne
3100, boul. Le Carrefour Laval	1988	75 508	92,8	Compagnie d'assurance vie RBC, SNC-Lavalin Inc., La Federated – compagnie d'assurance du Canada, Sun Life du Canada - compagnie d'assurance vie, Les Services Investors Ltée, une banque à charte canadienne
2525, boul. Daniel-Johnson Laval	1977	109 797	88,9	Genivar Société en commandite, Banque de développement du Canada, Construction Kiewit Cie, Intégration Dolphin Inc., Industrielle Alliance Cie, une banque à charte canadienne
1111, boul. Dr.-Frederik-Philips Montréal	1990	102 744	100,0	Makivik Corporation, Sun Life du Canada - compagnie d'assurance vie, Axidata Inc., Corporation de soins de la santé Hospira, La compagnie ACNielsen du Canada
3300, boul. de la Côte-Vertu Montréal	1976	98 278	96,5	Une banque à charte canadienne, Nikon Canada Inc., Travaux Publics Canada, Delta Air Lines Inc., La Société Immobilière du Québec, Geosaf Inc., Gamma Entertainment Inc., Société financière Cambridge Mercantile, Synnex Canada Limitée, PSAC Holdings Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
2001, avenue McGill College Montréal	1982	535 113	87,4	Société immobilière du Québec, Cascades Canada inc., Vérificatrice générale du Québec, Cabinet de relations publiques National inc., Société Internationale de Télécommunication Aéronautique, deux banques à charte canadiennes, Orange Business Services
Sous-Total		3 180 769		
Région d'Ottawa				
550, boul. de la Cité Gatineau	2003	320 742	100,0	Travaux Publics Canada
480, boul. de la Cité Gatineau	2003	45 528	100,0	Brookfield Power Inc.
400, rue Cooper Ottawa	1974 1998	175 813	99,8	Ministère des travaux publics et services gouvernementaux, Community Health Center
Sous-total		542 083		
TOTAL IMMEUBLES DE BUREAUX		5 326 142	94,5	
IMMEUBLES COMMERCIAUX				
Région de Québec				
3345, rue du Carrefour Québec	2005	20 305	100,0	Caisse populaire du Vieux Moulin, Matelas Dauphin
1367-1371, chemin Sainte-Foy Québec	1950/1983	5 491	100,0	Immeubles Couche-Tard
5600, boul. de la Rive-Sud Lévis	2005	8 100	100,0	Société des alcools du Québec
5, rue d'Orléans Québec	1978/1985	5 792	100,0	Une banque à charte canadienne
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1995	104 848	97,0	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, Société de l'assurance automobile du Québec, BPR Bechtel
Halles Fleur de Lys 245, rue Soumande Québec	1978/1984/ 1994	89 407	92,4	Marché Plus, Société des alcools du Québec, Restaurant Pacini
2195, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1977/1985	6 225	100,0	Une banque à charte canadienne

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
2160, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1971/1978/ 1996	72 843	100,0	Méto, Caisse populaire Desjardins, Vidéo Éclair
Place de la Cité 2590-2640, boul. Laurier Québec	1964/1970/ 1982/1993/	344 570	98,6	Caisse populaire Desjardins, deux banques à charte canadiennes, Québec 1998 Roots, Lunetterie New Look, Parfumerie Dans un Jardin, Uniprix (pharmacie), Restaurant Le Beugarte, Club Entrain (centre sportif et récréatif), Association canadienne des automobilistes (Québec), Valeurs mobilières Desjardins, La Compagnie de Fiducie Household du Canada, Disnat, Urban Planet, Jardin Mobile, Gosselin Photo Video inc., Clinique d'ophtalmologie de la Cité, TD Waterhouse
Carrefour Charlesbourg 8500, boul. Henri-Bourassa Québec	1976/1988/ 1995/1996/ 2004	313 235	94,2	Méto, Pharmacie Brunet, Sports Experts, La Source, une banque à charte canadienne, L'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie, Énergie Cardio, Yellow, Dollarama, Rossy
355, rue du Marais Québec	1990	37 375	100,0	Schneider Canada Inc., Maître Piscinier, Duro Vitres d'Auto, Trans Canada Crédit
325, rue du Marais Québec	1991	78 869	98,7	Restaurant Tomas Tam, Kit à Tout (magasin de meubles), Re/Max, Travaux Publics Canada
3323, rue du Carrefour Québec	2006	4 054	100,0	Une banque à charte canadienne
550, rue du Marais Québec	1995	16 649	100,0	Écho Sports, Chaussures Néro Bianco, Telus
Les Promenades Beauport (excluant la superficie en rénovation et l'agrandissement) 3333, rue du Carrefour Québec	1978/2002/ 2004/2008	440 316	96,2	Dooly's, Jean-Coutu, Dollarama, Yellow, Parfumerie Dans un Jardin, Énergie Cardio, Winners, La Source, Cantel, Travaux publics Canada, Meubles Léon, Garage, La Senza, Hart, Telus, Clément, Magasins Ureka
1295, boul. Charest Ouest Québec	1982 2007	27 905	100,0	Boiteau Luminaire
Place Lévis 50, route du Président-Kennedy, Lévis	1970/1995	222 198	95,8	Provigo Distribution, Superclub Vidéotron, Cage aux Sports, Nautilus Plus, Valeurs Mobilières Desjardins, Piscines Trévi, Simon Maranda, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, La Financière Agricole

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
3319, rue du Carrefour Québec	2003	3 090	100,0	Tim Horton
329, rue Seigneuriale Québec	1992/1997	3 792	100,0	Lebeau Vitres d'Auto
1970, avenue Chauveau Québec	1970/1983	2 400	100,0	Provi-Soir
1275, boul. Charest Ouest Québec	1975/2002	63 222	100,0	Meubles Croteau, Société Immobilière du Québec, Tapis du Monde
Sous-total		1 870 686		
Région de Montréal				
1479-1481-1483-1485, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno	1997	12 971	100,0	Pennington, Yellow
1465, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno	1997	26 093	100,0	Bureau en gros
1475, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno	1997	129 638	100,0	Wal-Mart
1495, boul. Saint-Bruno Saint-Bruno	1997	34 808	100,0	Cinéplex Odéon
800, boul. Claude-Jutras Saint-Bruno	2003	30 352	100,0	Déco Découvertes
239-245, boul. Samson Laval	1991	40 622	96,4	Cantel, Jean-Coutu, Superclub Vidéotron
2101-2137, boul. Curé-Labelle Laval	2003	64 684	100,0	Trans Canada Crédit, Sobeys, Familiprix
2760-2784, boul. Jacques-Cartier Est Longueuil	2006	24 400	86,1	Énergie Cardio, La Belle Province, Quizno's
2790-2794, boul. Jacques-Cartier Est Longueuil	2006	6 000	100,0	Restaurant Bravi, Entreprises MTY Tiki Ming inc.
340-360, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire	2004/2005	23 776	100,0	Dr. Charles Leroux Chiropraticien, Super Club Vidéotron

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
370-380, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire	1991	46 109	99,0	Iris Optométriste, Carrefour Jeunesse Travail Vallée du Richelieu, Industrielle Alliance Assurance & Services Financiers, Buffet Chan
345, boul. Honorius-Charbonneau et 365, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire	1995 1998	71 516	96,4	Arpens Verts, Supermarché St-Hilaire Inc. (Metro), une banque à charte canadienne
377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Mont-Saint-Hilaire	2000	9 265	100,0	Restaurant Laora, CentreVisuel Plus de Mont Saint-Hilaire, Société des Alcools du Québec
933, boul. Armand-Frappier Sainte Julie	2000	13 968	100,0	Caisse populaire Desjardins Sainte-Julie, Dépan-escompte Couche-tard inc.
Sous-Total		534 202		
Région d'Ottawa				
120, boul. de l'Hôpital Gatineau	1996	66 414	94,6	Cinema 9, Fournitures de bureau Denis, Subway, Restaurant Deli Chen
TOTAL IMMEUBLES COMMERCIAUX		2 471 302	97,1	
IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS				
Région de Québec				
2383-2393, avenue Watt Québec	1973/1981	67 092	91,3	Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro, Radiateur Montréal, Arteau Récupération
2345-2349, avenue Dalton Québec	1973/1981	54 257	90,8	Polycritec, Palmar Automotive
830, avenue Godin Québec	1978/1994	49 112	100,0	Iron Mountain (Archivex), P.E. Fraser
1165, rue Lomer-Gouin Québec	1941/1978 1993	71 970	96,0	Produits Capitale, Asystel, Étiquettes Berco, MS2 Contrôle, Clef du découpage
320, chemin de la Canardière Québec	1980/1993	12 915	96,1	Centre hospitalier Robert-Giffard
1990, rue Cyrille-Duquet Québec	1976/1977/ 1995/1996	89 950	100,0	Charactera, ADT Service de sécurité, Ascenseurs Thyssen, Hilti Canada
2006-2010, rue Lavoisier Québec	1976	68 235	100,0	United Auto Part

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
2022, rue Lavoisier Québec	1978	58 923	81,6	Otis Canada, La Société Radio-Canada, KCI Médical
2025, rue Lavoisier Québec	1978/1983/ 1990	37 330	81,0	Telav, General Motors du Canada
2015, rue Lavoisier Québec	1974	2 134	100,0	Modulaire Plus
280, rue Racine Québec	1984/1986	18 801	45,8	Une banque à charte canadienne, Société canadienne des postes
5130, rue Rideau Québec	1988	24 385	100,0	Toromont, Geyco, Brasserie McAuslan, True World Foods
2955, avenue Kepler Québec	1978	14 960	100,0	Expertise Transport Québec
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1989	62 266	96,7	Barnabé Meubles (1983), Fixatech
955, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1978/1991	33 034	100,0	Location Brossard, Distribution AG
2020, rue Cyrille-Duquet Québec	1968	41 133	100,0	Quillorama
2100, rue Cyrille-Duquet Québec	1962/1975/ 1995	31 798	100,0	Bagel Tradition'l
2150, rue Cyrille-Duquet Québec	1970/1985/ 1994	22 432	100,0	Canon du Canada
2160, rue Cyrille-Duquet Québec	1965/1981/ 1994	44 909	85,7	Opération Enfant Soleil, Club Tissus Québec
2180, rue Cyrille-Duquet Québec	1969/1984/ 1997/2003	20 100	100,0	Mobilier International, Ash Temple (Servident)
100, rue Chabot Québec	1968/1986/ 2004	59 783	100,0	Regroupement des bingos Limoilou, Ville de Québec, Distribution Distrimax
310, rue Métivier Québec	1972/1991	19 345	100,0	Machinage Usitech, Centre Hydraulique GMB
454-456, avenue Marconi Québec	1984	15 592	100,0	Axion Sonorisation Éclairage

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
1730-1790, avenue Newton Québec	1987	62 925	100,0	Unisource, Ascenseurs Drolet Kone
5000, rue Rideau Québec	1995	2 475	100,0	Travaux publics Canada
5125, rue Rideau Québec	1987/1997	11 575	100,0	Canpar Transport
4175, boul. Sainte-Anne Québec	1974/1977/ 1985/1988	38 841	90,7	Bingo des Chutes, Verdure Beauport-Charlesbourg
625, rue des Canetons Québec	1989	19 981	100,0	United Parcel Service du Canada
4975, rue Rideau Québec	1990	32 840	82,4	Black and Decker Canada, Henry Schein Arcona
2755, avenue Dalton Québec	1971/1989	23 853	100,0	Quincaillerie Richelieu, Inspec-Sol
120, rue de New York Saint-Augustin-de-Desmaures	2006	34 030	100,0	Gestion KCL West Inc.
650, avenue Godin et 460, rue Desrochers Québec	1967/1975 1977	188 638	98,0	Société Immobilière du Québec, LPA Médical
625, avenue Godin Québec	1989/1990	60 430	100,0	Messagerie Dynamique une division de Communications Québécois, Scelco, Viking Chains, Brûlerie Tatum Inc.
579, avenue Godin Québec	1981 1999/2007	22 057	100,0	Boc Gaz Canada
2700, rue Jean-Perrin Québec	1987/1998	129 579	98,3	Active Hightech, Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Graphiscan, Fondation Mira, Imprimerie Litho-Chic
2181-2211, rue Léon-Harmel Québec	1974/2003	71 809	93,6	Groupe SPL, Beauvais et Verret, Boulangerie Rondeau, Groupe Show Distribution
1540, rue Cyrille-Duquet Québec	2000	9 425	100,0	Marco Caravane
445, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1986/2003	91 795	91,1	Sani Métal, Gentec Electro-optique, Arrow Electronics Canada, Moteurs Électriques Laval, ABF Freight Systems Canada, Rosedale Transport

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
500, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	1987	87 360	100,0	Fiso Technologies, EBQM, une banque à charte canadienne, Gecko Électronique
5275, boul. Wilfrid-Hamel Québec	1981	29 989	94,2	Acousti-Plus, Midbec
1670, rue Sempie Québec	1972/2000	89 293	100,0	Société Immobilière du Québec, Société Radio-Canada
2500, rue Jean-Perrin Québec	1998	75 347	95,3	Telus Mobility, Primerica, Proludik, Ricoh Canada, Amants de la Nature, Sico
2600, rue Jean-Perrin Québec	2001	48 814	56,2	Maburco Québec plomberie, chauffage, Shred-It Canada, Intria Item
470, avenue Godin Québec	1980	22 532	100,0	Dolbec Transport
765, avenue Godin Québec	1976/1989	15 350	100,0	Tyco International of Canada
1041, boul. Pierre-Bertrand Québec	1963/2002	118 611	100,0	Sears Canada, Dolbec Transport
989, boul. Pierre-Bertrand Québec	1974/1994	38 695	82,5	Bicycles et Sports G.T.H., Ville de Québec
955, boul. Pierre-Bertrand Québec	1995	47 654	100,0	Restaurant La Casa Grecque, Palace Cabaret, Groupe PMT/Roy
1075, rue des Basses-Terres Québec	1995	48 025	100,0	Entreprises Industrielles Westburne
235, rue Fortin Québec	1996	26 006	100,0	Hostess Frito-Lay
275, rue Métivier Québec	2003	38 919	100,0	Amalcorp, Centre d'estimation de la capitale, Vision Audio-Visuel
300, rue Métivier Québec	2004	28 708	100,0	Dolbec Transport
1255, rue des Artisans Québec	2007	42 427	80,1	Produits Forestiers C.J.P., ATS and Lauer Transportation
275, avenue St-Sacrement Québec	1949 2006	61 853	80,6	Wood Wyant Canada Inc., Fastenal Canada Company, Strati-Plus Inc., Ryder Truck Rental Canada Ltée, Crobel ltee

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
1775, Léon-Harmel Québec	2004	22 093	100,0	Westburne – Wolseley Canada
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	2004	35 295	100,0	Telops, Studio Ross, Sinclair Dentaire, Dooly's
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	2004	101 569	98,0	Covéo Solution, Desjardins Groupe d'assurances générales, Dr. Yves Bélanger & Dr. Marc Bureau, Jardin Mobile, Pétroles Irving, Mission-HGE, Siemens, Travaux publics Canada
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste Québec	2004	46 844	100,0	Société de gestion informatique Sogique
795, rue Craig Saint-Nicolas	1997 1999	23 041	100,0	Ciba Spécialités Chimiques
820, rue Alphonse-Desrochers Saint-Nicolas	2004	212 000	100,0	Bertrand distributeur en alimentation inc.
1870, boul. Saint-Paul Saguenay	1964/1978/ 2007/2008	132 846	100,0	Bertrand distributeur en alimentation inc.
Sous-total		3 113 980		
Région de Montréal				
8288, boul. Pie-IX Montréal	1989	119 522	100,0	Belron Canada
1415, 32 ^e Avenue Montréal	1989/1993	71 503	100,0	C.A.C. Transport
1455, 32 ^e Avenue Montréal	2001	32 500	100,0	GGI International
1475, 32 ^e Avenue Montréal	1988	91 599	89,4	Pneutech
3300, boul. J.-B.-Deschamps Montréal	1989	19 393	100,0	Paquette White
9100, rue du Parcours Montréal	1998/2000	122 602	100,0	Ventrol Air Handling Systems
10550, boul. Parkway Montréal	1964/1972	110 000	100,0	Équipement de sécurité Arkon

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
2105, boul. Dagenais Ouest Laval	1999/2003	275 597	100,0	Dura Housewares, MAS Automotive, Yourtruckshop, Papier Baldwin, Minimedia international, Canamex transitaire international
894-930, rue Bergar Laval	1989	33 179	100,0	Boc Canada, Aero Chem, Gourmet Flash
901-937, rue Michelin Laval	1988	42 648	100,0	Megalab, Québec Levage Expert
3370-3418, boul. Industriel Laval	1986	55 331	100,0	Surplec, Franklyn Supply, Rexel Canada Électrique (Westburne)
3401-3421, boul. Industriel Laval	1986	53 422	100,0	Produits Hydrauliques R.G, ATM PRQ, Équipements Tramac
1405-1453, rue Bergar Laval	1988	32 635	100,0	Tasfilm, Attaches Richard, Uniformes Town & Country
3424-3428, avenue Francis-Hugues Laval	2003	16 114	100,0	Trane Québec, Industries Mecanorac
1315, rue Gay-Lussac Boucherville	1991	43 693	100,0	Produits Paklab
40, chemin du Tremblay Boucherville	1991/2006	142 805	100,0	Ikea Wholesale
620-650, rue Giffard Longueuil	1980	52 748	87,6	Groupe Master, Enertrak, Lumen
677, rue Giffard Longueuil	1980	47 431	67,9	Construction Michel Gagnon, Aliments Krispy Kernels, Praxair Distribution
784-818, boul. Guimond Longueuil	1988	81 119	98,6	Boiron Canada, Technologie Clemex, Kinecor
9101, boul. des Sciences Montréal	1999/2000	72 402	100,0	Hibbert Wholesales (1998), Maison de Distribution Colac
1675, boul. de Montarville Longueuil	1989/2003	142 264	100,0	Groupe Master
5250, rue Armand-Frappier Longueuil	1992	59 460	100,0	Hydro-Québec
1405-1455-1495, 55e Avenue Dorval	2001	66 185	100,0	Intermove Canada, International Paint, division of Akzo Nobel Coatings Ltd, Total Logistics Partner (Ocean Consolidators)

