



CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notice annuelle 2015

Le 16 février 2016

NOTICE ANNUELLE
CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

TABLE DES MATIÈRES

1. Structure de la Société	1
1.1 Aperçu 1	
1.2 Liens intersociétés	1
2. Description des activités	2
2.1 Aperçu et stratégie	2
2.2 Aperçu du portefeuille d'immeubles	3
2.3 Description du locataire clé	4
2.4 Description du portefeuille d'immeubles	4
2.5 Répartition selon le type d'immeuble	5
2.6 Répartition géographique du portefeuille	5
2.7 Taux d'occupation et location	6
2.8 Les 10 principaux locataires tiers	7
2.9 Dépendance économique envers la SCT	8
2.10 Actifs incorporels	8
2.11 Concurrence	8
2.12 Politique environnementale	8
2.13 Financement de l'entreprise	9
3. Développement général de l'entreprise	9
4. Facteurs de risque	13
4.1 Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI	13
4.2 Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT	25
4.3 Facteurs de risque liés à l'entreprise du locataire clé de la FPI	29
4.4 Facteurs de risque financier	30
5. Déclaration de fiducie et parts	32
5.1 Généralités	32
5.2 Capital autorisé et titres en circulation	34
6. Société	37
7. Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation	43
8. Dettes et parts SEC de catégorie C	48
9. Ententes avec la SCT	51
9.1 Convention d'acquisition	51
9.2 Convention d'indemnisation	51
9.3 Convention d'échange	51
9.4 Ententes commerciales avec la SCT	53
10. Distributions	55
11. Notes	56
12. Marché pour la négociation des titres	57
13. Fiduciaires et dirigeants	58
13.1 Comités du conseil de fiducie	59
13.2 Questions relevant des fiduciaires indépendants	60
13.3 Hauts dirigeants de la FPI	60
14. Conflits d'intérêts	61

15. Promoteur	61
16. Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes	62
17. Contrats importants	62
18. Intérêts	63
19. Poursuites et application de la loi	63
20. Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres	63
21. Renseignements supplémentaires	64
GLOSSAIRE	65
ANNEXE A - Règles du comité d'audit	i
APPENDICE A	vii

Certaines marques mentionnées dans le présent rapport sont des marques de commerce de la Société Canadian Tire Limitée, de CT Real Estate Investment Trust, de Mark's Work Wearhouse Ltd., de FGL Sports Ltd. ou sont utilisées aux termes de licences. Les autres marques appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

MISE EN GARDE CONCERNANT L'INFORMATION PROSPECTIVE

La présente notice annuelle, et les documents y étant intégrés par renvoi, renferme une information prospective qui fait état des attentes actuelles de la direction relativement à des questions comme le rendement financier et les résultats d'exploitation à venir de CT Real Estate Investment Trust (« la FPI » ou « CT REIT »). Les déclarations prospectives visent à fournir de l'information concernant les attentes et les projets actuels de la direction et à permettre aux investisseurs et à d'autres personnes de mieux comprendre les attentes touchant la situation financière, les résultats d'exploitation et le cadre d'exploitation de la FPI. Le lecteur est avisé que cette information peut ne pas convenir à d'autres fins.

