

TROISIÈME AMENDEMENT DE BAIL EFFECTIF EN DATE DU 1^{er} MAI 2022

ENTRE : **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.**, personne morale légalement constituée ayant son siège au 1080, Grande Allée Ouest, Québec, province de Québec, G1S 1C7, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent;

(ci-après désignée le « **Locateur** »)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 510, rue West Georgia, Vancouver, province de la Colombie-Britannique, V6B 0M3, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent;

(ci-après désignée le « **Locataire** »)

ATTENDU QU'EN vertu d'une convention de bail signée en 2001 (prenant effet à compter du 1^{er} mai 2002) (le « **Bail Original** ») entre Standard Life Assurance Company comme locateur (le « **Locateur Antérieur** ») et Telus Communications (Québec) Inc. comme locataire (le « **Locataire Antérieur** »), tel qu'amendé par un amendement en date du 26 avril 2007 (l'«**Entente de Prolongation**»), un amendement en date du 16 juillet 2012 (le «**Premier Amendement**») et un amendement en date du 6 avril 2017 (le «**Deuxième Amendement**») (le Bail Original, l'Entente de Prolongation, le Premier Amendement et le Deuxième Amendement sont collectivement appelés le «**Bail**»), le Locataire (i) a un droit d'accès et d'usage de certains espaces non exclusifs et (ii) loue un espace d'une superficie réputée de cent (100) pieds carrés (les « **Lieux** ») situé au sous-sol de l'immeuble sis au 1126, Grande Allée Ouest, dans ville de Québec, province de Québec (l'«**Immeuble**»), servant de point d'occupation pour l'installation et l'entretien des équipements de télécommunication du Locataire, le tout aux fins de fournir ses services de télécommunications aux locataires et occupants de l'Immeuble, pour une durée prenant fin le 30 avril 2022 (la « **Durée** »), sous réserve d'une option de renouvellement de la durée du Bail pour une période de cinq (5) ans (l'«**Option de renouvellement**»), le tout conformément et sujet aux termes et conditions énoncés au Bail;

ATTENDU QUE le Locateur est le cessionnaire de tous les droits du Locateur Antérieur et de tout cessionnaire de ce dernier dans l'Immeuble et au Bail;

ATTENDU QUE le Locataire est le cessionnaire de tous les droits du Locataire Antérieur et de tout cessionnaire de ce dernier dans les Lieux et au Bail; et


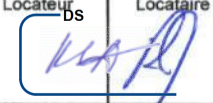
ATTENDU QUE le Locataire a exercé son Option de renouvellement et les parties désirent confirmer leur entente de prolonger la Durée, le tout conformément aux dispositions de cet amendement (ci-après le «**Troisième Amendement**»).

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

1.1 Le préambule est vrai et exact et fait partie intégrante des présentes.

1.2 Tout mot ou expression portant une majuscule dans ce Troisième Amendement a le sens qui lui est donné dans le Bail à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte n'indique autrement.

Paraphes	
Locateur	Locataire
	

ARTICLE 2. PROLONGATION DU BAIL

2.1 La Durée du Bail est par les présentes prolongée pour une période de cinq (5) ans débutant le 1^{er} mai 2022 et prenant fin le 30 avril 2027 (la « **Durée Prolongée** ») sous les mêmes termes et conditions que ceux prévus au Bail, le tout sous réserve des dispositions du présent Troisième Amendement.

2.2 Pendant la Durée Prolongée, le Locataire convient de payer au Locateur un loyer annuel égal à quatre mille dollars (4 000,00\$) par année (plus les taxes applicables), le tout payable d'avance le 1^{er} mai de chaque année, conformément aux dispositions du Bail.

2.3 Pendant la Durée Prolongée, le Locataire demeure responsable de tous les autres montants payables aux termes Bail, le tout conformément aux dispositions du Bail.

2.4 Le Locataire accepte les Lieux « tels quels » à la date du début de la Durée Prolongée.

ARTICLE 3. BAIL

3.1 Sous réserve des dispositions du présent Troisième Amendement, toutes les autres dispositions du Bail continueront de s'appliquer mutatis mutandis pendant la Durée Prolongée sauf pour ce qui suit :

- (a) Le Locataire n'a plus d'option de renouvellement et l'Article 3.2 du Bail Original et l'Article 4 du Deuxième Amendement sont supprimés n'ayant plus d'effet;
- (b) Pour tout avis, demande ou autre échange à donner au Locateur en vertu du Bail et des présentes, l'adresse de ce dernier est la suivante :

Industrielle Alliance, Assurance et Services Financiers Inc.
a/s – Gestion Canderel Inc.
2000, rue Peel
Bureau 900
Montréal, Province de Québec H3A 2W5
Courriel : immobilier@canderel.com;


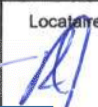
À l'attention du Président

Avec copies :
2000, rue Peel
Bureau 900
Montréal, Province de Québec H3A 2W5

À l'attention du (i) Conseiller juridique et (ii) Gestionnaire Immobilier

ARTICLE 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Les parties confirment qu'aucun agent ni courtier immobilier n'a participé ni a été engagé relativement à cette transaction immobilière. Chaque partie demeure entièrement responsable à ses seuls frais de toute commission payable à tout agent ou courtier qu'elle aura engagé relativement à cette transaction.

Paraphes	
Locateur	Locataire
	

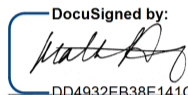
DS
CS

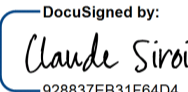
4.2 Les parties conviennent que ce Troisième Amendement peut être signé en plusieurs exemplaires et chaque exemplaire constituera un original, et ensemble les exemplaires seront réputés être qu'un seul et même document. Le présent Troisième Amendement peut être signé par signature électronique par l'une ou l'autre partie et une telle signature sera réputée contraignante à toutes fins et constituera une signature originale liant les parties aux fins des présentes, sans que la remise d'une signature originale ne soit requise par la suite.

4.3 Les parties reconnaissent avoir exigé que ce Troisième Amendement ainsi que tout document y afférent soit rédigé en français.


EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ CE TROISIÈME AMENDEMENT

**INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE
ET SERVICES FINANCIERS INC.**
(Locateur)

DocuSigned by:

Par : DD4932EB38E141C
Nom : Mathieu Arpin
Titre : Vice-président, Placements et gestion
d'actifs immobiliers

DocuSigned by:

Par : 928837EB31F64D4...
Nom : Claude Sirois
Titre : Vice-président principal, Placements
immobiliers et hypothèques commerciales

TELUS COMMUNICATIONS INC.
(Locataire)


Par : _____
Nom : ~~Yves Massé~~ *Richard J. Massé*
Titre : ~~Coordonnateur Qualité Infrastructure~~
critique *Manager, Building Access*

Par : _____
Nom : _____
Titre : _____

Paraphes	
Locateur	Locataire