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
4500-4536, Louis-B.-Mayer Laval	2004	46 740	100,0	PH Vitres d'Auto, Laboratoires de construction 2000, Fournitures Funéraires Victoriaville, Lamnex
2900-2976, rue J.-A.-Bombardier Laval	2006	104 308	91,5	Caterpillar, ECS Electrical Cable Supply Ltd, Mitek Canada Inc., Tvachats Inc.
3025, rue J.-A.-Bombardier Laval	2006/2007	78 757	58,6	Wood Wyant Canada, Rockwell Automation Canada Inc., Systemex Technologies Inc.
4451-4479, autoroute Laval Ouest Laval	2004	116 298	96,7	Agence de recouvrement TCR, Câblages informatiques Instacâble, Groupe Roche- Cadec, L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, Mitek Canada, Philippe Dagenais Mobilier Décoration, Informatel services informatiques
330, avenue Avro Pointe-Claire	1991/1998	101 222	100,0	Dynacast Canada
19701, avenue Clark-Graham Baie-d'Urfé	1987	162 000	100,0	Emballages Alcan Canada Ltée
940, rue Bergar Laval	1987	15 000	100,0	Compagnie d'entretien Brite-Lite Itée
11000, boul. Parkway Montréal	1965	217 000	100,0	Meubles Concordia, Groupe Data
20, boul. Hymus Pointe-Claire	1986	50 413	0,0	
2156-2168, rue de la Province Longueuil	1990	40 662	100,0	Futech Hitec, Keystone Manufacturing Plastics
2170, rue de la Province Longueuil	1990	22 615	100,0	Style & Co International
715, rue Delage Longueuil	1990	42 195	88,4	C.E.L. Équipement d'essai aérospatial, L.E.M. Technologies, SID Distribution
6445, chemin de la Côte-de-Liesse St-Laurent	1980/1999	49 546	100,0	SE CE Appareil
19100-19180, autoroute Transcanadienne Baie-d'Urfé	1987	25 564	75,3	John G. Weiss Co. Ltd, Mountain View Bag, Inc., Arrow Electronics Canada Ltd.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
3600, boul. Matte Brossard	1988	27 074	93,2	Altrom Canada Corp., Nasuco Canada Inc., Les Machineries Technipack Inc.
3650, boul. Matte Brossard	1987	43 211	97,6	Les Technologies Polycontrôles Inc., Cedarome Canada Inc.
115, rue de Vaudreuil Boucherville	1987	16 297	53,6	Services Pharmaceutiques Melvin Dionne Inc.
4148-4150, boul. de Portland Sherbrooke	2000	68 000	100,0	Imprimerie Graphica inc., The Color Group Division of Canada
3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon Montréal	1987	164 206	67,0	AVW-TELAV Inc., Panasonic Canada Inc.
1615-1805, 55 ^e Avenue Dorval	1990	158 310	90,9	Ecosys Canada Inc., John L. Schultz Ltd, Les Entrepôts et Distribution OPS
3339-3403, rue Griffith Montréal	1987	118 025	97,4	Corporation Presse Commerce, GOR Canada Inc., Henry Schein Ash Arcona Inc., Hyperchip
8100, boul. Cavendish Montréal	1981	114 596	100,0	Boutique Jacob
1949, rue Onésime-Gagnon Montréal	1988	95 769	100,0	Produits en feuilles Alcan, Richards Packaging, Kintetsu World Express
2260, 32 ^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil Montréal	1983	92 429	85,7	Séchage de fibre Andritz Ltée, Rogers Sans-fil, Anixter Canada
2102-2150, 32 ^e Avenue Montréal	1984	77 361	100,0	NSK-RHP Canada Inc., Plastique East West & Produits Électriques, Association Canadienne des automobilistes (Québec)
2024-2080, 32 ^e Avenue Montréal	1984	68 434	100,0	AVW-Telav Inc., Harlan Sprague Dawley Inc., VF Imagewear Canada
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse Montréal	1955 1981 1990	57 754	100,0	Services Personnel Unique, Distribution Maroline Inc., Speedware
2025, rue de la Métropole Longueuil	1977/1993	206 523	98,8	SICO, Le Groupe B.M.R. Inc.
1925-1975, boul. Hymus Dorval	1988	105 411	92,8	EGL Eagle Global Logistics (Canada), Apple Express Courrier Ltd, PNH Enterprises Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
80-140, avenue Lindsay Dorval	1986	44 381	100,0	Bio Lonreco Inc., Centre de conformité ICC, Textiles Kufner
8411-8453, chemin Dalton Mont-Royal	1975	31 520	100,0	Les Matrices à découper LM Inc., Tindex Sales & Manufacturing
8459-8497, chemin Dalton Mont-Royal	1975	41 156	83,1	Tabori Holdings Inc., Les Produits Nord- américains Euro, Maxlab inc.
8545-8579, chemin Dalton Mont-Royal	1987	38 423	100,0	VWR Scientifique du Canada, Schindler Elevators Corporation, Neopost Canada
8605-8639, chemin Dalton Mont-Royal	1986	37 463	50,2	GameTronix
7527-7583, boul. Henri-Bourassa Montréal	1975	138 915	61,2	Céramiques Pavigrès Inc., Les Productions de Jeux 555, Reliure Ké-Ro inc.
8552-8648, boul. Pie IX Montréal	1988	146 541	84,6	CPS Digital Inc., Memtronik Innovations Inc.
8740-8878, boul. Pie IX Montréal	1992	164 496	100,0	Laboratoires d'essais Mequaltech Inc., Imprimerie Transcontinental S.E.N.C., Peerless Clothing Inc.
7075, Place Robert-Joncas Montréal	1975	218 473	97,0	Ingram Micro Logistics LP Inc., Best Buy Canada Ltd., Purolator Courier Ltd., Tornatech Inc.
1225, rue Volta Boucherville	1988/1991	225 600	100,0	Metro Richelieu
2000, rue Halpern Montréal	1977	527 000	100,0	Corporation de développement logistique LDC
2105, 23 ^e Avenue Montréal	1964	318 960	100,0	La compagnie de la Baie d'Hudson
1111, 46 ^e Avenue Montréal	1973	107 644	100,0	Palmar Inc.
1200, 55 ^e Avenue Montréal	1987	68 461	100,0	A.R. Medicom
5055, rue Lévy Montréal	1989/1990	60 666	100,0	TI-Titanium Ltd., Services Kamtech Inc., Aviyatech Technologies Inc.

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
243, boul. Hymus Pointe-Claire	1969	40 000	100,0	Emballages Harwell Inc.
2555, boul. Pitfield Montréal	2003	99 000	0,0	
731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse Dorval	1979	35 626	100,0	Gemmar Ordinateurs International Inc., Kodiak Fret International Inc., Abreasicorp & Equipment Ltée
703-729, avenue Meloche Dorval	1980	31 690	100,0	Équipement graphique Heidelberg Canada Limitée, la Société en commandite Tafisa Canada, Chic Tex inc.
679-701, avenue Meloche et 135-137, rue Lindsay Dorval	1981	34 718	88,3	Outillages King Canada, Fabrication D.E.C., General Electric Canada
1730-1850, 55 ^e Avenue et 5435, rue François-Cusson Montréal	1986	78 813	90,3	L'Auto Journal, L.H. Mfg Inc., Transit Nord-Plus inc., Teco-Westinghouse Motors (Canada) Inc.
1520-1660, 55 ^e Avenue et 5430, rue Fairway Montréal	1986	79 179	95,3	MBS Bearing Service, Joslyn Canada Inc., Elkon Inc.
1875, 55 ^e Avenue et 20-62, rue Lindsay Dorval	1988	81 908	100,0	Omnimedia Corporation, Distribution Amscan Inc., Airport Courier
72, chemin du Tremblay Boucherville	2008	28 610	100,0	Société en commandite Strongco
Sous-total		6 949 115		
TOTAL IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS		10 063 095	94,0	
IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT				
Promenades Beauport Québec (superficie en rénovation et agrandissement)	1978/2002/ 2004/2007/ 2008	104 325		
1990, 5 ^e rue Saint-Romuald	2008	50 000		

Immeubles	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (pieds carrés)	Taux d'occupation %	Locataires principaux⁽²⁾
2828, boulevard Laurier ⁽³⁾ Québec	2008	—		
Mégacentre St-Bruno – Phase I	2007/2008	79 341		
Mégacentre St-Bruno – Phase II	2007/2008	30 899		
2400, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire	1969/1976/ 1995	194 993		
TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT		459 558		
TOTAL DU PORTEFEUILLE		18 320 097	94,6	

Notes :

(1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 2008 et sont calculés par pied carré de superficie occupée (et, dans le cas de la superficie commerciale, en unités de commerce de détail (UCD) à cette date).

(2) Locataires généralement bien connus.

(3) La première phase de ce projet couvrira 396 000 pieds carrés d'espace locatif.

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

4.4.3 PLACE DE LA CITÉ 2590-2640, boul. Laurier, Québec (Québec)

Place de la Cité à Sainte-Foy (Québec) est un complexe commercial et de bureaux multi-fonctionnel entièrement intégré de 1,04 million de pieds carrés construit entre 1964 et 2004 qui comprend 698 730 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie « A » et 343 570 pieds carrés de superficie commerciale, y compris un centre sportif et récréatif (Club Entrain) de 46 718 pieds carrés. Le complexe compte 2 368 places de stationnement, dont 2 230 sont intérieurs. En 1995, un important programme de rénovation de 20 M \$ a été achevé pour moderniser et intégrer les deux immeubles à bureaux au complexe commercial et de services ainsi qu'au centre commercial situé au rez-de-chaussée. En avril 2004, le FPI a achevé la construction d'une tour à bureaux de 17 étages (la « Tour Cominar ») ayant une superficie locative d'environ 205 000 pieds carrés. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, la principale artère de l'arrondissement de Sainte-Foy et l'une des principales voies d'accès à la Ville de Québec, et est située stratégiquement entre deux importants centres commerciaux qui comptent une superficie commerciale d'environ 1,7 million de pieds carrés au total, à proximité de l'Université Laval que fréquentent quelque 34 000 étudiants. On trouve aussi dans le secteur une importante concentration d'hôtels, de restaurants, d'immeubles à bureaux et d'entreprises, ainsi que deux grands hôpitaux.

4.4.3.1 Superficie de bureaux

Place de la Cité est l'une des adresses les plus prestigieuses pour les secteurs des services financiers et professionnels de la région de Québec.

Le tableau suivant présente les principaux locataires de superficie de bureaux de Place de la Cité :

Locataires	Superficie locative en pieds carrés
Régie des rentes du Québec	221 142
Autorité des marchés financiers	79 009
SEPAQ	34 534
Une banque à charte canadienne	30 293
Aon Parizeau Inc.	29 373
PWC Management Services LP	26 178
AXA Assurances inc.	24 184
Financière Banque Nationale inc.	13 886
La Great West, Compagnie d'Assurance-Vie	13 435
Malenfant Dallaire SENC	12 615
Valeurs Immobilières Desjardins	12 349
Gestion MD	10 635
Régime de Retraite de l'Université du Québec	9 999
Société canadienne d'hypothèques et de logement	9 272
Produits Forestiers Portbec ltée	9 066
Services Conseils Systematix	8 090
Bureau des Passeports	7 664
Centre de recherche informatique de Montréal	7 480
Société Telus Communications	6 815
Autres locataires	132 711
Total	698 730

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires importants de bureaux sont Laberge Lafleur senc, TD Waterhouse, Zurich Canada, Bureau de la sécurité des transports du Canada, Lombard Canada, Microsoft Canada, La Garantie cie d'assurance, Hub International, Fonds des professionnels/Fonds d'investissements, Association minière du Québec.

4.4.3.2 Superficie commerciale

Place de la Cité est située au centre de la concentration la plus importante de commerces au détail de la région de Québec, entre deux importants centres commerciaux régionaux :

- Place Laurier, un centre commercial suprarégional de 1,1 million de pieds carrés, dont les locataires clés sont Sears, La Baie, Zellers, Toys'R US; et
- Place Sainte-Foy, un centre commercial régional de 656 000 pieds carrés, dont les locataires clés sont Les Ailes de la Mode, Archambault, Simons, Métro et Holt Renfrew.

Place de la Cité constitue le lien direct entre Place Sainte-Foy et Place Laurier et profite d'une circulation continue des consommateurs, comme en fait foi une circulation piétonnière hebdomadaire moyenne de 200 000 personnes.

Le tableau suivant présente les principaux locataires commerciaux de Place de la Cité :

Locataires	Superficie locative en pieds carrés
Club Entrain	41 784
Caisse populaire Desjardins	18 831
Urban Planet	17 363
Jardin Mobile	9 909
Clinique d'Ophtalmologie de la Cité	8 484
Automobile & Touring Club du Québec	8 483
Une banque à charte canadienne	7 933
Une banque à charte canadienne	5 903
Disnat Courtier à escompte Inc.	4 394
Autres locataires.	221 486
Total	344 570

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires commerciaux importants comprennent le Restaurant Le Beaugarte, Roots, Parfumeries Dans un Jardin, Uniprix, TD Waterhouse, Lunetterie New Look et Gosselin photo vidéo inc.

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

4.4.4 IMMEUBLES À BUREAUX

4605-25-35, 1^{re} Avenue, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 41 069 pieds carrés, érigé sur un terrain de 53 198 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1993. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 88,7 % et compte 170 places de stationnement, dont 40 à l'intérieur. Les locataires importants comprennent l'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie, Subway et une banque à charte canadienne. Le bail de la banque à charte canadienne prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

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

Cet immeuble à bureaux de 28 021 pieds carrés, érigé sur un terrain de 87 250 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 74 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Matériaux Blanchet, Société Immobilière du Québec et La Forge Barbeau avocats.

5073-75-79, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 28 636 pieds carrés, érigé sur un terrain de 54 297 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1994. Il est loué à 94,9 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent le restaurant Au Vieux Duluth et Gaignard et associés.

2014, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 61 986 pieds carrés, érigé sur un terrain de 75 650 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 540 000 \$. Il est loué à 99,5 % et compte 164 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent l'Association canadienne des automobilistes (Québec), Innovmetric Logiciels, Sun Microsystems of Canada et Opsens inc.

2200, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 30 635 pieds carrés, érigé sur un terrain de 94 055 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1986 et rénové en 1996. Il est loué à 100 % et compte 77 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Telus Communications (Québec).

455, rue du Marais, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 60 933 pieds carrés, érigé sur un terrain de 110 437 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1997 et abrite le siège social de Cominar. Il est loué à 100,0 % et compte 137 places de stationnement extérieur. Outre Cominar, les locataires importants comprennent L'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie, Telus Communications (Québec) Inc., Cygnal Technologies, Corporation des services d'ambulance du Québec, Moore North America et Groupe Écho Canada.

3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 101 334 pieds carrés, érigé sur un terrain de 76 122 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 87,0 % et compte 270 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Travaux Publics Canada, Re/Max Fortin Delage, Société Immobilière du Québec et L'Assureur Lumbermen's.

979, avenue de Bourgogne, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 66 363 pieds carrés, érigé sur un terrain de 68 411 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 480 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 134 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Financement Agricole Canada, Travaux Publics Canada, l'Office des personnes handicapées du Québec et l'Association paritaire pour la santé et la sécurité du Travail-secteur minier.

Place de la Capitale**150, boul. René-Lévesque Est, Québec (Québec)**

Cet immeuble à bureaux de 20 étages totalisant 234 058 pieds carrés, érigé sur un terrain de 36 344 pieds carrés a été construit en 1973 et a été rénové au cours des années 1998-1999. Il est loué à 97,4 % et compte 300 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Ernst & Young, Telus Communications et une banque à charte canadienne.

1265, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 141 558 pieds carrés, érigé sur un terrain de 82 295 pieds carrés, a été construit en 1975 et entièrement rénové en 2002. Il abrite des bureaux répartis sur 12 étages. Il est loué à 100 % et compte 278 places de stationnement extérieur et 350 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Groupe Altus, Esri Canada et Médias Transcontinental.

565-585, boulevard Charest Est, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux de catégorie A d'une superficie de 109 967 pieds carrés est érigé sur un terrain de 23 048 pieds carrés. Il a été construit en 1950 puis entièrement rénové en 1999-2000. L'immeuble est situé à l'angle sud-ouest de l'intersection du boulevard Charest Est et de la rue de la Chapelle, au centre-ville de Québec, et a un accès facile à l'autoroute 40. Il est loué à 93,4 % et compte environ 35 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent ABB Bomen, Groupe Roche, une banque à charte canadienne et Frima Studio inc.

2828, boulevard Laurier, Québec (Québec)

Cet immeuble à bureaux est situé sur une artère importante de Québec, à la sortie des ponts qui relient les deux rives du Fleuve Saint-Laurent. Cette artère constitue l'une des portes d'entrée de la Ville de Québec. En raison de l'incertitude économique actuelle, la direction de Cominar a décidé de reporter la construction de la deuxième phase et, par conséquent, le projet actuel sera d'une superficie locative de 396 000 pieds carrés, dont environ 100 000 pieds carrés sont destinés à des fins commerciales, laissant environ 296 000 pieds carrés pour des espaces à bureaux. Le coût de construction est estimé à environ 74 millions \$. La direction de Cominar estime accueillir les premiers occupants en novembre 2009.

255, boulevard Crémazie Est, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 244 374 pieds carrés, érigé sur un terrain de 49 766 pieds carrés (1,1 acre), est situé sur un emplacement qui est adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. Construit en 1967 et entièrement rénové en 2002, l'édifice abrite des bureaux répartis sur 12 étages et deux étages de stationnement souterrain. Il est loué à 90,9 % et les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec, Communauté urbaine de Montréal, Pétrie Raymond LLP, Consultants 3 LM, Groupe Aecon, Ordre professionnel des travailleurs sociaux du Québec, une banque à charte canadienne et Nordia Québec.

8500, boulevard Décarie, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 175 060 pieds carrés est érigé sur un terrain de 177 752 pieds carrés (4,1 acres). Il est situé sur un emplacement qui est adjacent au boulevard Décarie, l'une des artères principales nord-sud de Montréal. Construit en 2001, l'immeuble abrite des bureaux répartis sur huit étages. Il est loué à 100 % à Ericsson Canada et compte 270 places de stationnement intérieur et 430 places de stationnement extérieur.

3400, avenue Jean-Béraud, Montréal (Québec)

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

201-211, rue Laurier Est, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 132 134 pieds carrés érigé sur un terrain de 29 645 pieds carrés, a été construit en 1916, agrandi en 1989 et rénové en 2001. Il est situé à l'intersection nord-est des avenues Gaspé et Laurier Est, dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Il abrite des bureaux répartis sur six étages et compte 128 espaces de stationnement intérieur et 16 espaces de stationnement extérieur. Il est loué à 100 %. Les locataires importants comprennent la Ville de Montréal, Sitel Téléservices Canada, Softvoyage et Corps canadiens des Commissionnaires.

375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)

Cet immeuble à bureaux de trois étages d'une superficie de 49 855 pieds carrés est érigé sur un terrain de 104 910 pieds carrés. Il a été construit en 1999. L'immeuble est situé au coeur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de Mont-Saint-Hilaire. L'immeuble est loué à 100 % à Breton, Banville et associés et compte 194 places de stationnement.

325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec)

Cet immeuble à bureaux de trois étages d'une superficie de 19 259 pieds carrés est érigé sur un terrain de 36 000 pieds carrés. Il a été construit en 1985. L'immeuble est situé au coeur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Honorius-Charbonneau, près du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. L'immeuble est loué à 100 % à Breton, Banville et associés et compte 56 places de stationnement.

1080, côte du Beaver Hall, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 319 655 pieds carrés est érigé sur un terrain de 17 131 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1968 et a été rénové en 2000. L'immeuble compte environ 150 places de stationnement

intérieur, est loué dans une proportion de 94,4 %. Les locataires importants comprennent notamment Natis Programming & Tech Inc., Dessau Soprin, Harris/Decima inc., la chambre de commerce du Montréal Métropolitain, le Groupe Option Retraite Inc., Draft Worldwide Montreal Inc., Broadsign Canada Inc., Compagnie minière IOC, Peer 1 Network Inc., Citenet Telecom Inc., Hapag Lloyd (Canada) Inc., Vidéotron Ltée et le Protecteur du Citoyen. L'immeuble fait l'objet d'un bail emphytéotique expirant en 2047.