Les déclarations ne portant pas sur des faits historiques qui figurent dans la présente notice annuelle et dans les documents y étant intégrés par renvoi peuvent constituer une information prospective, notamment celles portant sur ce qui suit : la capacité de la FPI de réaliser ses stratégies de croissance, d'accroître ses actifs ou d'effectuer des acquisitions rentables, de respecter ses obligations stipulées, d'aménager ses immeubles ou d'en intensifier l'utilisation de même que sa capacité de participer avec la SCT à l'aménagement ou à l'intensification de l'utilisation des immeubles; la relation de la FPI avec la SCT, entre autres en ce qui concerne : (i) la participation conservée par la SCT dans la FPI; (ii) les services que la SCT fournit à la FPI (directement ou indirectement) conformément à la convention de Services et à la convention de gestion immobilière; (iii) la convention DDPO; (iv) la convention de développement; la politique de distribution de la FPI et les distributions à verser aux porteurs de ses parts et aux porteurs de parts de la Société; la stratégie de la FPI en matière de capitaux et son incidence sur le rendement financier de la FPI; la possibilité pour la FPI d'obtenir du financement par emprunt ou par actions, ou les deux; les pratiques futures de gouvernance de la FPI; l'évolution future de la législation et de la réglementation qui pourrait avoir une incidence sur la FPI; le traitement fiscal prévu de la FPI et de ses distributions aux porteurs de parts; la capacité de la FPI d'être considérée comme une « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR, et comme une « fiducie de placement immobilier », au sens des règles EIPD; les taux d'intérêt à l'heure actuelle et à l'avenir. La FPI a fondé les déclarations prospectives sur des facteurs et des hypothèses concernant des événements et des tendances financières futurs qui, selon elle, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa stratégie commerciale et ses besoins financiers, notamment l'économie canadienne, le taux d'inflation, les marchés des capitaux canadiens et la capacité de la FPI d'obtenir du financement par emprunt ou par actions, ou les deux, au besoin, le fait que les lois fiscales, ainsi que leur interprétation et leur application, resteront les mêmes, le fait que les conditions du marché immobilier, y compris la concurrence en ce qui concerne les acquisitions, demeureront les mêmes qu'à l'heure actuelle et le fait que la SCT continuera à faire affaire avec la FPI de la façon décrite dans la présente notice annuelle.

Souvent, mais pas toujours, l'information prospective se reconnaît à l'emploi de termes comme « pouvoir », « devoir », « avoir l'intention de », « s'attendre à », « planifier », « prévoir », « croire », « compter », « estimer », « aspirer à » ou « continuer », éventuellement employés à la forme négative, au futur ou au conditionnel, ainsi qu'à l'emploi de termes comme « perspectives », « possible », « éventuel », « prévu », ou encore de termes semblables ou de variantes connexes. L'information prospective repose sur les hypothèses posées, les analyses ou les estimations faites et les avis donnés par la direction de manière raisonnable à la lumière de son expérience et selon sa perception des tendances, de la situation actuelle et des faits futurs prévus ainsi que d'autres facteurs qu'elle estime appropriés et raisonnables à la date à laquelle les déclarations sont faites.

De par sa nature, l'information prospective oblige la direction à poser des hypothèses et comporte des risques et des incertitudes intrinsèques, ce qui pourrait faire en sorte que les hypothèses posées, les analyses ou les estimations faites et les avis donnés par la direction soient incorrects et que les attentes et les plans de la FPI ne se réalisent pas. Parmi les exemples des avis de la direction, qui pourraient se révéler incorrects, on trouve ceux touchant la conjoncture économique générale, la situation financière, la stratégie d'entreprise, les acquisitions possibles, les budgets, les dépenses en immobilisations, les résultats financiers, les impôts ainsi que les plans et les objectifs de la FPI ou la concernant. Plus particulièrement, les déclarations sur les acquisitions, les faits nouveaux, les intensifications, les distributions, les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives ou les occasions à venir de la FPI ou du secteur immobilier constituent des déclarations prospectives. Bien que la FPI estime que l'information prospective donnée dans la présente notice annuelle et dans les documents y étant intégrés par renvoi repose sur une information, des hypothèses et des avis qui sont actuels, raisonnables et complets, cette information est nécessairement assujettie à un certain nombre de facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des attentes et des plans de la direction qui y sont exprimés. Certains facteurs, dont plusieurs sont indépendants de la volonté de la FPI et dont les effets peuvent être difficiles à prévoir, comprennent : a) le marché, notamment l'évolution de la conjoncture économique, le milieu concurrentiel, les taux d'intérêt et les taux d'imposition; b) le rendement financier et les résultats d'exploitation futurs de la SCT; c) les risques et les incertitudes liés aux activités imparties, à la gestion immobilière et à l'aménagement d'immeubles, aux obligations environnementales et aux perturbations dans les activités.

Les principaux risques et incertitudes, ainsi que les facteurs et hypothèses d'importance utilisés pour l'établissement de l'information prospective, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des prédictions, des prévisions, des projections, des attentes ou des conclusions sont décrits à la rubrique 4 « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle ainsi que dans la rubrique 10,0 du rapport de gestion de la FPI (le « rapport de gestion ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Pour de plus amples renseignements sur les risques, les incertitudes et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de la FPI diffèrent des attentes actuelles, il y a lieu de se reporter également aux documents d'information de la FPI, que l'on peut consulter sur le site Web du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») (www.sedar.com) sous le profil de CT Real Estate Investment Trust et sur le site www.ctreit.com/fr.