4700, rue de la Savane, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 190 118 pieds carrés, qui a été construit en 1988, est érigé sur un terrain de 260 310 pieds carrés, sur la rue de la Savane, qui relie la rue Jean-Talon à l'autoroute Décarie. Il a été rénové en 1998. L'immeuble, qui compte 344 places de stationnement extérieur et 58 places de stationnement intérieur, est loué dans une proportion de 92,6 %. Les locataires importants comprennent notamment Fujitsu Transaction Solutions Canada Inc., The Young & Rubicam Group of Companies ULC, Presagis Canada Inc., une banque à charte canadienne, Cuisilab Inc. et Cominar. L'emplacement de l'immeuble ainsi que l'aire de stationnement font l'objet de baux emphytéotiques qui expirent en 2046 et qui peuvent être renouvelés jusqu'en 2066.

455, boulevard Fénelon, Dorval (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 95 656 pieds carrés est érigé sur un terrain de 140 853 pieds carrés, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble, qui a été construit en 1990, compte 232 places de stationnement extérieur et 65 places de stationnement intérieur situées au niveau du sous-sol. Il est loué dans une proportion de 69,2 %. Les locataires importants comprennent notamment la Société immobilière du Québec, Adacel Inc., L'Assureur Lumbermen's, Emerson Électrique du Canada Ltée et Patriot Freight Services Inc.

9900, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 84 636 pieds carrés est érigé sur un terrain de 123 660 pieds carrés, sur le boulevard Cavendish, directement au sud du boulevard Côte-Vertu. L'immeuble de 4 étages a été construit en 1987 et compte 120 places de stationnement extérieur et 36 places de stationnement intérieur. Il est loué dans une proportion de 91,4 %. Les locataires importants comprennent notamment CATO Recherche Canada Inc., Systèmes canadiens Kronos inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Corporation pharmaceutique Nymox, Fournitures de bureau Denis Inc. et Procter & Gamble Inc.

9999, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 51 100 pieds carrés est érigé sur un terrain de 129 356 pieds carrés. L'immeuble de trois étages a été construit en 1988 et compte 144 places de stationnement extérieur et 35 places de stationnement intérieur. Il est loué dans une proportion de 92,9 %. Les locataires importants comprennent notamment Pitney Bowes du Canada, Intertape Polymer Inc. et Famic Technologies 2000 Inc.

9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 24 728 pieds carrés est érigé sur un terrain de 107 046 pieds carrés, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble, qui a été construit en 1983, compte 82 places de stationnement extérieur. Il est loué dans une proportion de 95,0 %. Les locataires importants comprennent notamment, Energizer Canada et Fishery Products International Ltd.

1, 2, 3, 4, Place Laval, Laval (Québec)

Ce complexe constitué de quatre tours à bureaux d'une superficie totale de 553 684 pieds carrés est construit sur un terrain de 11,48 acres, à l'intersection du boulevard Saint-Martin et du boulevard des Laurentides. Les tours comptent cinq ou six étages chacune et leur construction s'est échelonnée entre 1965 et 1989. Au total, les immeubles sont loués dans une proportion de 88,7 %. Les locataires importants comprennent notamment la Société immobilière du Québec, la Ville de Laval, SITQ National Inc., deux banques à charte canadiennes, ASM Canada Inc., Groupe Echo Canada Inc., Wells Fargo Financial Inc., Tecslut Inc., Groupe Vézina & Associés Ltée, Agence de recouvrement CBV Ltée,

Croesus Finansoft Inc., Hôpital Sacré-Cœur de Montréal, Carrefour Jeunesse Emploi, Centre d'appels Expertel Inc., Vancouver Career College (Burnaby) Inc., Travaux Publics Canada et Devises Mondiales Inc.

3080, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)

Cet immeuble à bureaux de huit étages d'une superficie de 89 748 pieds carrés est érigé sur un terrain de 1,73 acre, à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 93,8 % et compte 118 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent notamment Financement résidentiel GMAC du Canada Ltée, Corporation ID Biomédical du Québec (GlaxoSmithKline), Prevail Énergie Ltée, HB gestion d'assurance collective Ltée, La Capitale services conseil Inc., Investissements J.L. Gauthier et BMO Nesbitt Burns Inc.

3090, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)

Cet immeuble à bureaux de sept étages d'une superficie de 73 052 pieds carrés est érigé sur un terrain de 2,54 acres à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 87,4 %. Les locataires importants comprennent notamment une banque à charte canadienne, Scotia Capital Inc., l'Office municipal d'habitation de Laval, Financière Liberté 55, Les services comptables B.D.H., Services financiers CIT Ltée et Chaussures Brown's du Canada Ltée.

3100, boulevard Le Carrefour, Laval (Québec)

Cet immeuble à bureaux de sept étages d'une superficie de 75 508 pieds carrés est érigé sur un terrain de 1,51 acre à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. L'immeuble est loué dans une proportion de 92,8 % et compte 120 places de stationnement intérieur et 160 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment une banque à charte canadienne, les Services Investors Ltée, Compagnie d'assurance vie RBC, SNC-Lavalin Inc., La Federated compagnie d'assurance du Canada et Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie.

2525, boulevard Daniel-Johnson, Laval (Québec)

Cet immeuble à bureaux de six étages d'une superficie de 109 797 pieds carrés est érigé sur un terrain de 3,13 acres à proximité du Carrefour Laval, supercentre commercial régional de première catégorie. Il a été construit en 1977. L'immeuble est loué dans une proportion de 88,9 %. Les locataires importants comprennent notamment une banque à charte canadienne, Groupe Conseil Genivar Inc., Industrielle-Alliance, Assurance et services financiers Inc., Banque de développement du Canada, Construction Kiewit Cie et Intégration Dolphin Inc..

1111, boulevard Dr.-Frederik-Philips, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 102 744 pieds carrés, qui a été construit en 1990, est érigé sur un terrain de 150 186 pieds carrés. Il est loué dans une proportion de 100%. Les locataires importants comprennent notamment Société Makivik, la Corporation de soins de la santé Hospira, Axidata Inc., Sun Life du Canada, compagnie d'assurance vie et La compagnie ACNielsen du Canada.

3300, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux d'une superficie de 98 278 pieds carrés, qui a été construit en 1976, est érigé sur un terrain de 127 446 pieds carrés. Il est loué dans une proportion de 96,5 %. Les locataires importants comprennent notamment Nikon Canada Inc., Travaux publics Canada, Delta Airlines Inc., une banque à charte canadienne, la Société immobilière du Québec, Geosaf Inc., Société financière Cambridge, Synnex Canada Ltée, PSAC Holdings Inc. et Gamma Entertainment Inc.

2001, avenue McGill College, Montréal (Québec)

Cet immeuble à bureaux de 24 étages totalisant 535 113 pieds carrés, érigé sur un terrain de 50 973 pieds carrés, a été construit en 1982. Situé à l'intersection de l'avenue McGill College et la rue Sherbrooke Ouest, au cœur du quartier des

affaires, il est loué à 87,4 % et compte approximativement 305 espaces de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent la Société immobilière du Québec, Cascades Canada inc., Vérificatrice Générale du Québec, Cabinet de relations publiques National inc., Rio Tinto Canada Management Inc., Société Internationale de Télécommunication Aéronautique, deux banques à charte canadiennes et Orange Business Services.

550, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)

Cet immeuble à bureaux de dix étages d'une superficie de 320 742 pieds carrés est érigé sur un terrain de 292 284 pieds carrés à Gatineau, dans le secteur des boulevards de la Cité/Maloney et du boulevard Carrefour. L'immeuble a été construit en 2003. Il est loué dans sa totalité au Ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux et compte 540 places de stationnement extérieur.

480, boulevard de la Cité, Gatineau (Québec)

Cet immeuble à bureaux de deux étages d'une superficie de 45 528 pieds carrés est érigé sur un terrain de 64 000 pieds carrés à Gatineau, dans le secteur des boulevards de la Cité/Maloney et du boulevard Carrefour. L'immeuble a été construit en 2003. Il est loué en totalité à Énergie Brookfield Marketing Inc., filiale de Great Lakes Power Inc., et compte 100 places de stationnement extérieur.

400, rue Cooper, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble à bureaux de neuf étages d'une superficie de 175 813 pieds carrés est érigé sur un terrain d'environ 78 000 pieds carrés. Cet immeuble a été construit en 1974 et rénové en 1998. Il est loué dans une proportion de 99,8 % et compte 326 places de stationnement. Les locataires importants comprennent le ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux et Centretown Community Health Center.

4.4.5 IMMEUBLES COMMERCIAUX

3345, rue du Carrefour, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 20 305 pieds carrés a été construit en 2005 sur le terrain du centre commercial Les Promenades Beauport. Il est loué à 100 % et les principaux locataires sont la Caisse populaire du Vieux-Moulin et Matelas Dauphin.

1367-1371, chemin Sainte-Foy, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 5 491 pieds carrés, érigé sur un terrain de 3 714 pieds carrés, a été construit en 1950 et rénové en 1983. Il est loué à 100 % et compte six places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est Immeubles Couche-Tard Inc.

5600, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec)

Cet immeuble commercial de 8 100 pieds carrés a été construit en 2005 sur le terrain du centre commercial Place Lévis. Il est loué à 100 % à la Société des alcools du Québec.

5, rue d'Orléans, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 5 792 pieds carrés, érigé sur un terrain de 15 577 pieds carrés, a été construit en 1978 et agrandi en 1985. Il est loué à 100 % à une banque à charte canadienne et compte 29 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

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

Cet immeuble commercial de 104 848 pieds carrés, comprenant 36 120 pieds carrés de superficie de bureaux connexes, érigé sur un terrain de 253 830 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 270 000 \$. Le complexe est loué à 97,0 % et compte 297 places de stationnement extérieur. Les locataires

importants comprennent Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, BPR Bechtel et la Société de l'Assurance Automobile du Québec.

Halles Fleur de Lys - 245, rue Soumande, Québec (Québec)

Ce marché public de 89 407 pieds carrés, comprenant 29 041 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, érigé sur un terrain de 249 722 pieds carrés, a été construit en 1978, agrandi en 1984 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 345 000 \$. Il est loué à 92,4 % et compte 525 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve à proximité du centre commercial régional Place Fleur de Lys, dans un secteur commercial et résidentiel mixte, et est facilement accessible à partir du boulevard Hamel et du boulevard Laurentien, deux grandes voies de circulation. Les locataires importants comprennent la Société des alcools du Québec, Restaurant Pacini et Marché Plus.

2195, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Cet immeuble commercial de 6 225 pieds carrés, érigé sur un terrain de 23 310 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1985. Il est loué à 100 % à une banque à charte canadienne et compte 42 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

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

Cet immeuble commercial de 72 843 pieds carrés, érigé sur un terrain de 142 806 pieds carrés, a été construit en 1971 et agrandi en 1978 et 1996. Il est loué à 100 % et compte 247 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Métro, une Caisse populaire Desjardins et Vidéo Éclair.

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

Ce complexe commercial de 313 235 pieds carrés, comprenant 61 252 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, érigé sur un terrain de 854 253 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et 1996 et rénové en 1995 et 1996. Depuis 1995, des travaux d'agrandissement et de rénovation ont été effectués au coût total de 3,5 M \$. En 2005, des travaux d'agrandissement de 76 000 pieds carrés ont été complétés au coût total de 9,8M \$. L'immeuble est loué à 94,2 % et se trouve sur la principale artère du principal secteur commercial de Charlesbourg, une collectivité résidentielle de banlieue dans l'agglomération de Québec. Les locataires commerciaux importants comprennent Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, La Source, Dollarama, Rossy, une banque à charte canadienne, Énergie Cardio et Yellow. Les locataires de bureaux importants comprennent L'Industrielle-Alliance compagnie d'assurance sur la vie.

355, rue du Marais, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 37 375 pieds carrés, érigé sur un terrain de 98 088 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 100 % et compte 119 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Maître Piscinier, Schneider Canada Inc., Duro Vitres d'Auto et Trans Canada Crédit.

325, rue du Marais, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 78 869 pieds carrés, comprenant 39 600 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, érigé sur un terrain de 117 213 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 98,6 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Re/Max, Restaurant Tomas Tam, Travaux Publics Canada et Kit à Tout.

3323, rue du Carrefour, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 4 054 pieds carrés érigé sur un terrain de 31 823 pieds carrés, a été construit en 2006. Il est sur la rue du Carrefour, du côté nord de l'autoroute 40. Il est loué à 100 % à une banque à charte canadienne et compte 19 places de stationnement.

550, rue du Marais, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 16 649 pieds carrés, érigé sur un terrain de 58 885 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Écho Sports, Chaussures Néro Bianco et Telus.

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

Ce complexe commercial d'une superficie totale de 544 641 pieds carrés (comprenant 108 588 pieds carrés de superficie de bureaux connexe) est construit sur un terrain de 1 498 365 pieds carrés (34,4 acres). L'immeuble est situé dans une grande zone commerciale adjacente à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1978, rénové en 1991 et en 2002 ainsi qu'agrandit de 189 054 pieds carrés en 2002. La deuxième phase de développement d'une superficie de 123 400 pieds carrés s'est terminée à l'hiver 2005. La dernière phase de revitalisation du centre commercial est en cours. Le projet comporte une rénovation d'environ 65 000 pieds carrés et un agrandissement de 50 000 pieds carrés de superficie locative. Le FPI prévoit terminer la revitalisation au 3^{ème} trimestre de 2009. Le centre commercial est présentement loué à 96,2 % et compte 2 985 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Dooly's, Groupe Jean-Coutu, Énergie Cardio, Groupe Yellow, Winners, Dollarama, Parfumerie Dans un Jardin, La Source, Cantel, Meubles Léon, Travaux Publics Canada, Garage, La Senza, Magasins Ureka, Clément, Hart et Telus.

1295, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 27 905 pieds carrés est érigé sur un terrain de 83 450 pieds carrés (1,9 acre). Cet immeuble, qui a été construit en 1982 et rénové en 2007, compte 78 places de stationnement. Il est loué à 100 % à Boiteau Luminaire.

Place Lévis - 50, route du Président-Kennedy, Lévis (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 222 198 pieds carrés est érigé sur un terrain de 596 568 pieds carrés (13,7 acres). Il est situé sur la route du Président-Kennedy, l'une des principales artères de Lévis, la plus importante municipalité sur la rive-sud de la région métropolitaine de Québec. Construit en 1970, l'immeuble a été rénové en 1995 et comporte un vaste stationnement extérieur de plus de 1 000 places. L'immeuble est loué à 95,8 % et les locataires importants sont Proviso Distribution Inc., Nautilus Plus Inc., Cage aux sports, Super Club Vidéotron, Rossy, Valeurs Mobilières Desjardins, Piscines Trévi, Simon Maranda, Ministère de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation et La Financière Agricole.

3319, rue du Carrefour, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 3 090 pieds carrés a été construit en 2003 sur le terrain du centre commercial Les Promenades Beauport. Il est loué à 100 % à Tim Horton.

329, rue Seigneuriale, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 3 792 pieds carrés, érigé sur un terrain de 21 315 pieds carrés, a été construit en 1992 et agrandi en 1997. Cet agrandissement a été effectué au coût total de 60 000 \$. Il est loué à 100 % à Lebeau Vitres d'Auto et compte 20 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire lors de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

1970, avenue Chauveau, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 2 400 pieds carrés, érigé sur un terrain de 45 246 pieds carrés, a été construit en 1970 et rénové en 1983. Il est loué à 100 % à Provi-Soir Inc et compte 28 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le bail du locataire prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, sous réserve de certaines conditions, au prix devant être convenu par les parties ou, en l'absence de convention, au prix égal à la juste valeur marchande de l'immeuble établie par expertise.

1275, boulevard Charest Ouest, Québec (Québec)

Cet immeuble commercial de 63 222 pieds carrés, érigé sur un terrain de 79 656 pieds carrés, forme avec les immeubles situés au 1265 et 1295 boulevard Charest à Québec, un complexe commercial et à bureaux de plus de 253 000 pieds carrés. Cet immeuble construit en 1975 et rénové en 2002 est loué à 100 % et compte 101 places de stationnement. Les principaux locataires comprennent la Société Immobilière du Québec, Meubles Croteau et Tapis du Monde.

1465-1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec) (Inclut cinq propriétés)

Ce mégacentre commercial comprenant cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale de 233 862 pieds carrés, est construit sur un terrain de 1 034 167 pieds carrés (23,7 acres). Les immeubles sont situés dans une zone commerciale à grand trafic adjacente à l'autoroute 30. Les édifices ont été construits en 1997 et en 2003. Ils sont loués à 100 % et comptent 1 600 places de stationnement. Les locataires sont Wal-Mart Canada, The Business Depot, Corporation Cineplex Odeon, Groupe Yellow, Reitmans (Canada) et Déco Découverte.

239-245, boulevard Samson, Laval (Québec)

Cet immeuble commercial de 40 622 pieds carrés, érigé sur un terrain de 118 906 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 96,4 % et compte 260 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Cantel, Groupe Jean Coutu et Superclub Vidéotron.

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

Cet immeuble commercial de 64 684 pieds carrés, érigé sur un terrain de 269 995 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100% et compte 369 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Sobey's, Familiprix inc. et Trans Canada Crédit.

2760-2784, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)

Cet immeuble commercial de 24 400 pieds carrés érigé sur un terrain de 163 768 pieds carrés, a été construit en 2006. Il est situé sur le boulevard Jacques-Cartier Est près de la sortie du boulevard de Mortagne de l'autoroute Jean-Lesage à Longueuil. Il est loué à 86,1 % et compte sur un vaste terrain de stationnement. Les locataires importants sont Énergie Cardio, La Belle Province et Quizno's.

2790-2794, boulevard Jacques-Cartier Est, Longueuil (Québec)

Cet immeuble commercial de 6 000 pieds carrés érigé sur un terrain de 163 768 pieds carrés, a été construit en 2006. Il est situé sur le boulevard Jacques-Cartier Est près de la sortie du boulevard de Mortagne de l'autoroute Jean-Lesage à Longueuil. Il est loué à 100 % et compte sur un vaste terrain de stationnement. Les locataires importants comprennent Entreprises MTY Tiki Ming inc. et le Restaurant Bravi.

Mégacentre St-Bruno - Phase 1, St-Bruno (Québec)

Cet immeuble commercial de 79 341 pieds carrés érigé sur un terrain de 474 628 pieds carrés, a été construit en 2007. Il est présentement en développement.

Mégacentre St-Bruno - Phase 2, St-Bruno (Québec)

Cet immeuble commercial de 30 899 pieds carrés érigé sur un terrain de 474 628 pieds carrés, a été construit en 2007. Il est présentement en développement.

340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 23 776 pieds carrés est érigé sur un terrain de 95 338 pieds carrés. Il a été construit en 2004 et en 2005. L'immeuble est situé au coeur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % et compte 156 places de stationnement. Les locataires importants comprennent notamment Club Vidéotron et Dr. Charles Lehoux Chiropraticien.

370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, (Québec)

Cet immeuble commercial de deux étages d'une superficie de 46 109 pieds carrés est érigé sur un terrain de 91 573 pieds carrés. Il a été construit en 1991. L'immeuble est loué dans une proportion de 99,0 % et compte 118 places de stationnement. Les locataires importants comprennent notamment Iris Optométriste, le Carrefour Jeunesse Travail Vallée du Richelieu, l'Industrielle Alliance Assurances et Services Financiers, et Buffet Chan.

353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345-351, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 71 516 pieds carrés est érigé sur un terrain de 222 712 pieds carrés. Il a été construit en 1995 et agrandi en 1998. L'immeuble est loué dans une proportion de 96,4 % et compte 282 places de stationnement. Les locataires importants comprennent notamment les Arpents Verts, le Supermarché St-Hilaire (Metro) et une banque à charte canadienne.