La FPI avise le lecteur que la liste des hypothèses et facteurs importants qui précède n'est pas exhaustive et que d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur ses résultats. Les investisseurs et autres lecteurs sont priés de porter une attention particulière aux risques, aux incertitudes, aux facteurs et aux hypothèses qui précèdent lorsqu'ils évaluent l'information prospective, à laquelle ils ne doivent pas se fier indûment. Les déclarations prospectives ne tiennent pas compte de l'incidence des opérations, des éléments non récurrents ou des autres éléments spéciaux annoncés ou se produisant par la suite sur les résultats de la FPI. Par exemple, elles ne tiennent pas compte de l'effet des aliénations, acquisitions, radiations d'actifs ou autres charges annoncées ou se produisant après la date à laquelle les déclarations ont été faites. L'information prospective figurant dans la présente notice annuelle est fondée sur certains facteurs et hypothèses présentés en date des présentes ou à la date du document pertinent intégré aux présentes par renvoi, selon le cas. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables le requièrent, la FPI n'a aucune obligation de mettre à jour toute information prospective, écrite ou verbale, qui peut être fournie à l'occasion par elle ou en son nom, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou autrement.

L'information présentée sur les sites Web mentionnés dans la présente notice annuelle ou dans les documents intégrés par renvoi aux présentes (sauf le profil de CT Real Estate Investment Trust affiché sur SEDAR (www.sedar.com)) ne fait pas partie de la présente notice annuelle ni des documents intégrés par renvoi aux présentes et n'y est pas intégrée par renvoi. Les références à ces sites Web ne constituent pas des hyperliens et ne sont données qu'à titre d'information.

NOTICE ANNUELLE

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST™

Sauf indication contraire aux présentes, l'information contenue dans la présente notice annuelle est à jour au 31 décembre 2015 (soit le dernier jour du dernier exercice de la FPI) et toutes les sommes d'argent sont exprimées en dollars canadiens. Les termes clés utilisés aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans le glossaire figurant à la fin du présent document.

1. STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

1.1 Aperçu

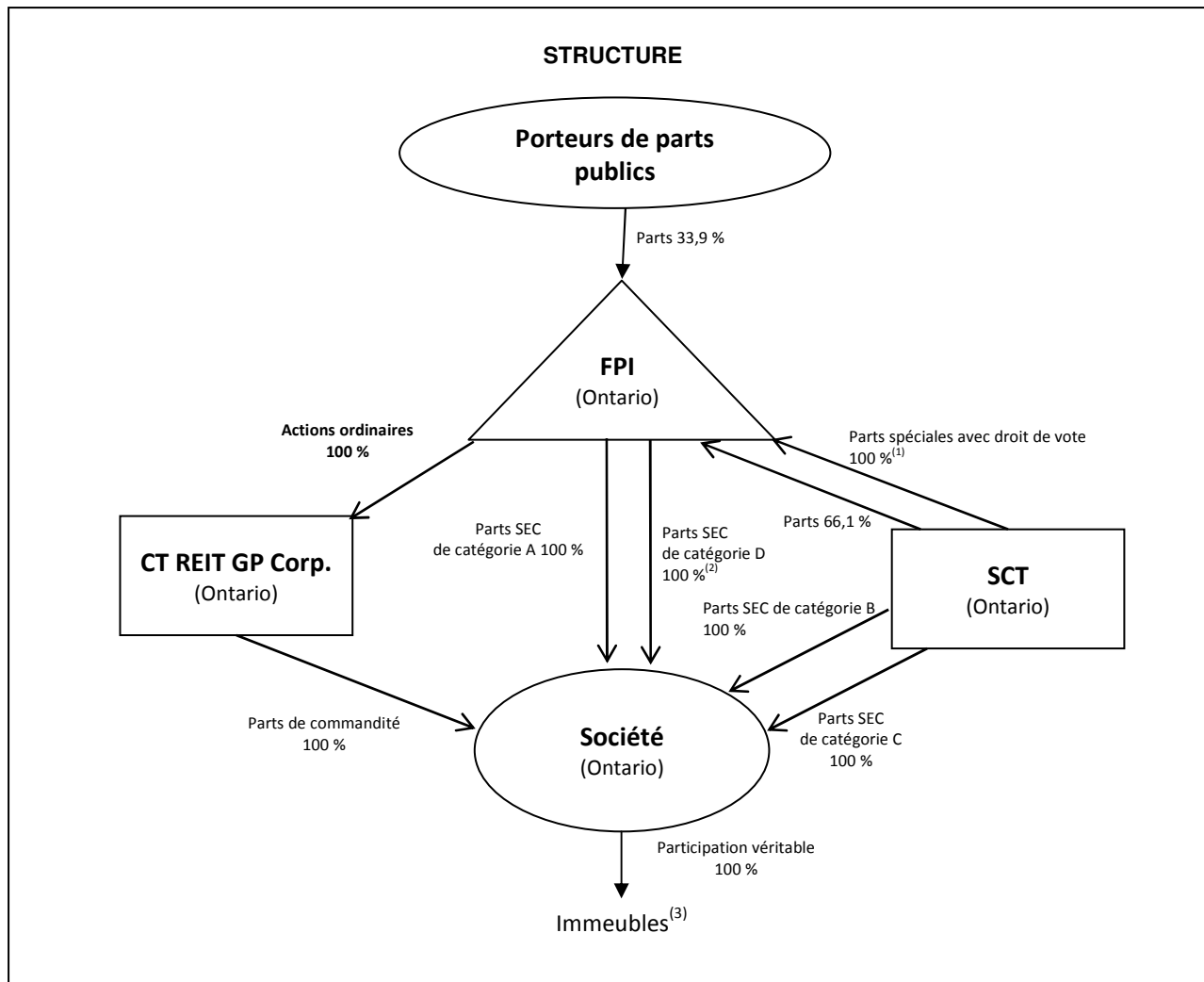
CT Real Estate Investment Trust™ est une fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale constituée le 15 juillet 2013 en vertu d'une déclaration de fiducie, dans sa version modifiée et mise à jour le 22 octobre 2013, sous le régime des lois de l'Ontario. Le siège et principal établissement de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, P.O. Box 770, Station K, Toronto (Ontario) M4P 2V8. La FPI a été constituée pour détenir en propriété des immeubles commerciaux productifs de revenus principalement situés au Canada. La FPI a commencé ses activités le 23 octobre 2013.

Les parts de la FPI sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CRT.UN ».

1.2 Liens intersociétés

Au 31 décembre 2015, la SCT détenait indirectement une participation effective d'environ 83,8 % dans la FPI du fait qu'elle était propriétaire de 59 711 094 parts et de toutes les parts SEC de catégorie B, qui sont équivalentes aux parts sur le plan économique et échangeables contre celles-ci.

L'organigramme suivant présente la structure organisationnelle de la FPI et ses principales filiales, leur territoire de constitution ou de formation ainsi que le pourcentage de titres avec droit de vote et de titres sans droit de vote appartenant à la FPI et à la SCT au 31 décembre 2015.



Notes :

- (1) Chaque part SEC de catégorie B est assortie d'une part spéciale avec droit de vote qui donne à son porteur un nombre de voix sur les questions concernant la FPI égal au nombre de parts qui peuvent être obtenues à l'échange de la part SEC de catégorie B à laquelle chaque part spéciale avec droit de vote est rattachée.
- (2) Voir la description des parts SEC de catégorie C et des parts SEC de catégorie D à la rubrique 5.2 « *Capital autorisé* » et à la rubrique 6 « *Société* ».
- (3) Les immeubles sont détenus par l'intermédiaire de diverses sociétés prête-noms.

2. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

2.1 Aperçu et stratégie

La FPI a pour principal objectif de créer de la valeur à long terme en produisant des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. Pour atteindre cet objectif, la direction tente principalement d'accroître les actifs de la FPI tout en augmentant ses fonds provenant des activités opérationnelles ajustées (« FPAOA ») par part.

Un certain nombre de facteurs devraient conduire à la croissance, notamment les suivants :

1. Le portefeuille actuel de baux des magasins Canadian Tire contient des augmentations de loyers annuelles contractuelles de 1,5 % par an, en moyenne, sur la durée initiale des baux, dont la durée résiduelle moyenne pondérée est d'environ 13,6 ans.