377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 9 265 pieds carrés est érigé sur un terrain de 27 753 pieds carrés. Il a été construit en 2000. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % et compte 38 places de stationnement. Les locataires importants comprennent notamment le restaurant Laora, le Centre visuel Plus de Mont-Saint-Hilaire et la Société des alcools du Québec.

933, boul. Armand-Frappier, Sainte-Julie (Québec)

Cet immeuble commercial de 13 968 pieds carrés, érigé sur un terrain de 64 982 pieds carrés, a été construit en 2000. Il est loué à 100 % et compte 80 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Caisse Populaire Desjardins Sainte-Julie et Dépan-Excompte Couche-tard inc.

120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau (Québec)

Cet immeuble commercial d'une superficie de 66 414 pieds carrés est érigé sur un terrain de 159 402 pieds carrés. Il a été construit en 1996. L'immeuble est bien situé, soit à l'intersection nord-est des boulevards Maloney et de l'Hôpital, à proximité de l'autoroute 50. Le boulevard Maloney est l'une des principales artères commerciales de Gatineau. L'immeuble est loué à 94,6 % et compte 307 places de stationnement. Les locataires importants comprennent notamment Cinéma 9, les Fournitures de bureau Denis, Restaurant Deli Chen et Subway.

4.4.6 IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS**2383-2393, avenue Watt, Québec (Québec)**

Cet immeuble industriel de 67 092 pieds carrés, érigé sur un terrain de 200 015 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. L'immeuble à l'avant a été construit en 1973 et les travaux d'agrandissement ont été effectués en 1981. Il est loué à 91,3 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro, Arteau récupération et Radiateur Montréal.

2345-2349, avenue Dalton, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 54 257 pieds carrés, érigé sur un terrain de 102 664 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. Construit en 1973, il a été rénové en 1981. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 190 000 \$. Il est loué à 90,8 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Polycritec et Palmar Automotive.

830, avenue Godin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 49 112 pieds carrés, érigé sur un terrain de 123 570 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Construit en 1978, il a été rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 180 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 61 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Iron Mountain (archive) et P.E. Fraser.

1165, rue Lomer-Gouin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 71 970 pieds carrés, érigé sur un terrain de 112 095 pieds carrés, a été construit en 1941 et rénové en 1978 et 1993 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 96,0 % et compte 61 places de stationnement extérieur; il y a un stationnement municipal à proximité. Les locataires importants comprennent Produits Capitale, Asystel, Étiquettes Berco, MS2 Contrôle et la Clef du Découpage.

320, chemin de la Canardière, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 12 915 pieds carrés, érigé sur un terrain de 13 638 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1993. Il est loué à 96,1 % et compte 19 places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est le Centre hospitalier Robert-Giffard.

1990, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 89 950 pieds carrés, érigé sur un terrain de 184 177 pieds carrés, a été construit en 1976 et 1977 et rénové en 1995 et 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 390 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 196 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Caractera, ADT Sécurité service, Ascenseurs Thyssen et Hilti Cqnada.

2006-2010, rue Lavoisier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 68 235 pieds carrés, érigé sur un terrain de 225 961 pieds carrés, a été construit en 1976 et abrite des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à United Auto Parts et compte 87 places de stationnement extérieur.

2022, rue Lavoisier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 58 923 pieds carrés, érigé sur un terrain de 161 596 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 81,6 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Otis Canada, Société Radio-Canada et KCI Médical.

2025, rue Lavoisier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 37 330 pieds carrés, érigé sur un terrain de 93 815 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1978 et 1983, il a été rénové en 1990. Il est loué à 81,0 % et compte 72 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Telav et General Motors du Canada.

2015, rue Lavoisier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 2 134 pieds carrés, érigé sur un terrain de 15 539 pieds carrés, a été construit en 1974 et abrite des bureaux et des ateliers. Il est loué à 100 % à Modulaire Plus et compte 17 places de stationnement extérieur.

280, rue Racine, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 18 801 pieds carrés, érigé sur un terrain de 36 512 pieds carrés, a été construit en 1984 et agrandi en 1986. Il est loué à 45,8 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société canadienne des postes et une banque à charte canadienne. Le bail de la Société canadienne des postes prévoit un droit de préemption en sa faveur à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers, à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que celles de l'offre faite par le tiers, sous réserve de certaines conditions.

5130, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 24 385 pieds carrés, érigé sur un terrain de 89 781 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100 %, et compte 47 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Toromont, Geyco, Brasserie McAuslan et True World Foods.

2955, avenue Kepler, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 14 960 pieds carrés, érigé sur un terrain de 82 290 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à Expertise Transport Québec et compte 54 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit le droit du locataire d'approuver tout acquéreur de l'immeuble, ce consentement ne pouvant être refusé sans motif valable.

1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 62 266 pieds carrés, érigé sur un terrain de 284 078 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1989 et abrite des magasins et des salles d'exposition. Il est loué à 96,7 % et compte 87 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Barnabé Meubles (1983) Inc. et Fixatech.

955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 33 034 pieds carrés, érigé sur un terrain de 197 925 pieds carrés, a été construit en 1978 et rénové en 1991 et abrite des entreprises, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Distribution AG et Location Brossard.

2020, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 41 133 pieds carrés, érigé sur un terrain de 129 002 pieds carrés, a été construit en 1968 et abrite un salon de quilles. Il est loué à 100 % à Quillorama et compte 62 places de stationnement extérieur.

2100, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 31 798 pieds carrés, érigé sur un terrain de 88 948 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1962, il a été agrandi en 1975 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 240 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 76 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Bagel Tradition'l.

2150, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 22 432 pieds carrés, érigé sur un terrain de 58 002 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1970, il a été agrandi en 1985 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 260 000 \$. Il est loué à 100 %. Le locataire important est Canon du Canada et l'édifice compte 59 places de stationnement extérieur.

2160, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 44 909 pieds carrés, érigé sur un terrain de 115 692 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1981 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 220 000 \$. Il est loué à 85,7 % et compte 71 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Opération Enfant Soleil et Club Tissus Québec.

2180, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 20 100 pieds carrés, érigé sur un terrain de 50 382 pieds carrés, a été construit en 1969, agrandi en 1984, rénové en 1997 et agrandi en 2003. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 425 000 \$. Il est loué à 100 % et compte 44 places de stationnement extérieur. Les locataires comprennent Mobilier International et Ash Temple (Servident).

100, rue Chabot, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 59 783 pieds carrés, érigé sur un terrain de 109 684 pieds carrés, a été construit en 1968, agrandi en 1986 et rénové en 2004. Il est loué à 100 % à Regroupement des bingos Limoilou, Ville de Québec, Distribution DISTRIMAX et compte 94 places de stationnement extérieur.

310, rue Métivier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 19 345 pieds carrés, érigé sur un terrain de 50 000 pieds carrés, a été construit en 1972 et rénové en 1991 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 100 % et compte 57 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Centre Hydraulique GMB, Machinage Usitech.

454-456, avenue Marconi, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 15 592 pieds carrés, érigé sur un terrain de 65 183 pieds carrés, a été construit en 1984 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 %. Le locataire le plus important est Axion Sonorisation Éclairage et l'édifice compte 58 places de stationnement extérieur.

1730-1790, avenue Newton, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 62 925 pieds carrés, érigé sur un terrain de 163 786 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Unisource et Ascenseurs Drolet Kone.

5000, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 2 475 pieds carrés, érigé sur un terrain de 46 395 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % à Travaux publics Canada et compte 36 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute offre d'achat d'une tierce partie à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que cette offre d'une tierce partie, sous réserve de certaines conditions. Le bail prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, à un prix nettement supérieur au prix d'achat du FPI, pouvant être levée à certains moments pendant la durée du bail ou la durée de sa reconduction, sous réserve de certaines conditions.

5125, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 11 575 pieds carrés, érigé sur un terrain de 90 062 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1997. Il est loué à 100 % à Canpar Transport et compte 56 places de stationnement extérieur.

4175, boulevard Sainte-Anne, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 38 841 pieds carrés, érigé sur un terrain de 96 342 pieds carrés, a été construit en 1974 et agrandi en 1977, 1985 et 1998 et abrite des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 90,7 % et compte 66 places de stationnement extérieur. Les locataires importants sont Bingo des Chutes et Verdure Beauport-Charlesbourg.

625, rue des Canetons, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 19 981 pieds carrés, érigé sur un terrain de 178 624 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué à 100 % à United Parcel Service du Canada et compte 64 places de stationnement extérieur.

4975, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 32 840 pieds carrés, érigé sur un terrain de 106 598 pieds carrés, a été construit en 1990 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 82,4 % et compte 64 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Black and Decker Canada et Henry Schein Arcona.

2755, avenue Dalton, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 23 853 pieds carrés, érigé sur un terrain de 69 648 pieds carrés, a été construit en 1971 et rénové en 1989 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Quincaillerie Richelieu et Inspec-Sol.

120, rue de New-York, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 34 030 pieds carrés érigé sur un terrain de 260 479 pieds carrés, a été construit en 2006. Il est situé sur la rue New-York dans le parc industriel de Saint-Augustin. Il est loué à 100 % à Gestion KCL West inc.

650, avenue Godin et 460, rue Desrochers, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 188 638 pieds carrés, érigé sur un terrain de 334 215 pieds carrés, a été construit en 1967, agrandi en 1975 et 1977 et rénové à la fin des années 1980. Il abrite des bureaux, des ateliers et entrepôts spécialisés. Il est loué à 98,0 % et les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec et L.P.A. Medical.

625, avenue Godin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 60 430 pieds carrés, érigé sur un terrain de 131 200 pieds carrés, a été construit en 1989 et 1990 et abrite des salons d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % et compte 103 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Messagerie Dynamiques, une division de Communications Québécois, Viking Chains, Scelco et la Brûlerie Tatum.

579, avenue Godin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 22 057 pieds carrés, érigé sur un terrain de 124 003 pieds carrés, a été construit en 1981, a été rénové en 1999 et agrandi de 10 000 pieds carrés en 2007. Il est loué à 100 % à BOC Gaz Canada et compte 25 places de stationnement extérieur.

2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 129 579 pieds carrés, y compris 28 511 pieds carrés de superficie de bureaux, érigé sur un terrain de 327 528 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1999. Il est loué à 98,3 % et compte 325 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent La Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Graphiscan, Fondation Mira, Cor Active Hightech et Imprimerie Litho-Chic.

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

Cet immeuble polyvalent de 71 809 pieds carrés construit en 1974 et agrandi en 2003, est érigé sur un terrain de 174 315 pieds carrés. Il est loué à 93,6 % et compte 70 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Groupe SPL, Beauvais et Verret et Boulangerie Rondeau.

1540, rue Cyrille-Duquet, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 9 425 pieds carrés est construit sur un terrain de 100 003 pieds carrés (2,3 acres). L'immeuble est érigé dans un grand parc industriel de la région métropolitaine de Québec et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents qui appartiennent au FPI. L'immeuble a été construit en 2000 en fonction des besoins de son locataire unique et contient une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a une hauteur de 24 pieds. L'édifice est loué à 100 % à Marco Caravane et compte 110 places de stationnement.

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

Cet immeuble industriel de 91 795 pieds carrés, érigé sur un terrain de 262 348 pieds carrés a été construit en 1986 et agrandi en 2003. Il est loué à 91,1 % et compte 110 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Sani Métal, Gentec Électro-optique, Arrow Electronics Canada, ABF Freight Systems Canada, Moteurs Électriques Laval et Rosedale Transport.

500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 87 360 pieds carrés, érigé sur un terrain de 262 997 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Il est loué à 100 % et compte 120 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent FISO Technologies (Exfo-Ingénierie Electro-Optique), une banque à charte canadienne, Gecko Électronique et E.B.Q.M.

5275, boulevard Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 29 989 pieds carrés érigé sur un terrain de 88 692 pieds carrés a été construit en 1981. Il est loué à 94,2 % et compte 78 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Acousti-Plus et Midbec.

1670, rue Simple, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 89 293 pieds carrés est construit sur un terrain de 271 354 pieds carrés (6,2 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. Construit en 1972 et rénové en 2000, l'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % et compte 225 places de stationnement. Les locataires importants comprennent la Société Immobilière du Québec et Société Radio-Canada.

2500, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 75 347 pieds carrés est construit sur un terrain de 155 666 pieds carrés (3,6 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'édifice a été construit en 1988 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 95,3 % et compte 160 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Primerica, Sico, Proludik, Telus Mobility, Ricoh Canada et Amants de la Nature.

2600, rue Jean-Perrin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 48 814 pieds carrés est construit sur un terrain de 197 375 pieds carrés (4,5 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel, adjacent à l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. Sis entre deux immeubles appartenant déjà au FPI, l'immeuble est situé dans un emplacement géographiquement enviable. L'édifice abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 56,2 % et compte 201 places de stationnement. Les locataires importants sont Intrea Item, Maburco Québec plomberie chauffage et Shred-It Canada.

470, avenue Godin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 22 532 pieds carrés est construit sur un terrain de 49 967 pieds carrés (1,1 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1980 et abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 24 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à Dolbec Transport et compte 28 places de stationnement.

765, avenue Godin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 15 350 pieds carrés est construit sur un terrain de 54 914 pieds carrés (1,3 acre). L'immeuble est situé dans un parc industriel et est adjacent à un groupe d'immeubles industriels et polyvalents appartenant au FPI. L'édifice a été construit en 1976 et agrandi en 1989. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à Tyco International of Canada.

1041, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 118 611 pieds carrés est construit sur un terrain de 267 264 pieds carrés (6,1 acres). Il est situé dans un parc industriel, à proximité de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Québec. L'immeuble a été construit en 1963 ainsi que rénové et agrandi en 2002. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire de l'entreposage a 24 pieds de hauteur. Il compte 200 places de stationnement. L'immeuble est loué à 100 %. Les locataires importants comprennent Sears Canada et Dolbec Transport.

989, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 38 695 pieds carrés, érigé sur un terrain de 68 524 pieds carrés, a été construit en 1974 et rénové en 1994. Il est loué à 82,5 % et compte 180 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Bicycles et Sports G.T.H. et Ville de Québec.

955, boulevard Pierre-Bertrand, Québec (Québec)

Cet immeuble polyvalent de 47 654 pieds carrés, érigé sur un terrain de 227 341 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % et compte 225 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Restaurant La Casa Grecque, Palace Cabaret et Groupe PMT/Roy.

1075, rue des Basses-Terres, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 48 025 pieds carrés, érigé sur un terrain de 186 194 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100 % à Entreprises Industrielles Westburne Ltée et compte 110 places de stationnement extérieur.

235, rue Fortin, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 26 006 pieds carrés, érigé sur un terrain de 150 000 pieds carrés, a été construit en 1996. Il est loué à 100 % à Hostess Frito-Lay et compte 60 places de stationnement.

275, rue Métivier, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 38 919 pieds carrés, érigé sur un terrain de 110 000 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100 % et il compte 75 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Vision Audiovisuel, Amalcorp et Centre d'estimation de la Capitale.

300, rue Métivier, Québec (Québec)

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

1255, rue des Artisans, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 42 427 pieds carrés érigé sur un terrain de 141 178 pieds carrés, a été construit en 2007. Il est loué à 80,1 %. Les locataires importants comprennent Produits Forestiers C.J.P. et ATS & Lauer Transportation.

275, avenue St-Sacrement, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 61 853 pieds carrés érigé sur un terrain de 193 017 pieds carrés, a été construit en 1949, rénové et agrandi en 2006. Il est loué à 80,6 %. Les locataires importants comprennent Wood Wyant Canada Inc., Fastenal Canada Company, Strati-Plus Inc, Ryder Truck Rental Canada Ltée et Crobél Ltée.

1775, rue Léon-Harmel, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel de 22 093 pieds carrés, érigé sur un terrain de 61 853 pieds carrés, a été construit en 2004. Il est loué à 100 % à Westburne Wolseley et compte 31 places de stationnement extérieur.

2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 35 295 pieds carrés fait partie d'un projet de trois immeubles regroupés sous l'appellation « Projet Henri IV ». Ce projet est situé en bordure de l'autoroute Henri IV, une des principales artères de la Ville de Québec et se trouve sur un terrain de 550 424 pieds carrés. Il est loué à 100 % et les principaux locataires sont Telops, Studio Ross, Sinclair Dentaire et Dooly's.

2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 101 569 pieds carrés érigé sur un terrain de 336 630 pieds carrés, a été construit en 2004. Il est situé à l'intersection de l'autoroute Henri-IV et du boulevard Wilfrid-Hamel. Il est loué à 98,0 % et compte un vaste espace de stationnement. Les principaux locataires sont Coveo Solution, Desjardins Groupe d'Assurances générales, Dr. Yves Bélanger et Dr. Marc Bureau, Jardin Mobile, Pétroles Irving, Mission-HGE, Siemens et Travaux publics Canada.

3000, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 46 844 pieds carrés érigé sur un terrain de 113 802 pieds carrés, a été construit en 2004. Il est situé à l'intersection de l'autoroute Henri-IV et du boulevard Wilfrid-Hamel. Il est loué à 100 % et compte un vaste espace de stationnement. Le principal locataire est Société de gestion informatique Sogique.

1990, 5^e rue, Saint-Romuald (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de deux étages, d'une superficie locative de 50 000 pieds carrés, est présentement en développement.

795, rue Craig, Saint-Nicolas (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 23 041 pieds carrés est érigé sur un terrain de 68 201 pieds carrés. Il a été construit en 1997 et agrandi en 1999. L'immeuble est situé dans le parc industriel Laporte de Lévis, à proximité des ponts de Québec et près de routes locales et régionales, dont les autoroutes 20 et 73 et les autoroutes 40 et 175 par le pont Pierre-Laporte. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100 % à CIBA Spécialités Chimiques Canada Inc.

820, rue Alphonse-Desrochers, Saint-Nicolas (Québec)

Cet immeuble industriel, d'une superficie de 212 000 pieds carrés, est érigé sur un terrain de 550 019 pieds carrés. Construit en 2004 et situé près de l'autoroute 20 dans le parc industriel de Bernière, il est loué à 100 % à Bertrand distributeur en alimentation inc. et compte un vaste terrain de stationnement.

1870, boulevard Saint-Paul, Saguenay (Québec)

Cet immeuble industriel, d'une superficie de 132 846 pieds carrés, est érigé sur un terrain de 583 218 pieds carrés. Construit en 1964, il a été agrandi en 1978 et 2007, et rénové en 2008. Il est situé près de l'Autoroute 70. Il est loué à 100 % à Bertrand distributeur en alimentation inc. et compte un vaste terrain de stationnement.

8288, boulevard Pie-IX, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 119 522 pieds carrés, érigé sur un terrain de 250 302 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Cet édifice a été construit en 1989 et il compte 133 places de stationnement extérieur. Il est loué à 100 % à Belron Canada.

1415, 32^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 71 503 pieds carrés, érigé sur un terrain de 119 388 pieds carrés, a été construit en 1989 et agrandi en 1993. Il est loué à 100 % à CAC Division Transport et compte 88 places de stationnement extérieur.

1455, 32^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 32 500 pieds carrés, érigé sur un terrain de 119 164 pieds carrés, a été construit en 1989 et il abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100 % à CGI International et compte 70 places de stationnement extérieur.

1475, 32^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 91 599 pieds carrés, érigé sur un terrain de 206 264 pieds carrés, a été construit en 1988 et il abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 89,4 % à Pneutech et compte 96 places de stationnement extérieur.