2. La FPI a conclu avec la SCT des ententes contractuelles qui lui confèrent un droit de première offre (« DDPO ») sur tous les immeubles de la SCT remplissant les critères d'investissement de la FPI et les droits préférentiels, sous réserve de certaines exceptions, de participer à l'aménagement et à l'acquisition de certains nouveaux immeubles de commerce de détail.
3. La FPI continuera de chercher à tirer profit de sa relation avec la SCT pour avoir un aperçu des occasions d'acquisitions d'immeubles et d'aménagement immobilier sur les marchés de tout le Canada.

2.2 Aperçu du portefeuille d'immeubles

Au 31 décembre 2015, la FPI était propriétaire indirectement, par l'intermédiaire de la Société en commandite CT REIT (la « Société »), d'un portefeuille de 287 immeubles (y compris huit baux fonciers). Le portefeuille est composé de 282 immeubles de commerce de détail, de deux centres de distribution, d'un tiers des droits sur un immeuble commercial à usage mixte et de deux immeubles acquis pour être aménagés (les « immeubles »). Les immeubles sont répartis dans toutes les provinces et dans deux territoires du Canada. Les immeubles de commerce de détail, les centres de distribution et l'immeuble commercial à usage mixte couvrent environ 21,5 millions de pieds carrés de superficie locative brute (« SLB »). Les immeubles de commerce de détail sont composés de 247 immeubles comptant un magasin Canadian Tire autonome, de 32 immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et de trois immeubles à locataires multiples ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé. Les 279 magasins Canadian Tire ont une SLB variant de 12 000 pieds carrés à 186 000 pieds carrés. Au 31 décembre 2015, 98,0 % de la SLB était occupée par des magasins exploités sous des enseignes de la SCT, les bureaux de la SCT et deux centres de distribution qui appuient les activités de Canadian Tire.

On trouve dans le tableau suivant la SLB et les loyers de base minimums annualisés des immeubles par type de locataire au 31 décembre 2015.

Type de locataire	Superficie locative brute ⁽¹⁾	Loyers de base minimums annualisés
Magasins Canadian Tire	87,0 %	89,0 %
Centres de distribution Canadian Tire	8,6 %	3,9 %
Sous-total	95,6 %	92,9 %
Bureaux de la SCT	0,7 %	1,2 %
Sous-total	96,3 %	94,1 %
Autres magasins sous des enseignes de la SCT	1,7 %	2,6 %
Sous-total	98,0 %	96,7 %
Autres tiers ⁽²⁾	2,0 %	3,3 %
Total	100,0 %	100,0 %

Note :

(1) La SLB occupée par les magasins Canadian Tire n'inclut pas le terrain de 30 000 à 40 000 pieds carrés occupés par les postes d'essence situés sur les immeubles pour lesquels la FPI reçoit des loyers aux termes des baux de Canadian Tire applicables.

(2) Les Autres tiers comprennent les magasins de détail et les bureaux qui sont des locataires tiers.

En février 2016, la FPI a acquis trois immeubles supplémentaires, dont deux comptant un magasin Canadian Tire autonome et un autre comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé, ce qui représente un ajout d'environ 244 309 pieds carrés de SLB au portefeuille.

2.3 Description du locataire clé

La SCT est le locataire le plus important de la FPI puisque les magasins Canadian Tire et les deux centres de distribution représentent environ 92,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI, soit environ 96,7 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI si tous les magasins exploités sous des enseignes de la SCT et les bureaux de la SCT sont pris en compte. En plus de la FPI, les principales filiales de la SCT comprennent Immobilière Canadian Tire Limitée (*Immobilière CT*), FGL Sports Ltd. (*FGL Sports*), Mark's Work Wearhouse Ltd. (*Mark's*), qui sont toutes détenues en propriété exclusive, et Services financiers Canadian Tire Limitée (*SFCT*) dans laquelle la SCT détient une participation indirecte de 80 %, le solde de 20 % étant détenu par La Banque de Nouvelle-Écosse. Banque Canadian Tire (*la Banque*) est une filiale en propriété exclusive de SFCT.

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans et offre une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, y compris les suivantes : (i) Canadian Tire® dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où elle se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire®; (iii) FGL Sports, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'un réseau de magasins de détail qui lui appartiennent ou pour lesquels elle a consenti des franchises qui incluent Sport Chek® et Sports Experts®; (iv) Mark's®, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur® » au Québec; (v) la Banque, qui commercialise des produits et services financiers et autres, notamment des cartes de crédit, des services de financement en magasin et des dépôts de détail. Le portefeuille de la FPI comprend des immeubles arborant les enseignes Division pétrolière Canadian Tire, Sport Chek et Mark's.

Par l'intermédiaire de ses marchands associés, la SCT exploite 498 magasins Canadian Tire, dont 279 lui sont loués par la FPI. Il y a 1 200 autres magasins exploités sous diverses autres enseignes de la SCT.

On trouve des magasins Canadian Tire dans toutes les provinces et dans deux territoires du Canada. La SCT accorde une licence d'utilisation des locaux qui abritent le magasin Canadian Tire à des marchands associés, qui exploitent le magasin et qui connaissent la clientèle et la collectivité.

Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote de la SCT en circulation sont inscrites à la cote de la TSX et négociées sous les symboles « CTC » et « CTC.A », respectivement. Au 2 janvier 2016, la SCT avait une capitalisation boursière dépassant 9 milliards de dollars.

DBRS Limited (« DBRS ») et Standard & Poor's Financial Services LLC, filiale de The McGraw-Hill Companies, Inc. (« S&P »), ont attribué les notes suivantes (toutes assorties de perspectives stables) aux titres de la SCT :

Titre	Note
Billets à moyen terme non garantis	DBRS BBB (élevé)
Billets à moyen terme et titres d'emprunt de premier rang non garantis	S&P BBB+

De plus amples renseignements sur la SCT peuvent être obtenus dans son dossier d'information sur SEDAR (www.sedar.com) et sur le site www.corp.canadiantire.ca.

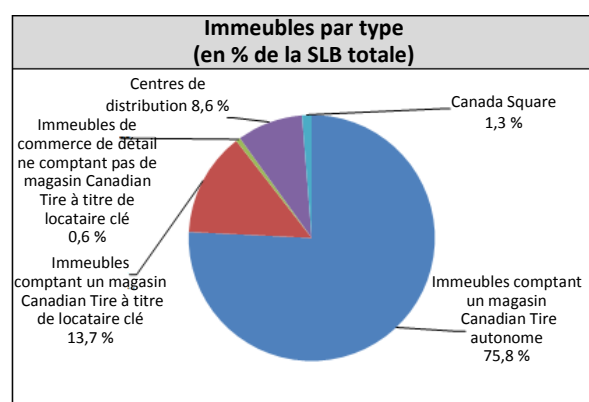
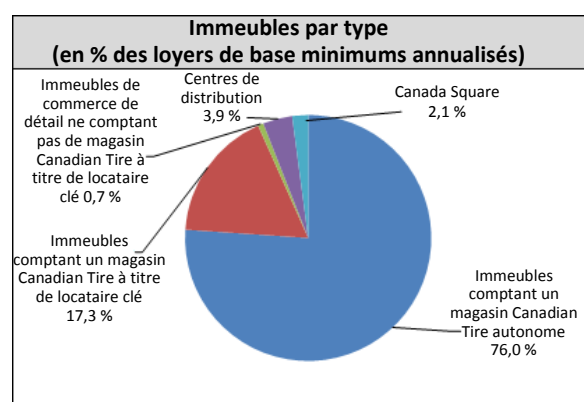
2.4 Description du portefeuille d'immeubles

Les immeubles sont bien situés dans leurs marchés respectifs et présentent des caractéristiques stables, notamment un taux d'occupation élevé, des échéances de baux échelonnées et d'excellentes caractéristiques sur le plan du commerce de détail, y compris l'emplacement, l'achalandage, la visibilité, la façade et le stationnement.

Les immeubles sont situés dans des secteurs commerciaux, au même endroit que des supermarchés et d'autres grands détaillants ou à proximité de ceux-ci, bénéficiant ainsi d'un volume élevé de clientèle. L'annexe A met en évidence l'information concernant les immeubles, notamment certains détails sur leur emplacement, leur année de construction, l'année de leur dernière rénovation, leur SLB occupée par des magasins Canadian Tire et l'année d'expiration des baux Canadian Tire.