3300, boulevard J.-B.- Deschamps, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 19 393 pieds carrés, érigé sur un terrain de 118 456 pieds carrés, a été construit en 1989 et compte 46 places de stationnement extérieur. Il est loué à 100 % à Paquette White.

9100, rue du Parcours, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 122 602 pieds carrés est construit sur un terrain de 351 633 pieds carrés (8,1 acres). L'immeuble est situé dans un grand parc industriel, à une distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'édifice a été construit en 1998 et agrandi en 2000. Il abrite une aire d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 23 pieds de hauteur. L'édifice est loué à 100 % à Ventrol Air Handling Systems et compte 180 places de stationnement.

10550, boulevard Parkway, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 110 000 pieds carrés est construit sur un terrain 177 247 pieds carrés (4,1 acres). Il est situé dans un parc industriel, à distance raisonnable de l'autoroute 40, principale artère est-ouest de Montréal. L'immeuble a été construit en 1964 et rénové en 1972. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. Il est loué à 100 % à Équipement de sécurité Arkon et compte 170 places de stationnement extérieur.

2105, boulevard Dagenais, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 275 597 pieds carrés est construit sur un terrain de 585 550 pieds carrés (13,4 acres). Il est situé dans le parc industriel de Laval, à distance raisonnable de l'autoroute 440, avec accès facile à l'aéroport international de Montréal – Dorval. L'immeuble a été construit en 1999 et agrandi de 31 700 pieds carrés en 2003. Il abrite des aires d'entreposage et des bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100 % et compte 253 places de stationnement. Les locataires importants sont Dura Housewares, MAS Automotive, Yourtruckshop, Minimédia International, Canamex transitaire international et Papier Baldwin.

894-930, rue Bergar, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 33 179 pieds carrés, érigé un terrain de 75 654 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué à 100 % et compte 75 places de stationnement extérieur. Les principaux locataires comprennent Boc Canada, Aero Chem et Gourmet Flash.

901-937, rue Michelin, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 42 648 pieds carrés, érigé un terrain de 142 389 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires principaux sont Megalab et Québec Levage Expert.

3370-3418, boulevard Industriel, Laval (Québec)

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

3401-3421, boulevard Industriel, Laval (Québec)

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

1405-1453, rue Bergar, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 32 635 pieds carrés, érigé un terrain de 93 279 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100 % et compte 58 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Uniformes Town & Country, Tasfilm et Attaches Richard.

3424-3428, avenue Francis-Hugues, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel de 16 114 pieds carrés, érigé sur un terrain de 45 499 pieds carrés, a été construit en 2003. Il est loué à 100 % et compte 33 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Trane Québec.

1315, rue Gay-Lussac, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel de 43 693 pieds carrés, érigé un terrain de 120 000 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 100 % à Produits Packlab et compte 48 places de stationnement extérieur.

40, Chemin du Tremblay, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel de 142 805 pieds carrés, érigé un terrain de 302 943 pieds carrés, a été construit en 1991 et agrandi en 2006. Il est loué à 100 % à Ikea Wholesale et compte 170 places de stationnement extérieur.

620-650, rue Giffard, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 52 748 pieds carrés, érigé sur un terrain de 191 254 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 87,6 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Groupe Master, Lumen et Enertrak.

667-687, rue Giffard, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 47 431 pieds carrés, érigé sur un terrain de 93 626 pieds carrés, a été construit en 1980. Il est loué à 67,9 % et compte 41 places de stationnement extérieur. Les locataires importants sont Construction Michel Gagnon, Aliments Krispy Kernels et Praxair Distribution.

784-818, boulevard Guimond, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel de 81 119 pieds carrés, érigé sur un terrain de 234 457 pieds carrés, a été construit en 1988 et agrandi en 2003. Il est loué à 98,6 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Boiron Canada, Technologie Clemex et Kinecor.

9101, boulevard des Sciences, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 72 402 pieds carrés, érigé sur un terrain de 136 062 pieds carrés, a été construit en 2000. Il est loué à 100 % et il compte 63 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Hibbert Wholesales (1998), Viandes Décarie et Maison de distribution Colac.

1675, boulevard de Montarville, Boucherville (Québec)

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

5250, rue Armand-Frappier, Longueuil (Québec)

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

1405-1455-1495, 55^e Avenue, Dorval (Québec)

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

4500-4536, rue Louis-B.-Mayer, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 46 740 pieds carrés fait partie d'un projet de quatre immeubles désigné sous le nom de « Projet Autoroute 440 » à Laval, en raison de sa situation en bordure de cette autoroute. Les terrains où sont érigés les quatre immeubles sont d'une superficie globale de 936 750 pieds carrés. L'immeuble est loué à 100 % et les principaux locataires sont PH Vitres d'auto et Fournitures Funéraires Victoriaville.

2900-2976, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent, d'une superficie de 104 308 pieds carrés, est le troisième immeuble du « Projet Autoroute 440 ». Il est loué à 91,5 %. Les locataires importants comprennent Caterpillar, ECS Electrical Cable Supply Ltd, Mitek Canada Inc. et TVAchats Inc.

3025, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent, d'une superficie de 78 757 pieds carrés, est le quatrième immeuble du « Projet Autoroute 440 ». Il est loué à 58,6 %. Les locataires importants comprennent Wood Wyant Canada, Systemex Technologies Inc. et Rockwell Automation Canada Inc.

4451-4479, autoroute Laval Ouest, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 116 298 pieds carrés est le deuxième immeuble du « Projet Autoroute 440 ». Il a été construit en 2004. Il est loué à 96,7 % et compte un vaste espace de stationnement. Les principaux locataires sont Agence de recouvrement TCR, Câblages informatiques Instacâble, Groupe Roche-Cadec, Industrielle Alliance, Mitek Canada, Informatel services informatiques et Philippe Dagenais Mobilier Décoration.

330, avenue Avro, Pointe-Claire (Québec)

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

19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 162 000 pieds carrés est érigé sur un terrain de 383 500 pieds carrés. Il a été construit en 1994 et agrandi en 1999. L'immeuble est situé en bordure de l'autoroute transcanadienne dans l'arrondissement Beaconsfield-Baie-d'Urfé. Il abrite une aire d'entreposage et de bureaux. L'édifice est loué à 100 % à Emballages Alcan Canada Ltée et compte environ 200 places de stationnement.

940, rue Bergar, Laval (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 15 000 pieds carrés érigé sur un terrain de 70 001 pieds carrés, a été construit en 1987. Il est situé dans le parc industriel centre à Laval, aux abords du boulevard Industriel et au nord de l'autoroute Laval. Il est loué à 100 % à la Compagnie d'entretien Brite-Lite Ltée et compte sur un vaste terrain de stationnement.

11000, boulevard Parkway, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 217 000 pieds carrés, érigé sur un terrain de 245 358 pieds carrés, a été construit en 1965. Il est situé à l'angle du boulevard Parkway et de la rue Jean-René-Quimet, soit au coeur du parc industriel d'Anjou. Il est loué à 100 % et compte 75 places de stationnement. Les principaux locataires sont Groupe Data et Meubles Concordia.

20, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 50 413 pieds carrés érigé sur un terrain de 176 591 pieds carrés, a été construit en 1987. Il est situé sur le boulevard Hymus, dans le parc industriel de l'arrondissement Pointe-Claire. Il n'est pas loué.

2156-2168, rue de la Province, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 40 662 pieds carrés érigé sur un terrain de 198 352 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est situé sur la rue de la Province dans le parc industriel du Vieux-Longueuil. Il est loué à 100,0 % et compte un vaste terrain de stationnement. Les locataires importants comprennent Futech Hitec et Keystone Manufacturing Plastics.

2170, rue de la Province, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 22 615 pieds carrés érigé sur un terrain de 198 352 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est situé sur la rue de la Province dans le parc industriel du Vieux-Longueuil. Il est loué à 100 % à Style & Co. International.

715, rue Delage, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 42 195 pieds carrés érigé sur un terrain de 198 352 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est situé sur la rue de la Province dans le parc industriel du Vieux-Longueuil. Il est loué à 88,4 % et compte un vaste terrain de stationnement. Les locataires importants comprennent C.E.L. Équipement d'essai aérospatial, L.E.M. Technologies et SID Distribution.

6445, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent de 49 546 pieds carrés érigé sur un terrain de 91 192 pieds carrés, a été construit en 1980 et agrandi en 1999. Il est situé sur le côté nord du chemin Côte-de-Liesse dans le parc industriel Saint-Laurent. Il est loué à 100 % à SE CE Appareil.

19100-19180, autoroute Transcanadienne, Baie-d'Urfé (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 25 564 pieds carrés est érigé sur un terrain de 137 650 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Baie-d'Urfé, près de routes locales et régionales, dont les autoroutes 13, 20 et 40. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 75,3 % et compte 82 places de stationnement. Les locataires importants comprennent John G. Weiss Co. Ltd, Mountain View Bag Inc. et Arrow Electronics Canada Ltd.

3600, boulevard Matte, Brossard (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 27 074 pieds carrés est érigé sur un terrain de 78 158 pieds carrés. Il a été construit en 1988. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Brossard, près de routes locales et régionales, dont l'autoroute 132. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 93,2 % et compte 91 places de stationnement. Les locataires importants comprennent Altrom Canada Corp., Casuco Canada Inc. et Les machineries Technipack Inc.

3650, boulevard Matte, Brossard (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 43 211 pieds carrés est érigé sur un terrain de 121 842 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de Brossard, près de routes locales et régionales, dont l'autoroute 132. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 20 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 97,6 % et compte 123 places de stationnement. Les locataires importants comprennent les Technologies Polycontrôles Inc. et Cedarome Canada Inc.

115, rue de Vaudreuil, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 16 297 pieds carrés est érigé sur un terrain de 35 714 pieds carrés. Il a été construit en 1987. L'immeuble est situé dans le parc industriel de l'arrondissement de Boucherville, près des autoroutes 132 et 20. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 22 pieds de hauteur. L'immeuble est loué dans une proportion de 53,6 % et compte 30 places de stationnement. Les locataires importants comprennent les Services pharmaceutiques Melvin Dionne Inc.

4148-4150, boulevard de Portland, Sherbrooke (Québec)

Cet immeuble industriel de 68 000 pieds carrés, érigé sur un terrain de 300 000 pieds carrés, a été construit en 2000. Il est situé à l'intérieur du parc régional nord de la Ville de Sherbrooke. Il est loué à 100 %. Les locataires importants comprennent Imprimerie Graphica inc. et the Color Group Division of Canada.

3071-3075, rue Louis-A.-Amos et 1922-1996, rue Onésime-Gagnon, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 164 206 pieds carrés érigé sur un terrain de 462 399 pieds carrés a été construit en 1987. L'immeuble est loué dans une proportion de 67,0 % et compte 365 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment AVW Telav Inc. et Panasonic Canada.

1615-1805, 55^e Avenue, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 158 310 pieds carrés érigé sur un terrain de 434 373 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau a été construit en 1990. L'immeuble compte 252 places de stationnement extérieur. L'immeuble est loué dans une proportion de 90,9 %. Les locataires importants de l'immeuble comprennent notamment Ecosys Canada Inc., John L. Schultz Limitée et Les Entrepôts et distribution OPS.

3339-3403, rue Griffith, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 118 025 pieds carrés, qui a été construit en 1987 est érigé sur un terrain de 457 918 pieds carrés près du boulevard Cavendish et de l'autoroute transcanadienne. L'immeuble compte 222 places de stationnement extérieur. L'immeuble est loué à 97,4 %. Les locataires importants comprennent Groupe Presse Commerce, Henry Schein Ash Arcona et Hyperchip.

8100, boulevard Cavendish, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 114 596 pieds carrés érigé sur un terrain de 262 913 pieds carrés a été construit en 1981. L'immeuble compte 21 places de stationnement extérieur, ainsi qu'une aire d'expédition et de chargement d'envergure. L'immeuble est loué à 100 % à Boutique Jacob.

1949, rue Onésime-Gagnon, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 95 769 pieds carrés érigé sur un terrain de 244 192 pieds carrés a été construit en 1988. L'immeuble est loué en totalité. Il compte 181 places de stationnement extérieur, ainsi qu'une aire d'expédition et de chargement d'envergure. Cet immeuble de catégorie A est avantageusement situé près d'artères principales. Les locataires importants comprennent Richards Packaging Inc., Produits en feuilles minces Alcan et Kintetsu World Express (Canada) Inc.

2260, 32^e Avenue et 3142-3190, rue Joseph-Dubreuil, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 92 429 pieds carrés érigé sur un terrain de 216 244 pieds carrés a été construit en 1983. L'immeuble compte 136 places de stationnement extérieur et est loué à 85,7 %. Les locataires importants comprennent Séchage de fibres Andritz Limitée, Rogers Sans-fil Inc. et Anixter Canada.

2102-2150, 32^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 77 361 pieds carrés érigé sur un terrain de 203 761 pieds carrés a été construit en 1984. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % et compte 109 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment NSK-RHP Canada Inc., Plastique East West et produits électriques et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

2024-2080, 32^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 68 434 pieds carrés érigé sur un terrain de 182 983 pieds carrés a été construit en 1984. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % et compte 99 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment AVW Telav Inc., Harlan Sprague Dawle et VF Imagewear Canada.

6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 57 754 pieds carrés érigé sur un terrain de 253 203 pieds carrés a été construit en 1955, puis rénové en 1981 et agrandi à deux reprises au cours des années 1990. Plus de 2,0 millions de dollars ont été affectés à la rénovation et à l'agrandissement de l'immeuble. Celui-ci est loué dans une proportion de 100 % et compte 104 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Speedware Ltée., Distribution Maroline Inc. et Services de personnel Unique.

2025, rue de la Métropole, Longueuil (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 206 523 pieds carrés, érigé sur un terrain de 434 700 pieds carrés, compte des locaux industriels d'environ 117 300 pieds carrés et de 25 pieds de hauteur libre, des locaux industriels de 73 000 pieds carrés et de 16 pieds de hauteur libre, ainsi que des espaces à bureaux de 14 400 pieds carrés sur deux étages. L'immeuble a été construit en diverses phases entre 1977 et 1993. Il est loué dans une proportion de 98,8 % à Sico Inc. et au Groupe BMR Inc. et compte environ 60 places de stationnement extérieur près des espaces à bureaux de l'immeuble.

1925-1975, boulevard Hymus, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 105 411 pieds carrés est érigé sur un terrain de 202 204 pieds carrés donnant sur le boulevard Hymus, près de l'autoroute transcanadienne et de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1988. Il est loué dans une proportion de 92,8 % et compte 94 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Les Entreprises PNH Inc., EGL Eagle Global Logistics Inc. et Apple Express Courier Ltd.

80-140, avenue Lindsay, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 44 381 pieds carrés est érigé sur un terrain de 114 314 pieds carrés donnant sur la rue Lindsay, voisin de l'autoroute 20 et de l'autoroute de la Côte-de-Liesse, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1986. Il est loué dans une proportion de 100 % et compte 80 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Centre de conformité ICC, Bio Lonreco Inc. et Textiles Kufner Inc.

8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 31 520 pieds carrés est érigé sur un terrain de 73 120 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 100 %. Les locataires importants comprennent Les Matrices à découper LM Inc. et Tindex Sales and Manufacturing Inc., et compte 30 places de stationnement extérieur.

8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 41 156 pieds carrés est érigé sur un terrain de 80 255 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 83,1 % et compte 30 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Les produits nord-américains Euro Inc., Muxlab inc. et Tabori Holdings Inc.

8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 38 423 pieds carrés est érigé sur un terrain de 88 818 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1987. Il est loué dans une proportion de 100 % et compte 52 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent VWR Scientifique du Canada Ltée, Schindler Elevators Corporation et Néopost Canada Ltée.

8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 37 463 pieds carrés est érigé sur un terrain de 87 714 pieds carrés donnant sur le chemin Dalton, voisin de l'autoroute transcanadienne, à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble a été construit en 1986. Il est loué dans une proportion de 50,2 % et compte 69 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent GameTronix.

7527-7583, boulevard Henri-Bourassa, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 138 915 pieds carrés est érigé sur un terrain de 275 311 pieds carrés, à un emplacement stratégique donnant sur le boulevard Henri-Bourassa. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 61,2 % et compte 147 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Les Productions Jeux, Reliure Ké-Mo inc. et Céramiques Pavigrès Inc.

8552-8648, boulevard Pie IX, Montréal (Québec)

Ce complexe industriel d'une superficie de 146 541 pieds carrés est érigé sur un terrain de 212 038 pieds carrés, du côté ouest du boulevard Pie IX, près de la rue Robert et au nord de l'autoroute transcanadienne, au coeur du parc industriel de l'est. L'immeuble a été construit en 1988. Il est loué dans une proportion de 84,6 % et compte 178 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Disque Americ Inc., Memtronik Innovations inc. et CPS Digital inc.

8740-8678, boulevard Pie IX, Montréal (Québec)

Ce complexe industriel d'une superficie de 164 496 pieds carrés est érigé sur un terrain de 259 707 pieds carrés, du côté ouest du boulevard Pie IX, près de la rue Robert et au nord de l'autoroute transcanadienne, au coeur du parc industriel de l'est. L'immeuble a été construit en 1992. Il est loué dans une proportion de 100 % et compte 178 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Imprimerie Transcontinentale Inc., Peerless Clothing Inc. et Laboratoire d'essais Mequaltech.

7075, Place Robert-Joncas, Montréal (Québec)

Ce complexe industriel d'une superficie de 218 473 pieds carrés est érigé sur un terrain de 439 498 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1975. Il est loué dans une proportion de 97,0 % et compte 350 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Purolator Courrier Ltée, Tornatech Inc., Magasins Best Buy Ltée et Ingram Micro Logistics LP Inc.

1225, rue Volta, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 225 600 pieds carrés compte des locaux industriels d'environ 206 500 pieds carrés et de 25 pieds de hauteur libre ainsi que des espaces à bureaux, de catégorie B, de 19 100 pieds carrés sur deux étages. Il est érigé sur un terrain d'environ 483 100 pieds carrés desservi par une voie d'évitement. L'immeuble a été construit en diverses phases entre 1988 et 1991 et compte 95 places de stationnement extérieur. Il est loué dans une proportion de 100 % à Metro Richelieu.

2000, rue Halpern, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 527 000 pieds carrés, construit en 1977, est érigé sur un terrain de 19,42 acres. Il est loué dans une proportion de 100 % à Corporation de développement logistique LDC.

2105, 23^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 318 960 pieds carrés, construit en 1964, est érigé sur un terrain de 19,04 acres. Il est loué en totalité à La Compagnie de la Baie d'Hudson.

1111, 46^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 107 644 pieds carrés, construit en 1973, est érigé sur un terrain de 7,92 acres. Il est loué en totalité à Palmar Inc.

1200, 55^e Avenue, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 68 461 pieds carrés, qui a été construit en 1987, est érigé sur un terrain de 257 986 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué en totalité à A.R. Medicom Inc. et compte 57 places de stationnement extérieur. L'immeuble offre un potentiel d'expansion d'environ 35 000 pieds carrés.

5055, rue Lévy, Montréal (Québec)

Ce complexe industriel d'une superficie de 60 666 pieds carrés, construit en 1989/1990, compte des locaux industriels de 34 651 pieds carrés et d'environ 30 pieds de hauteur libre, ainsi que des espaces à bureaux de 25 700 pieds carrés. L'immeuble est situé à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. Il est loué en totalité. Les locataires importants comprennent TI Titanium Ltée, Services Kamtech Inc. et Aviyatech Technologies Inc.

2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)

Ce complexe industriel d'une superficie de 194 993 pieds carrés est érigé sur un terrain de 894 300 pieds carrés en bordure de la voie de desserte sud de l'autoroute transcanadienne, au coeur du parc industriel de l'Ouest de l'Île. L'immeuble a été construit en 1969/1976/1995. L'immeuble est loué dans une proportion de 72,6 %. Les locataires importants comprennent Sears Canada Inc. et Protection incendie Roberts Ltée.

243, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)

Cet immeuble industriel de 40 000 pieds carrés a été construit en 1969. L'immeuble est loué en totalité à Emballage Harwell Inc.

2555, boulevard Pitfield, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 99 000 pieds carrés a été construit en 2003 et comprend une superficie de 85 200 pieds carrés et 22 pieds de hauteur libre destinée à l'entreposage ainsi que 14 700 pieds carrés d'espace à bureaux/salle de montre. Il est érigé sur un terrain d'environ 200 100 pieds carrés. L'immeuble n'est pas loué.

731-749, avenue Meloche et 11450, chemin de la Côte-de-Liesse, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 35 626 pieds carrés, qui a été construit en 1979, est érigé sur un terrain de 92 282 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % à neuf locataires et compte 20 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Gemmar Ordinateurs International Inc., Kodiak Fret International Inc. et Abrasicorp & Équipement Ltée.

703-729, avenue Meloche, Dorval, Québec

Cet immeuble industriel d'une superficie de 31 690 pieds carrés, qui a été construit en 1980, est érigé sur un terrain de 75 567 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % à 13 locataires, dont Équipement graphique Heidelberg Canada Limitée, la Société en commandite Tafisa Canada et Chic-Tex Inc.

679-701, avenue Meloche et 135-137, avenue Lindsay, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 34 718 pieds carrés, qui a été construit en 1981, est érigé sur un terrain de 85 500 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 88,3 % à neuf locataires et compte 20 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Fabrication D.E.C. Inc., General Electric Canada et Outillages King Canada.

1710-1850, 55^e Avenue et 5435, rue François-Cusson, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 78 813 pieds carrés, qui a été construit en 1986, est érigé sur un terrain de 222 781 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 90,3 % à huit locataires et compte 154 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment LH MFG. Inc., Transit Nord-Plus inc., Auto Journal Inc. et Teco-Westinghouse Motors (Canada) Inc.

1520-1660, 55^e Avenue et 5430, rue Fairway, Montréal (Québec)

Cet immeuble industriel de 79 179 pieds carrés, qui a été construit en 1986, est érigé sur un terrain de 228 707 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué à 95,3 % à neuf locataires et compte 154 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment MBS Bearing Services Inc., Elkon Inc. et Joslyn Canada Inc.

1875, 55^e Avenue et 22-62, avenue Lindsay, Dorval (Québec)

Cet immeuble industriel d'une superficie de 81 908 pieds carrés, qui a été construit en 1988, est érigé sur un terrain de 216 434 pieds carrés à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. L'immeuble est loué dans une proportion de 100 % à neuf locataires et compte 171 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent notamment Amscan Distributors (Canada) Ltd., Omnimedia Corporation Limited et Airport Courier.

72, chemin du Tremblay, Boucherville (Québec)

Cet immeuble industriel, d'une superficie de 28 610 pieds carrés, est érigé sur un terrain de 220 738 pieds carrés et est situé sur la Rive-Sud de Montréal, près de l'Autoroute 20. Il a été construit en 2008 et est loué à 100 % à la société en commandite Strongco.

4.5 HYPOTHÈQUES ET DÉBENTURES**4.5.1 HYPOTHÈQUES**

Le portefeuille du FPI a un niveau d'endettement prudent, constitué principalement de dettes à taux fixe. Au 31 décembre 2008, le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques était d'environ 5,58 % par année et la durée moyenne pondérée qui reste à courir des hypothèques se situait à environ 7,1 années.

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

Immeubles	Solde au 31 décembre 2008	Taux d'intérêt	Date d'échéance
HYPOTHÈQUES À TAUX FIXE			
IMMEUBLES À BUREAUX			
4635, 1 ^e avenue, Québec	1 929 182 \$	5,30 %	Mai 2017
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	1 336 222 \$	5,35 %	Mars 2022
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	1 959 489 \$	5,83 %	Juillet 2021
2014, rue Cyrille-Duquet, Québec	3 494 734 \$	5,35 %	Mars 2022
2200, rue Cyrille-Duquet, Québec	1 768 417 \$	5,30 %	Mai 2017
979, avenue de Bourgogne, Québec	4 170 896 \$	5,75 %	Juin 2018
455, rue du Marais, Québec	3 734 569 \$	5,35 %	Mars 2022
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Québec	8 520 552 \$	5,30 %	Mai 2017
150, boul. René-Lévesque, Québec	26 780 000 \$	5,39 %	Décembre 2010
50, route du Président-Kennedy, Lévis	13 001 663 \$	5,51 %	Juillet 2017
565-585, boul Charest Est, Québec	5 367 726 \$	6,00 %	Février 2009
255, boul. Crémazie Est, Montréal	20 310 022 \$	4,97 %	Juillet 2013

Immeubles	Solde au 31 décembre 2008	Taux d'intérêt	Date d'échéance
3400, avenue Jean-Béraud, Laval	8 924 354 \$	7,46 %	Octobre 2012
201-211, rue Laurier Est, Montréal	15 272 688 \$	5,30 %	Mai 2017
19100-19200, autoroute Transcanadienne, Baie-d'Urfé	1 152 588 \$	5,40 %	Avril 2010
19100-19200, autoroute Transcanadienne, Baie-d'Urfé	110 654 \$	6,14 %	Avril 2010
375, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	4 244 403 \$	6,68 %	Novembre 2018
325, boul. Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire	1 358 209 \$	6,68 %	Novembre 2018
4700, rue de la Savane, Montréal (bail emphythéotique)	4 172 634 \$	8,16 %	Avril 2012
455, boul. Fénélon, Dorval	8 247 246 \$	5,17 %	Février 2021
9900, boul. Cavendish, Montréal	6 161 302 \$	6,30 %	Mars 2014
9999, boul. Cavendish, Montréal	4 795 595 \$	5,30 %	Décembre 2021
9960-9970, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal	1 188 675 \$	5,17 %	Février 2021
1, 2, 3, 4 Place Laval, Laval	18 796 803 \$	5,53 %	Janvier 2009
3080, boul. Le Carrefour, Laval	6 326 967 \$	5,43 %	Janvier 2009
3090, boul. Le Carrefour, Laval	4 643 632 \$	5,43 %	Janvier 2009
3100, boul. Le Carrefour, Laval	5 514 293 \$	5,43 %	Janvier 2009
2525, boul. Daniel-Johnson, Laval	5 142 374 \$	5,43 %	Janvier 2009
1111, boul. Dr.-Frederik-Philips, Montréal	7 664 031 \$	6,30 %	Octobre 2014
3300, boul. de la Côte-Vertu, Montréal	5 937 905 \$	6,30 %	Octobre 2014
2001, avenue McGill College, Montréal	97 045 063 \$	5,41 %	Novembre 2013
550, boul. de la Cité, Gatineau	28 620 195 \$	5,51 %	Décembre 2018
480, boul. de la Cité, Gatineau	3 306 596 \$	6,61 %	Juillet 2019
400, rue Cooper, Ottawa	10 233 439 \$	5,19 %	Septembre 2015
400, rue Cooper, Ottawa	7 258 226 \$	6,00 %	Avril 2010
Sous-total	348 491 344 \$		
IMMEUBLES COMMERCIAUX			
1371, chemin Ste-Foy, Québec	562 678 \$	5,30 %	Mai 2017
5600, boul. de la Rive-Sud, Lévis	734 962 \$	5,83 %	Juillet 2021
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	5 385 632 \$	5,30 %	Mai 2017
245, rue Soumande, Québec	6 407 013 \$	5,35 %	Mars 2022
8500, boul. Henri-Bourassa, Québec	31 331 443 \$	4,97 %	Juillet 2013
355, rue du Marais, Québec	2 612 652 \$	5,83 %	Juillet 2021
325, rue du Marais, Québec	4 924 243 \$	5,83 %	Juillet 2021
2600, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	2 612 652 \$	5,83 %	Juillet 2021
2800, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	7 395 196 \$	5,30 %	Mai 2017
3000, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	3 233 831 \$	5,83 %	Juillet 2021
1479-1485, boul. St-Bruno, St-Bruno (Yellow-Pennington)	689 107 \$	6,94 %	Janvier 2019
1465, boul. St-Bruno, St-Bruno (Bureau en Gros)	1 325 863 \$	6,94 %	Janvier 2019
1475, boul. St-Bruno, St-Bruno (Walmart)	5 904 950 \$	6,94 %	Janvier 2019
1495, boul. St-Bruno, St-Bruno (Cinéplex Odéon)	2 763 905 \$	6,94 %	Janvier 2019
800, boul. Claude-Jutras, St-Bruno	2 853 183 \$	5,72 %	Janvier 2019
239, boul. Samson, Laval	4 737 031 \$	4,97 %	Juillet 2013
2101-2137, boul. Curé-Labelle, Laval	5 507 931 \$	6,85 %	Janvier 2013
2790, boul. Jacques-Cartier, Longueuil	3 134 920 \$	5,30 %	Mai 2017
2761, boul. Jacques-Cartier, Longueuil	1 044 973 \$	5,30 %	Mai 2017
340-360, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	2 037 314 \$	6,68 %	Novembre 2018
370-380, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	3 055 970 \$	6,68 %	Novembre 2018
345-365, boul. Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire	5 432 836 \$	6,68 %	Novembre 2018
377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	848 881 \$	6,68 %	Novembre 2018
933, boul. Armand-Frappier, Sainte-Julie	1 152 333 \$	6,50 %	Octobre 2011
120, boul. de l'Hôpital, Gatineau	6 925 440 \$	5,36 %	Avril 2018
Sous-total	112 614 939 \$		
IMMEUBLES INDUSTRIELS ET POLYVALENTS			
2385, rue Watt, Québec	2 089 947 \$	5,30 %	Mai 2017

Immeubles	Solde au 31 décembre 2008	Taux d'intérêt	Date d'échéance
830, avenue Godin, Québec	1 598 748 \$	4,97 %	Juillet 2013
1990, rue Cyrille-Duquet, Québec	5 224 867 \$	5,30 %	Mai 2017
2010, rue Lavoisier, Québec	2 572 242 \$	5,30 %	Mai 2017
2022, rue Lavoisier, Québec	2 813 390 \$	5,30 %	Mai 2017
2025, rue Lavoisier, Québec	1 439 008 \$	5,35 %	Mars 2022
5130, rue Rideau, Québec	1 028 946 \$	5,83 %	Juillet 2021
1515, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	2 612 652 \$	5,83 %	Juillet 2021
955, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	1 600 205 \$	5,51 %	Juillet 2017
2020, rue Cyrille-Duquet, Québec	1 507 533 \$	5,35 %	Mars 2022
2100, rue Cyrille-Duquet, Québec	1 250 160 \$	5,51 %	Juillet 2017
2150, rue Cyrille Duquet, Québec	1 028 946 \$	5,83 %	Juillet 2021
2180, rue Cyrille-Duquet, Québec	870 884 \$	5,83 %	Juillet 2021
100, rue Chabot, Québec	1 469 923 \$	5,83 %	Juillet 2021
1730-1790, avenue Newton, Québec	2 089 947 \$	5,30 %	Mai 2017
4175, boul. Ste-Anne, Québec	1 088 605 \$	5,83 %	Juillet 2021
625, rue des Canetons, Québec	1 175 939 \$	5,83 %	Juillet 2021
4975, rue Rideau, Québec	1 524 047 \$	5,83 %	Juillet 2021
2755, avenue Dalton, Québec	798 310 \$	5,83 %	Juillet 2021
120, rue de New York, Saint-Augustin-de-Desmaures	2 932 661 \$	5,75 %	Juin 2018
650, avenue Godin, Québec	8 305 066 \$	5,83 %	Juillet 2021
625, avenue Godin, Québec	2 733 007 \$	5,30 %	Mai 2017
2700, rue Jean-Perrin, Québec	7 100 908 \$	5,51 %	Juillet 2017
2181-2211, rue Léon-Harmel, Québec	2 912 279 \$	5,35 %	Mars 2022
1540, rue Cyrille-Duquet, Québec	750 096 \$	5,51 %	Juillet 2017
445, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	5 036 529 \$	5,35 %	Mars 2022
500, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	3 000 384 \$	5,51 %	Juillet 2017
5275, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	1 249 435 \$	5,83 %	Juillet 2021
1670, rue Semple, Québec	3 200 409 \$	5,51 %	Juillet 2017
450, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	2 250 288 \$	5,51 %	Juillet 2017
2500, rue Jean-Perrin, Québec	4 600 588 \$	5,51 %	Juillet 2017
2600, rue Jean-Perrin, Québec	3 100 397 \$	5,51 %	Juillet 2017
989-999, boul. Pierre-Bertrand, Québec	1 361 897 \$	4,97 %	Juillet 2013
955, boul. Pierre-Bertrand, Québec	2 901 432 \$	4,97 %	Juillet 2013
1775, rue Léon-Harmel, Québec	943 458 \$	5,83 %	Juillet 2021
795, rue Craig, Saint-Romuald	1 040 302 \$	5,36 %	Avril 2018
8288, boul. Pie-IX, Montréal	4 426 993 \$	5,83 %	Juillet 2021
1455, 32 ^e Avenue, Montréal	1 713 105 \$	5,35 %	Mars 2022
9100, boul. du Parcours, Montréal	6 450 825 \$	5,51 %	Juillet 2017
10550, boul. Parkway, Montréal	1 790 707 \$	9,13 %	Janvier 2012
2105, boul. Dagenais Ouest, Laval	3 570 470 \$	6,79 %	Mai 2014
3424-3428, avenue Francis-Hugues, Laval	725 737 \$	5,83 %	Juillet 2021
40, chemin Tremblay, Boucherville	5 582 918 \$	5,75 %	Juin 2018
667-687, rue Giffard, Longueuil	1 814 342 \$	5,83 %	Juillet 2021
784-818, boul. Guimond, Longueuil	2 960 645 \$	4,97 %	Juillet 2013
9101-9175, boul. des Sciences, Montréal	3 054 538 \$	5,30 %	Mai 2017
1675, boul. Montarville, Boucherville	4 866 045 \$	5,75 %	Juin 2018
1405-1475, 55 ^e Avenue, Dorval	3 700 473 \$	5,51 %	Juillet 2017
4500, rue Louis-B.-Mayer, Laval	2 057 892 \$	5,83 %	Juillet 2021
2900, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval	6 350 223 \$	5,30 %	Mai 2017
2800-2816, rue Joseph-A.-Bombardier, Laval	8 440 170 \$	5,30 %	Mai 2017
330, rue Avro, Pointe-Claire	2 077 295 \$	8,35 %	Mars 2013
19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé	7 620 235 \$	5,83 %	Juillet 2021
11000, boul. Parkway, Montréal	6 681 110 \$	5,35 %	Mars 2022
2156-2168, rue de la Province, Longueuil	1 783 375 \$	5,36 %	Avril 2018
2170, rue de la Province, Longueuil	980 856 \$	5,36 %	Avril 2018

Immeubles	Solde au 31 décembre 2008	Taux d'intérêt	Date d'échéance
715, rue Delage, Longueuil	1 783 375 \$	5,36 %	Avril 2018
3600, boul. Matte, Brossard	1 575 315 \$	5,36 %	Avril 2018
3650, boul. Matte, Brossard	2 972 292 \$	5,36 %	Avril 2018
115, rue de Vaudreuil, Boucherville	980 856 \$	5,36 %	Avril 2018
3071-3075, rue Louis-A.-Amos, Montréal	4 818 928 \$	6,46 %	Juillet 2014
1615-1805, 55 ^e Avenue, Dorval	7 936 019 \$	5,36 %	Avril 2018
3339-3403, rue Griffith, Montréal	4 820 864 \$	5,17 %	Février 2021
8100, boul. Cavendish, Montréal	3 436 777 \$	5,17 %	Février 2021
1949, rue Onésime-Gagnon, Montréal	2 339 567 \$	6,46 %	Juillet 2014
2260, 32 ^e Avenue, Montréal	4 170 896 \$	5,75 %	Juin 2018
2102-2150, 32 ^e Avenue, Montréal	3 745 088 \$	5,36 %	Avril 2018
2024-2080, 32 ^e Avenue, Montréal	1 803 453 \$	6,46 %	Juillet 2014
6320-6380, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal	2 575 517 \$	5,17 %	Février 2021
1925-1975, boul. Hymus, Laval	3 783 363 \$	5,17 %	Février 2021
80-140, avenue Lindsay, Dorval	1 749 552 \$	5,17 %	Février 2021
8411-8453, chemin Dalton, Mont-Royal	1 115 953 \$	5,17 %	Février 2021
8459-8497, chemin Dalton, Mont-Royal	1 498 808 \$	5,17 %	Février 2021
8545-8579, chemin Dalton, Mont-Royal	1 650 955 \$	5,17 %	Février 2021
8605-8639, chemin Dalton, Mont-Royal	1 386 806 \$	5,17 %	Février 2021
7075, place Robert-Joncas, Montréal	8 975 892 \$	6,30 %	Octobre 2014
1225, rue Volta, Boucherville	5 641 493 \$	5,17 %	Février 2021
2000, rue Halpern, Montréal	16 622 627 \$	4,68 %	Août 2010
2105, 23 ^e Avenue, Montréal	6 810 976 \$	5,82 %	Février 2009
1111, 46 ^e Avenue, Montréal	3 639 770 \$	4,98 %	Juillet 2015
5055, rue Lévy, Montréal	2 979 259 \$	5,14 %	Novembre 2011
243, boul. Hymus, Pointe-Claire	1 316 117 \$	4,84 %	Janvier 2012
2555, boul. Pitfield, Montréal	4 312 631 \$	4,84 %	Janvier 2012
1710-1850, 55 ^e Avenue, Montréal	792 221 \$	10,63 %	Octobre 2011
1520-1660, 55 ^e Avenue, Montréal	792 221 \$	10,63 %	Octobre 2011
1875, 55 ^e Avenue Dorval	1 307 695 \$	11,00 %	Octobre 2011
Sous-Total	271 186 675 \$		
<u>HYPOTHÈQUE À TAUX VARIABLE</u>			
Aucun			
TOTAL HYPOTHÈQUES	732 292 958 \$	5,58 %	

Le tableau suivant présente sommairement les remboursements en capital, incluant les soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires, au 31 décembre 2008 :

Échéances des hypothèques⁽¹⁾

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	Total
2009	45 791 796 \$	—	6 810 976 \$	52 602 772 \$
2010	35 301 468 \$	—	16 622 627 \$	51 924 095 \$
2011	—	1 152 333 \$	5 871 398 \$	7 023 731 \$
2012	13 096 988 \$	—	7 419 454 \$	20 516 442 \$
2013	117 355 085 \$	41 576 405 \$	10 900 016 \$	169 831 506 \$
2014 et plus	136 946 009 \$	69 886 200 \$	223 562 203 \$	430 394 412 \$
Total	348 491 346 \$	112 614 938 \$	271 186 674 \$	732 292 958 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques	5,57 %	5,66 %	5,58 %	5,58 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques	5,6 années	8,1 années	8,6 années	7,1 années

Notes :

(1) L'endettement du FPI en excluant les débetures convertibles était au 31 décembre 2008 de 50,6 % de la valeur comptable brute.