2.5 Répartition selon le type d'immeuble

Les loyers de base minimums annualisés pour les immeubles se répartissaient comme suit : les immeubles comptant un magasin Canadian Tire autonome (76,0 %), les immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT et/ou locataires tiers (17,3 %), deux centres de distribution appuyant les activités du groupe Canadian Tire (3,9 %), les immeubles de commerce de détail ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé (0,7 %) et les immeubles commerciaux à usage mixte (2,1 %). Les tableaux qui suivent illustrent la composition des immeubles, à l'exclusion de ceux en voie d'aménagement, en fonction des loyers de base minimums annualisés et de la SLB totale au 31 décembre 2015.

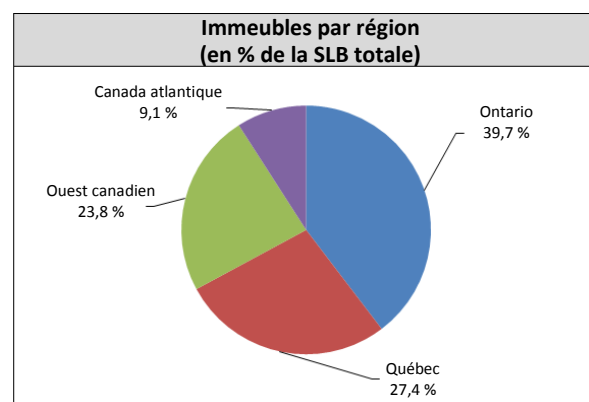
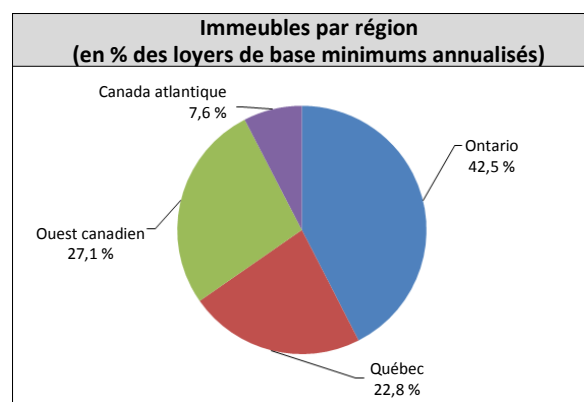


Note :

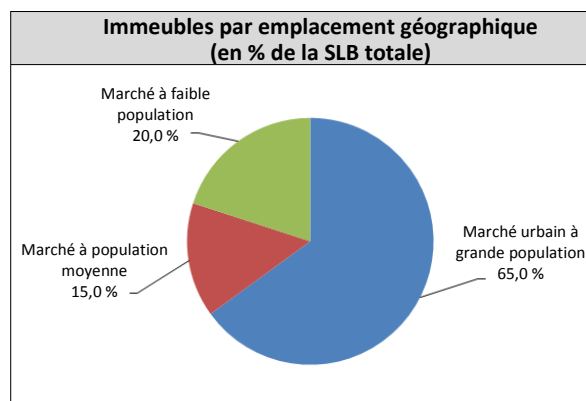
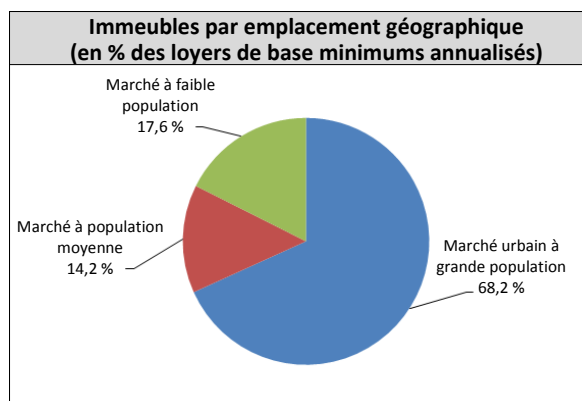
(1) La FPI est propriétaire d'un tiers des droits sur Canada Square.

2.6 Répartition géographique du portefeuille

Les tableaux qui suivent illustrent la répartition géographique des immeubles, à l'exclusion de ceux en voie d'aménagement, en fonction des loyers de base minimums annualisés et de la SLB totale au 31 décembre 2015.