4.5.2 DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débetures convertibles subordonnées non garanties de Cominar ainsi que les soldes au 31 décembre 2008 :

	Série A	Série B	Série C	
Taux d'intérêt contractuel	6,30 %	5,70 %	5,80 %	
Date d'émission	Septembre 2004	Mai 2007	Octobre 2007	
Prix de conversion par part	17,40 \$	27,50 \$	25,25 \$	
Date de paiement des intérêts	30 juin et 31 décembre	30 juin et 31 décembre	31 mars et 30 septembre	
Date de rachat au gré de Cominar	Juin 2008	Juin 2010	Septembre 2010	
Date d'échéance	Juin 2014	Juin 2014	Septembre 2014	
Solde au 31 décembre 2008	22 635 000 \$	80 500 000 \$	110 000 000 \$	Total 213 135 000 \$

L'endettement du FPI, incluant les débetures convertibles, était au 31 décembre 2008 de 61,9 % de la valeur comptable brute.

5. CAPITALISATION

Le tableau qui suit montre la capitalisation du FPI en date du 31 décembre 2008.

Capitalisation

	Au 31 décembre 2008 (000 \$)
Emprunts hypothécaires	732 293
Débetures	<u>213 135</u>
TOTAL PASSIF LONG TERME	945 428
Capitalisation boursière ⁽¹⁾	<u>734 552</u>
CAPITALISATION TOTALE	1 679 980
PASSIF À LONG TERME EN POURCENTAGE DE LA CAPITALISATION TOTALE	56,3 %

Note :
(1) Basé sur 45 852 175 parts en circulation et un prix par part de 16,02 \$.

6. CONVENTION DE NON-CONCURRENCE

6.1 GÉNÉRALITÉS

Les sociétés par actions et de personnes qui font partie du Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire (décédé), Michel Dallaire et Alain Dallaire ont conclu avec le FPI la convention de non-concurrence restreignant certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints(tes) (collectivement le «**groupe restreint**») dans le secteur immobilier.

6.2 PORTÉE DES RESTRICTIONS ET DROIT DE PRÉEMPTION

Sauf dans la mesure prévue dans la convention de non-concurrence, il est interdit à chacun des membres du groupe restreint d'investir dans des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents à moins que cet investissement n'ait été offert au FPI conformément aux modalités de la convention de non-concurrence. La convention de non-concurrence prévoit que chacun des membres du groupe restreint pendant la durée de tout bail d'un locataire de tout immeuble ou dans les 60 jours qui suivent son expiration, ne doit pas solliciter ce locataire afin qu'il déménage dans un immeuble dans lequel le FPI n'a pas de participation. La restriction susmentionnée ne s'applique pas à l'égard d'un locataire qui a cessé d'être locataire de tout immeuble du FPI et qui a besoin d'une superficie supplémentaire que le FPI n'est pas en mesure de lui fournir.

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence ne s'appliquent qu'aux immeubles situés au Canada.

La convention de non-concurrence prévoit également un droit de préemption au profit du FPI à l'égard de toute vente projetée d'un immeuble de bureaux, commercial, industriel ou polyvalent, appartenant à l'un des membres du groupe restreint, par suite d'une offre d'achat faite par un tiers que ce membre est disposé à accepter, au même prix et selon les mêmes modalités et conditions que l'offre d'achat faite par ce tiers.

6.3 DURÉE DES RESTRICTIONS

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence s'appliquent au Groupe Dallaire jusqu'à celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) un an après que la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir, au total, au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause et ii) la date à laquelle feu Jules Dallaire cesse d'être lié par la convention de non-concurrence et cesse de jouer un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire.

Feu Jules Dallaire, MM. Michel Dallaire et Alain Dallaire sont chacun liés par ces restrictions pendant un an après celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) il cesse d'être un fiduciaire, un membre de la direction ou un employé du

FPI et ii) s'il a une participation dans le Groupe Dallaire, que ce soit à titre d'actionnaire, d'administrateur ou de membre de la direction d'une société par actions ou d'associé d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire, a) il cesse de détenir cette participation ou b) la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Les conjointes de feu Jules Dallaire, MM. Michel Dallaire ou Alain Dallaire cesseront d'être liés par ces restrictions lorsque ces derniers cesseront eux-mêmes de l'être.

Si M. Michel Dallaire ou sa conjointe contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion du FPI), le comité de rémunération a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Alain Dallaire ou sa conjointe contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire), le comité de rémunération a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi.

6.4 EXCLUSIONS DES RESTRICTIONS

Les restrictions prévues dans la convention de non-concurrence ne s'appliquent pas au groupe restreint à l'égard d'un immeuble, autre que des immeubles à bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents, ni à l'égard d'un investissement dans lequel tout membre du groupe restreint ne joue pas de rôle de gestion actif ou qu'il ne contrôle pas.

En outre, les membres du groupe restreint et leurs conjoints(tes) ont le droit d'investir dans les immeubles exclus ou dans un bien immobilier qui leur est transmis par donation, testament, succession ou legs, ou de l'aménager, pourvu que, dans un cas comme dans l'autre, les membres du groupe restreint offrent de vendre au FPI, à sa juste valeur marchande, leur participation dans cet immeuble aussitôt que possible (dans tous les cas, dans un délai de 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en quasi-totalité à des locataires résidentiels, sauf toutefois dans le cas d'un bien immobilier qui est transmis, sans lien de dépendance, par donation, testament, succession ou legs à titre gratuit stipulant l'inaliénabilité.

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

7. FACTEURS DE RISQUE

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

7.1 RISQUES RELIÉS AUX ACTIVITÉS DU FPI

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

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

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux ou au financement par emprunt ou en faire augmenter le coût. En 2007 et 2008, les marchés du crédit aux États-Unis ont été gravement perturbés par la chute de la valeur des immeubles résidentiels, les défauts et les défaillances sur le marché hypothécaire résidentiel et l'affaiblissement de la qualité du crédit associé aux titres adossés à des créances hypothécaires. Ces problèmes ont entraîné un ralentissement des opérations sur le marché de l'habitation, une diminution des prix des maisons, des défaillances sur le marché des prêts à la consommation non hypothécaires et une baisse généralisée de la confiance des consommateurs. La situation s'est détériorée et s'est propagée à l'échelle de l'Amérique du Nord et à l'échelle mondiale en 2008 et elle se poursuit en 2009, ce qui a provoqué une perte de confiance envers les marchés du crédit et les marchés financiers mondiaux et entraîné la chute de banques, d'institutions financières et de compagnies d'assurance d'envergure et l'intervention des gouvernements. Cette situation s'est traduite par une augmentation de la volatilité, une baisse des liquidités, un accroissement des écarts de taux d'intérêt, un manque de

transparence des prix, une hausse des pertes sur créance et un resserrement du crédit. Malgré les diverses mesures instaurées par les gouvernements, les inquiétudes au sujet de la situation générale des marchés financiers, des instruments financiers, des banques, des banques d'investissement, des compagnies d'assurance et d'autres institutions financières ont fait en sorte que les marchés financiers ont continué de se détériorer, ont provoqué une baisse importante des marchés boursiers et ont causé un ralentissement de l'économie. Plusieurs pays, incluant le Canada, sont aux prises avec une récession. En outre, une incertitude considérable entoure la durée de la situation actuelle.

Ces perturbations sans précédent sur les marchés du crédit et les marchés financiers ont eu une incidence défavorable importante sur de nombreuses institutions financières et ont restreint l'accès aux capitaux et au crédit pour beaucoup de sociétés. En raison de ces perturbations, il pourrait notamment être plus difficile ou plus coûteux pour le FPI d'obtenir des capitaux ou du financement par emprunt. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités raisonnables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, de même que sur son programme d'acquisition et de développement.

7.1.2 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires et de la dette contractée aux termes de sa facilité de crédit d'acquisition. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets de développement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Le FPI pourrait être incapable de renégocier les modalités de remboursement de sa dette existante selon des taux favorables, surtout à la lumière des perturbations qui touchent actuellement les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et de la détérioration de la conjoncture économique mondiale et régionale. Par ailleurs, les modalités de la dette du FPI incluent généralement des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions du FPI. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. La facilité d'acquisition arrive à échéance le 30 juin 2010. Une tranche d'environ 52,3 millions de dollars de la dette garantie du FPI arrive à échéance en 2009 et, compte tenu des contrats de prêt conclus depuis le début de 2009, une tranche d'environ 99,8 millions de dollars de cette dette arrive à échéance en 2010. À la date de la présente notice annuelle, le FPI a renouvelé ou refinancé la totalité de ses emprunts hypothécaires échéant en 2009.

Le FPI est exposé au risque que ses dettes existantes ne puissent être refinancées à l'échéance ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

7.1.3 PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs. Le Canada est présentement en récession. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans trois zones géographiques accroît ce risque.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI.

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

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

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

Certains des baux des immeubles du FPI comportent des clauses de résiliation anticipée qui, si elles étaient exercées, réduiraient la durée moyenne à courir des baux. Toutefois, l'exercice de ces droits de résiliation comporte généralement une pénalité pour le locataire; de plus, la superficie totale du portefeuille qui y est exposée et les revenus d'exploitation qui en proviennent ne sont pas significatifs.

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

7.1.4 CONCURRENCE

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

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

7.1.5 ACQUISITIONS

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

7.1.6 PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

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

7.1.7 DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU PERSONNEL CLÉ

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

7.1.8 CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

Le FPI peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts étant donné que le groupe Dallaire, ainsi que ses administrateurs, ses membres de la direction et les personnes avec lesquelles il a des liens, de même que les fiduciaires, exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs d'activités. Le FPI pourrait participer à des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes précitées.

Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des sociétés ou des institutions avec lesquelles le FPI traite également, ou qui peuvent être à la recherche d'investissements semblables à ceux que recherche le FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent, de temps à autre, être en concurrence avec le FPI à l'égard d'occasions d'investissement disponibles.

Toute décision concernant l'application par le FPI des modalités d'une convention conclue par celui-ci avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec le groupe Dallaire ou avec un membre du même groupe que celui-ci, ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement.

La convention de fiducie contient des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » qui imposent aux fiduciaires l'obligation de divulguer les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats et des opérations d'importance et de s'abstenir de voter à cet égard. Le FPI a conclu avec les sociétés par actions et les sociétés de personnes constituant le groupe Dallaire, MM. Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permet de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels.

7.1.9 PERTES GÉNÉRALES NON ASSURÉES

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

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et les emprunteurs pourraient ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un

acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient l'encaisse disponible aux fins de distribution.

7.1.10 RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI.

7.1.11 RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

7.1.12 FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée considérable composée essentiellement de créances hypothécaires et de dettes contractées aux termes de ses facilités de crédit. Le FPI prévoit financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, notamment ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation, de dettes additionnelles et de titres de créance ou de titres de participation vendus dans le cadre d'opérations de gré à gré ou sur les marchés publics. Même si le FPI est d'avis que cela soit improbable, il pourrait être incapable de renégocier les modalités de remboursement de ces dettes à des taux avantageux. En outre, les modalités dont les dettes du FPI sont assorties contiennent habituellement des dispositions usuelles qui, advenant un cas de défaut, rapprochent les délais de remboursement des sommes dues et limitent le montant des distributions que le FPI peut effectuer. En conséquence, s'il survient un cas de défaut aux termes de ces modalités, le FPI pourrait avoir de la difficulté à effectuer des distributions.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie suffisants de son exploitation pour satisfaire ses besoins en matière de versement d'intérêt ou de remboursement de capital. Il pourrait être obligé de tenter de renégocier de telles modalités ou de réunir des capitaux supplémentaires, que ce soit dans le cadre d'un financement par emprunt ou par capitaux propres ou autrement. En outre, le FPI court le risque que l'une de ses dettes existantes ne puisse pas être refinancée à l'échéance ou que les modalités d'un tel refinancement ne puissent pas être aussi avantageuses que celles de ses dettes existantes.

7.2 RISQUES RELIÉS À LA DÉTENTION DE PARTS ET DE DÉBENTURES

7.2.1 COURS

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

Le cours auquel les débentures se négocient dépend de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des débentures, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation des titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture

économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives d'avenir du FPI.

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

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

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer de montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

7.2.2 SUBORDINATION DES PARTS ET DÉBENTURES

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts et porteurs de débentures. Les parts et les débentures seront dans les faits subordonnées à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

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

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

7.2.4 CONVERSION APRÈS CERTAINES OPÉRATIONS

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

7.2.5 LIQUIDITÉS DISPONIBLES

Le bénéfice distribuable pourrait être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement, de temps à autre, en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de faire face à des obligations à ce titre.

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

7.2.6 RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

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

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

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

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti les hypothèques prises en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces hypothèques ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations 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 du Québec, en outre, que la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et que les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

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

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au

mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les fiduciaires feront en sorte que, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent réalisables, la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

7.2.7 RÉGIME FISCAL

Cominar est admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Selon la convention de fiducie, Cominar doit distribuer chaque année tous ses bénéfices distribuables aux porteurs de parts et n'est pas, d'une manière générale, imposé sur ces montants. En vue de maintenir son statut actuel, Cominar doit se conformer à des restrictions spécifiques concernant ses activités et ses investissements. Si ce statut devait être modifié, il pourrait éventuellement y avoir des conséquences significatives et défavorables.

Dans le cadre d'un plan d'équité fiscale, le ministère des Finances du Canada a introduit dans la législation fiscale de nouvelles mesures visant à prélever un impôt sur les distributions des entités intermédiaires de placements déterminées (« EIPD ») afin de rapprocher l'imposition de ces entités de celles des sociétés. Le projet de loi C-52 mettant en œuvre ces mesures a reçu la sanction royale le 22 juin 2007.

Sommairement, une EIPD est une fiducie qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Les nouvelles règles s'appliquent à compter de l'année d'imposition 2007 d'une EIPD. Toutefois, les EIPD existantes au 31 octobre 2006 et dont la croissance future n'excèdera pas une croissance normale bénéficieront d'une période transitoire de quatre ans avant l'application des nouvelles règles.

Le nouveau régime fiscal ne s'applique pas aux EIPD qui se qualifient à titre de fiducie de placement immobilier (« FPI ») pour une année d'imposition donnée. Globalement, est une FPI une fiducie résidant au Canada et qui remplit les conditions suivantes : (i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'elle détient au cours de l'année sont des « biens admissibles de FPI », (ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts; gains en capital provenant de la disposition des biens immeubles ou réels; dividendes et redevances, (iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels » dans la mesure où ils proviennent de tels biens situés au Canada; intérêts d'hypothèques sur les biens immeubles ou réels situés au Canada et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels situés au Canada et (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel situé au Canada, une somme, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

En date du 31 décembre 2008, Cominar rencontre l'ensemble de ces conditions et se qualifie à titre de FPI. Par conséquent, les nouvelles règles fiscales visant les FIPD ne s'appliquent pas à Cominar.

Les dirigeants de Cominar ont par ailleurs l'intention de prendre les mesures nécessaires afin de rencontrer ces conditions sur une base continue dans le futur.

7.2.8 DILUTION

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions du FPI, du régime d'option d'achat de parts ou de tout autre régime d'intéressement du FPI ou encore à la conversion des débetures et des parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débetures (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) en règlement de l'intérêt sur les débetures. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

7.2.9 RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS

La convention de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de

certaines porteurs de parts pour les titres et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et la valeur marchande des titres détenus par le public. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et 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/ou les débentures et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

7.2.10 DISTRIBUTIONS EN ESPÈCES NON GARANTIES

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

7.2.11 NATURE D'UN PLACEMENT DANS LE FPI

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

8. DISTRIBUTIONS

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

8.1 GÉNÉRALITÉS

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, le 15^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 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts ont également le droit de recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution : i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et ii) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année en cause.

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

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

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

8.2 CALCUL DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE AUX FINS DE DISTRIBUTION

Le bénéfice distribuable du FPI est calculé sur la base du revenu du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans la convention de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement,

des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement reliés au prêt relatif aux versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le bénéfice distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur discrétion et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.

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

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

8.4 REPORT DE L'IMPÔT SUR LES DISTRIBUTIONS DE 2008

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 2008, ont fait l'objet d'un report d'impôt de 67,4 % 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.

8.5 DISTRIBUTIONS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

Année	Distribution par part (\$)
2008	1,417
2007	1,301
2006	1,230

9. STRUCTURE DU CAPITAL

9.1 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 2008, il y avait 45 852 175 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. 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, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat 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 de la convention de fiducie, laquelle lie tous les porteurs de parts.

Le FPI a aussi émis des débetures convertibles subordonnées non garanties décrites plus amplement à la section 4.5.2 de la présente notice annuelle.

9.2 RESTRICTIONS SUR L'ÉMISSION ET LE TRANSFERT DES PARTS

La convention de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49% des parts. Voir la rubrique « Restrictions pour certains porteurs de parts de liquidité des parts ».

10. RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le FPI a établi un régime de réinvestissement des distributions (le «*Régime de réinvestissement des distributions*») en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto pendant les vingt jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Aucune commission de courtage ne sera exigible pour l'achat de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs sont à la charge du FPI. Le FPI affectera le produit reçu lors de l'émission de parts supplémentaires en vertu du régime de réinvestissement des distributions à des acquisitions futures d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Afin d'encourager la participation au régime de réinvestissement des distributions, le 27 mars 2001, les fiduciaires du FPI l'ont modifié afin que les porteurs de parts qui ont adhéré au Régime de réinvestissement des distributions se voient accorder le droit de recevoir un nombre additionnel de parts correspondant à 5 % des distributions auxquelles ils ont droit et qu'ils ont choisi de réinvestir.

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

11. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES DU FPI

11.1 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS

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

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

Exercice terminé le 31 décembre 2008	Haut (\$)	Bas (\$)	Volumes transigés
Janvier	20,44	17,08	2 326 000
Février	19,74	18,07	1 406 000
Mars	20,62	18,70	1 144 900
Avril	21,36	19,91	1 188 700
Mai	21,50	19,75	1 143 900
Juin	22,30	20,54	1 227 100
Juillet	22,05	19,78	1 535 100
Août	23,00	21,35	1 071 900
Septembre	22,90	19,52	1 139 200
Octobre	21,46	15,50	1 995 300
Novembre	19,69	12,97	1 361 300
Décembre	17,00	13,27	1 632 500

11.2 MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATIONS DES DÉBENTURES

Les débetures sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous les symboles CUF.DB, CUF.DB.B et CUF.DB.C. Les tableaux suivants montrent les variations du cours, en dollars canadiens, et les volumes transigés des débetures du FPI à la Bourse de Toronto pour chaque mois du dernier exercice :

CUF.DB

Exercice terminé le 31 décembre 2008	Haut (\$)	Bas (\$)	Volumes transigés (000)
Janvier	115,00	104,45	249
Février	113,86	107,70	402
Mars	120,00	108,22	499
Avril	122,23	113,04	312
Mai	121,00	115,02	199
Juin	125,02	118,02	135
Juillet	126,00	113,99	453
Août	139,09	122,00	245
Septembre	130,09	118,28	620
Octobre	120,87	98,00	229
Novembre	110,00	76,00	193
Décembre	98,00	77,29	112

CUF.DB.B

Exercice terminé le 31 décembre 2008	Haut (\$)	Bas (\$)	Volumes transigés (000)
Janvier	97,00	91,80	1 089
Février	94,00	92,00	1 349
Mars	95,50	93,00	3 240
Avril	95,00	93,11	508
Mai	95,99	93,50	3 279
Juin	95,00	93,10	2 508
Juillet	97,00	93,75	456
Août	100,00	94,50	424
Septembre	97,50	90,50	232
Octobre	93,95	75,00	620
Novembre	84,95	74,25	465
Décembre	78,89	70,00	949

CUF.DB.C

Exercice terminé le 31 décembre 2008	Haut (\$)	Bas (\$)	Volumes transigés (000)
Janvier	96,48	91,01	2 675
Février	95,00	92,01	4 559
Mars	95,25	93,71	3 109
Avril	94,84	92,26	3 730
Mai	95,25	93,00	7 698
Juin	95,50	93,60	6 471
Juillet	95,00	93,00	2 996
Août	98,50	95,00	6 264
Septembre	98,50	91,55	5 122
Octobre	93,44	75,00	2 427
Novembre	86,00	73,01	2 098
Décembre	80,50	72,55	2 047

11.3 PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Parts

Le tableau suivant présente les dates et les prix auxquels le FPI a émis des parts au cours de l'exercice 2008 ainsi que le nombre de parts émises :

Date	Type d'émission	Nombre total de parts émises	Prix par part
Janvier 2008	Exercice d'options	3 600	14,00 \$
	RRD	—	— \$
Février 2008	Conversion de débentures	—	— \$
	Exercice d'options	22 600	14,00 \$
Mars 2008	RRD	6 338	18,39 \$
	Conversion de débentures	344	17,40 \$
Avril 2008	Exercice d'options	15 600	13,33 \$
	RRD	6 211	19,32 \$
Mai 2008	Conversion de débentures	3 332	17,40 \$
	Exercice d'options	63 900	14,05 \$
Juin 2008	RRD	6 113	19,94 \$
	Conversion de débentures	1 954	17,40 \$
Juillet 2008	Exercice d'options	26 000	14,90 \$
	RRD	6 165	20,71 \$
Août 2008	Conversion de débentures	3 907	17,40 \$
	Exercice d'options	103 000	15,30 \$
Septembre 2008	RRD	28 450	21,26 \$
	Conversion de débentures	16 608	17,40 \$
Octobre 2008	Exercice d'options	22 100	14,35 \$
	RRD	5 973	21,66 \$
Novembre 2008	Conversion de débentures	20 745	17,40 \$
	Exercice d'options	83 700	15,12 \$
Décembre 2008	RRD	6 047	21,35 \$
	Conversion de débentures	15 746	17,40 \$
Janvier 2009	Exercice d'options	—	— \$
	RRD	26 311	22,16 \$
Février 2009	Conversion de débentures	22 527	17,40 \$
	Exercice d'options	—	— \$
Mars 2009	RRD	6 478	19,55 \$
	Conversion de débentures	—	— \$
Avril 2009	Exercice d'options	—	— \$
	RRD	34 080	17,54 \$
Mai 2009	Conversion de débentures	—	— \$
	Exercice d'options	2 600	14,00 \$
Juin 2009	RRD	19 063	14,50 \$
	Conversion de débentures	—	— \$

Options

Le 6 février 2008, aux termes du régime d'options d'achat de parts, le FPI a attribué 932 700 options d'achat de parts assorties d'un prix d'exercice de 18,68 \$.

Le 19 décembre 2008, aux termes du régime d'options d'achat de parts, le FPI a attribué 1 161 600 options d'achat de parts assorties d'un prix d'exercice de 15,14 \$.

12. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

12.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FIDUCIAIRES

Le tableau suivant présente le nom des fiduciaires actuels, les fonctions et les charges qu'ils assument au sein du FPI, leur occupation principale et leurs occupations au cours des cinq dernières années, la période pendant laquelle chacun a agi à titre de fiduciaire du FPI et le nombre approximatif de parts du FPI sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, un contrôle ou une emprise en date du 17 mars 2009 :

Nom, Lieu de résidence et fonction	Occupation principale	Période au cours de laquelle il a servi comme fiduciaire	Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable ou une emprise ¹⁾
Robert Després, O.C., G.O.C. ^{2) 5) 6)} Québec (arrondissement de la Cité) (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil du FPI Administrateur de sociétés	1998-	16 500
Michel Dallaire, ing. Québec (arrondissement Beauport) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président et chef de la direction du FPI	Président et chef de la direction du FPI	1998-	8 731 493 ⁷⁾
Me Michel Paquet Québec (arrondissement Sainte-Foy - Sillery) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, affaires juridiques et secrétaire du FPI	Vice-président directeur, affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998-	8 621 705 ⁷⁾
Alain Dallaire Lac Beauport (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, exploitation	Vice-président directeur, exploitation du FPI	2006-	8 639 458 ⁷⁾
Pierre Gingras ^{3) 6)} Québec (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements	Président de Placements Moras inc., société de gestion personnelle, administrateur de Desjardins Sécurité Financière, compagnie d'assurance-vie	1998-	94 606 ⁸⁾
Yvan Caron ^{2) 3) 4)} Québec (arrondissement Limoilou) (Québec) Fiduciaire indépendant	Consultant	1998-	Néant
Me Gérard Coulombe, c.r. ^{4) 5) 6)} Sainte-Marthe (Vaudreuil) Fiduciaire indépendant	Associé principal chez Lavery De Billy, Montréal	2007-	1 306
Dino Fuoco, CMA, FCMA ^{2) 3) 6)} Boucherville (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Équipements vétérinaires Matvet inc. et président de la Société Financière Opal, société de gestion personnelle	2006-	Néant
Ghislaine Laberge ^{4) 5)} Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de Hypothèques CDPQ inc. et de Cadim inc.	1998-	Néant

NOTES :

- (1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles une emprise est exercée ont été fournis par chaque fiduciaire.
- (2) Membre du comité de vérification.
- (3) Membre du comité d'investissement.
- (4) Membre du comité de rémunération.
- (5) Membre du comité des candidatures et de gouvernance.
- (6) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2009.
- (7) Comprend 8 256 000 parts du FPI détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif (antérieurement désignée sous le nom de Cominar, société en nom collectif). Les parts de AM Total Investissements, société en nom collectif, sont indirectement détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) inc. (« CFA ») et 357 000 parts du FPI détenues par Fiducie testamentaire Jules Dallaire. Les actions de CFA sont détenues par les enfants de feu Jules Dallaire, incluant Michel Dallaire, et des fiduciaires familiales reliées.
- (8) Comprend 18 606 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.

Le mandat de fiduciaire de Michel Dallaire, Michel Paquet, Alain Dallaire et Pierre Gingras se terminera lors de l'élection ou de la nomination de leur successeur respectif par le groupe Dallaire.

Chacun des fiduciaires du FPI nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale pendant les cinq (5) dernières années, à l'exception de Dino Fuoco qui, de septembre 2001 à 2003, était premier vice-président, chef de la direction financière de la Société Générale de Financement du Québec, depuis septembre 2003 est président de La Société Financière Opal inc. et depuis août 2006, est président de Équipements vétérinaires Matvet inc.

En avril 2005, Michel Dallaire a été nommé chef de la direction de Cominar en remplacement de Jules Dallaire. Il était auparavant président et chef de l'exploitation de Cominar.

12.2 RENSEIGNEMENTS SUR LES DIRIGEANTS NON-MEMBRES DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Dirigeants non-fiduciaires	Poste dans le FPI	Province et pays de résidence
Michel Berthelot	Vice-président directeur et chef des opérations financières	Québec, Canada
Michel Ouellette	Vice-président directeur, acquisitions et développement	Québec, Canada
René Bérubé	Vice-président, location - Québec	Québec, Canada
Andrée Dallaire	Vice-présidente, affaires corporatives	Québec, Canada
Michel Leclerc	Vice-président, gestion immobilière - Québec	Québec, Canada
Jean-Guy Moreau	Vice-président, développement	Québec, Canada
Wally Commisso	Vice-président, gestion immobilière - Montréal	Québec, Canada
Anne-Marie Dubois	Vice-présidente, location - Montréal	Québec, Canada
Roger Turpin	Vice-président trésorier	Québec, Canada
Richard Nolin	Vice-président, commercial	Québec, Canada

Au cours des cinq dernières années, chacun des dirigeants non-membres du conseil des fiduciaires du FPI a occupé son poste principal actuel ou d'autres fonctions auprès du FPI, sauf Andrée Dallaire, qui s'est jointe au FPI en février 2005 et qui était auparavant consultante; Michel Leclerc, qui s'est joint au FPI à titre de vice-président, gestion immobilière - Québec en mars 2007, et qui était auparavant directeur du service des ressources matérielles à la Commission scolaire Beauce-Etchemin; Jean-Guy Moreau s'est joint au FPI à titre de vice-président, développement en mai 2007 et était auparavant directeur de section, gestion du territoire de la Ville de Québec; Wally Commisso et Anne-Marie Dubois, respectivement vice-président, gestion immobilière - Montréal et vice-présidente, location - Montréal se sont joints au FPI en juin 2007, et étaient auparavant vice-président, gestion immobilière et vice-présidente, location bureau et industriel du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon. Roger Turpin, qui s'est joint au FPI à titre de vice-président trésorier en septembre 2007, était auparavant vice-président, secrétaire et trésorier du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

En date du 17 mars 2009, les fiduciaires et membres de la haute direction du FPI étaient propriétaires véritables ou exerçaient le contrôle ou l'emprise, directement ou indirectement, sur 8,918,621 parts représentant environ 20 % des parts en circulation.

12.3 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 de vérification sont indépendants au sens du Règlement 52-110 sur le comité de vérification. Les fiduciaires nommés par le Groupe Dallaire ne sont pas considérés comme indépendants.

12.4 COMITÉ DE VÉRIFICATION

12.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le FPI a un comité de vérification qui se compose actuellement de MM. Dino Fuoco (président), Yvan Caron et Robert Després. Tous les membres du comité de vérification sont des fiduciaires indépendants et sont considérés indépendants et possèdent des compétences financières au sens du Règlement 52-110 sur le comité de vérification. M. Fuoco est membre Fellow de la Corporation des comptables en management accrédités du Québec, M. Després est membre Fellow de la

Corporation professionnelle des comptables généraux licenciés du Québec et membre Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec, M. Caron a été président de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec.

12.4.2 MANDAT DU COMITÉ DE VÉRIFICATION

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

12.4.3 EXPÉRIENCE ET FORMATION PERTINENTES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION

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

Nom du membre du comité de vérification	Formation et expérience pertinentes
Dino Fuoco, CMA, F.C.M.A.	M. Fuoco est membre de l'Ordre des Comptables en management accrédités du Québec et il est aussi un membre Fellow de cette corporation. Il a occupé des postes de direction financière dans d'importantes entreprises cotées en Bourse. Il a présidé des comités de vérification et préside actuellement le comité de vérification du FPI.
Robert Després, O.C., G.O.Q., M.Sc.C., F.C.G.A, F.C.M.A.	M. Després, M.Sc.C. est membre Fellow de l'Ordre des comptables en management accrédités du Québec, membre Fellow de la corporation professionnelle des comptables généraux licenciés du Québec. Il a occupé des postes de direction dans d'importantes entreprises cotées en Bourse et a présidé plusieurs comités de vérification.
Yvan Caron	M. Caron a occupé des postes de direction au sein des Caisses populaires Desjardins de Québec. Il a été président de la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec et vice-président principal de Place Desjardins inc.

Ainsi, chacun des membres du comité de vérification du FPI comprend les principes comptables que le FPI utilise pour établir ses états financiers et a la capacité d'évaluer, de manière générale, l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des produits à recevoir, des charges à payer et des réserves. Messieurs Fuoco, Després et Caron ont tous de l'expérience dans l'établissement, la vérification, 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. Messieurs Fuoco, Després et Caron comprennent, par ailleurs, les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

12.4.4 HONORAIRES DES VÉRIFICATEURS EXTERNES

Le tableau suivant indique les honoraires versés à Ernst & Young s.r.l. au cours des deux derniers exercices financiers pour les divers services fournis au FPI :

	Exercice terminé le 31 décembre 2008 (\$)	Exercice terminé le 31 décembre 2007 (\$)
Honoraires de vérification	111 100	98 900
Honoraires de vérification des frais d'exploitation	9 850	10 050
Honoraires reliés à la conversion aux normes IFRS	25 000	----
Honoraires pour services liés à la vérification	13 000	40 000
Honoraires pour services fiscaux	88 108	72 318
Autres honoraires	<u>18 565</u>	<u>175 280</u>
TOTAL :	265 623	396 548

Honoraires de vérification

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels que les vérificateurs externes ont fourni dans le cadre de la vérification des états financiers annuels exigés par la loi.

Honoraires pour services liés à la vérification

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels pour des consultations comptables sur des points abordés pendant les vérifications exigées par la loi, ou les examens intermédiaires.

Honoraires de vérification des frais d'exploitation

Ces honoraires se rapportent aux services professionnels fournis pour les vérifications des frais d'exploitation de certains immeubles conformément aux baux en vigueur dans ces immeubles.

Honoraires pour services fiscaux et autres honoraires

Ces honoraires comprennent le total des honoraires versés aux vérificateurs pour tous les services autres que ceux présentés dans les catégories qui précèdent, tels les services fiscaux ainsi que ceux liés à l'offre portant sur la totalité des parts en circulation d'Alexis Nihon et la revue des contrôles internes.

12.4.5 POLITIQUES ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION DE CONTRATS RELATIFS AUX SERVICES DE VÉRIFICATION ET AUTRES QUE DE VÉRIFICATION

Le comité de vérification peut engager les conseillers qu'il juge nécessaires dans l'exercice de ses fonctions, fixer et payer leur rémunération. Toutefois, si les sommes engagées venaient à excéder 40 000 \$ au cours d'un même exercice, le comité doit obtenir l'approbation du conseil des fiduciaires au préalable.

12.5 INTERDICTIONS D'OPÉRATIONS, FAILLITES, PÉNALITÉS ET SANCTIONS

À la connaissance des fiduciaires et des membres de la direction du FPI et selon les renseignements qui ont été fournis au FPI, aucun des fiduciaires ou des membres de la direction du FPI n'est, à la date de la présente notice, ou n'a été, au cours des dix années précédant cette date, un administrateur, fiduciaire, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui, pendant que la personne y exerçait ses 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 cette fonction;
- (iii) a, dans l'année suivant la cessation de ses fonctions, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un

concordat ou un compromis avec eux, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens;

à l'exception de Gérard Coulombe, qui a siégé jusqu'au 28 septembre 2005 au conseil d'administration de Centre International de Gestion de Projets G.P., une société à but non lucratif qui a fait faillite le 29 septembre 2005.

12.5.1 FAILLITES PERSONNELLES

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

13. POURSUITES ET MESURES DE RÉGLEMENTATION

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

En outre, au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, le FPI n'a pas fait l'objet de ce qui suit : des amendes ou des sanctions imposées par un tribunal relativement à la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières; des amendes ou des sanctions imposées par un tribunal ou un organisme de réglementation qu'un investisseur raisonnable jugerait importantes et des ententes de règlement relatives à la législation en valeurs mobilières ou de telles ententes conclues avec une autorité en valeurs mobilières.

14. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Pour l'année se terminant le 31 décembre 2008, le FPI n'a connaissance d'aucun intérêt important d'un fiduciaire ou d'un membre de la direction actuel ou proposé dans une opération ou dans une opération projetée qui pourrait le toucher ou qui le touchera considérablement.

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

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, le FPI a enregistré des revenus de location nets de 0,8M \$ des sociétés Dalcon inc. et de Corporation Financière Alpha (CFA) inc. Le FPI a encouru une dépense de 16,3M \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 33,3M \$ pour la construction et le développement d'immeubles productifs de revenus effectués pour son compte par Dalcon inc.

15. AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts et débetures du FPI est Société de fiducie Computershare du Canada. Le registre des transferts est conservé à ses bureaux de Montréal (Québec).

16. INTÉRÊTS DES EXPERTS

Ernst & Young s.r.l. sont les vérificateurs externes du FPI qui ont dressé le rapport des vérificateurs aux porteurs de parts daté du 11 février 2009 (sauf la note 24d) qui est en date du 12 février 2009 à l'égard des états financiers annuels consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008. Ernst & Young s.r.l. est un cabinet indépendant à l'égard du FPI au sens du Code de déontologie de l'Ordre des Comptables Agréés du Québec.

17. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

On peut trouver des renseignements complémentaires concernant le FPI sur SEDAR au www.sedar.com.

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

Des renseignements supplémentaires sont fournis dans les états financiers et le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 disponibles au www.sedar.com.

ANNEXE « A »

COMITÉ DE VÉRIFICATION

CHARTRE

CONSTITUTION

Le Conseil des fiduciaires (le « **Conseil** ») a constitué par résolution un comité de vérification (le « **Comité** ») formé de trois fiduciaires non reliés et indépendants (tel que ce terme est défini par les Normes applicables pour les comités de vérification) 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 directeur et chef des opérations financières) l'ordre du jour des réunions du Comité et s'assurer de la disponibilité de la documentation utile en temps opportun;
- (iii) présider les réunions du Comité;
- (iv) s'assurer que le Comité remplit les responsabilités qui lui sont dévolues aux termes de la charte et respecte les termes de celle-ci; et
- (v) faire rapport au Conseil des fiduciaires sur les sujets traités par le Comité.

QUORUM

Le quorum est à la majorité des membres du Comité.

DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES

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

PROCÉDURE

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

RÉUNIONS

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

PRÉSENCE DU VÉRIFICATEUR EXTERNE

Le vérificateur externe assiste aux réunions du Comité lorsque sa présence est jugée nécessaire dont notamment à la partie de celle où il présente l'approche et l'étendue de sa vérification et où on discute de ses honoraires ainsi qu'à celle où sont examinés les états financiers annuels vérifiés, son rapport de vérification, ses réponses aux questions du Comité, la lettre à la direction avec les commentaires de cette dernière. Sur demande du vérificateur externe, le président du Comité devra convoquer une réunion du Comité.

POUVOIRS

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

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

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

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

BUT

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

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

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

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

MANDAT

1. Recommander au Conseil le choix du vérificateur externe dont il est directement responsable de la surveillance des travaux en rappelant à ce dernier que ce sont les porteurs de parts qui sont le client et non la direction ;

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

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

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

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

9. Recevoir à chaque réunion régulière l'attestation signée par le chef de la direction et le chef des opérations financières à l'effet que les états financiers trimestriels et annuels, ainsi que le rapport de gestion qui s'y rapporte, ne contiennent aucune information fausse 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 les rapports du vérificateur externe à la suite de sa vérification intérimaire et finale ainsi que la lettre qu'il adresse par la suite à la direction avec les commentaires de cette dernière sur chacun des points qui y sont soulevés ;
11. Suite à la revue avec le vérificateur externe, des commentaires et suggestions qu'il a formulés à la suite de sa vérification, faire rapport au Conseil sur les points qui suivent :
 - la pertinence des registres comptables et leur tenue ;
 - la pertinence et l'efficacité des systèmes de comptabilité, de contrôle interne et d'information et la mesure dans laquelle ils sont appliqués adéquatement et uniformément ;
 - la compétence et l'efficacité du personnel affecté à la comptabilité, aux finances et au contrôle interne ainsi que le nombre de personnes que l'on retrouve dans ces fonctions.
12. Évaluer le rendement du vérificateur externe;

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

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

PROGRAMME ANNUEL DE TRAVAIL

Le programme annuel de travail est annexé.

PROCÈS-VERBAUX

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

RAPPORT AU CONSEIL

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

RÉMUNÉRATION

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

Révisé – mai 2008