Les immeubles sont répartis géographiquement dans tout le Canada entre les marchés urbains à grande population, les marchés à population moyenne et les marchés à faible population, 68,2 % des loyers de base minimums annualisés provenant d'immeubles situés dans les marchés urbains à grande population, souvent à proximité d'importants secteurs de commerce de détail et artères commerciales disposant d'une grande visibilité. Environ 47,6 % des loyers de base minimums annualisés proviennent d'immeubles situés à Toronto, à Montréal, à Vancouver, à Calgary, à Ottawa et à Edmonton et dans les environs. Le tableau qui suit présente une répartition des immeubles, à l'exclusion de ceux en voie d'aménagement, par marché urbain à grande population, par marché à population moyenne et par marché à faible population, selon la SLB totale et les loyers de base minimums annualisés au 31 décembre 2015.

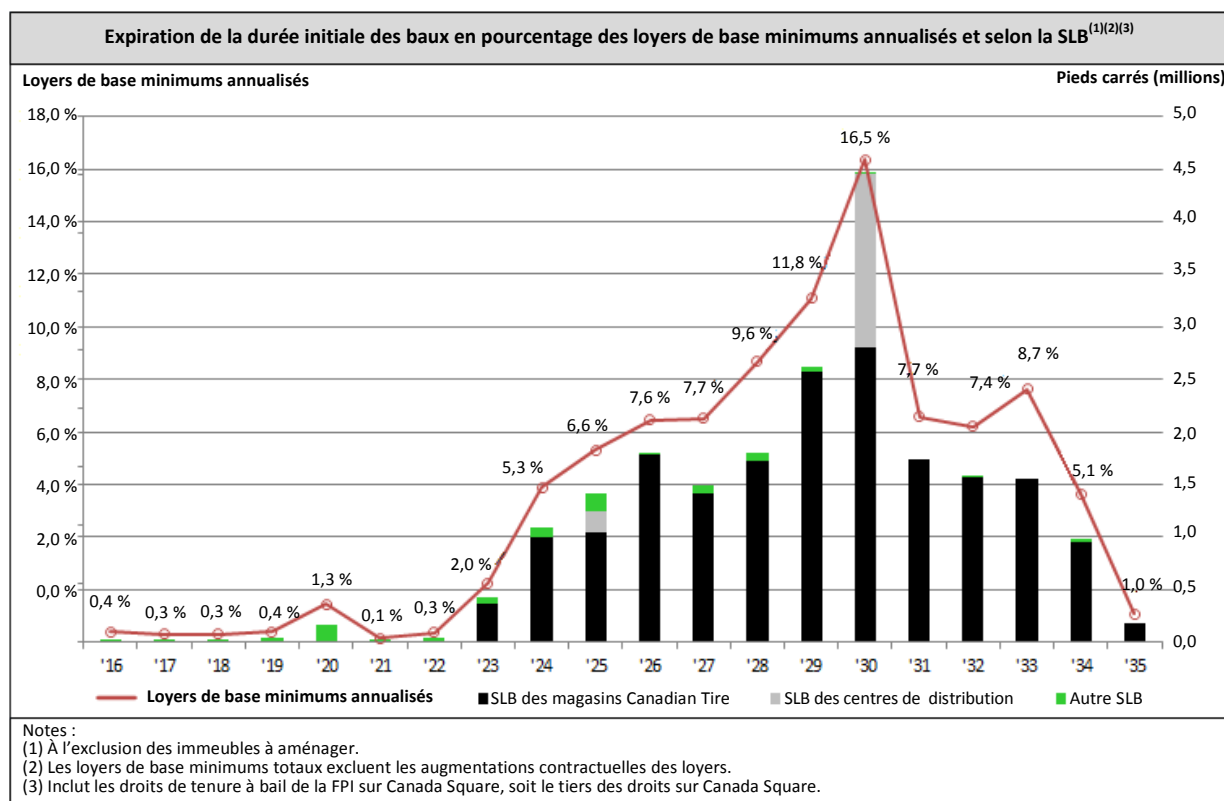


- (1) Les marchés urbains à grande population comptent plus de 100 000 habitants.
- (2) Les marchés à population moyenne comptent de 20 000 à 100 000 habitants.
- (3) Les marchés à faible population comptent moins de 20 000 habitants.

2.7 Taux d'occupation et location

La SCT est le plus important locataire de la FPI. Au 31 décembre 2015, la SCT louait plus de 21,2 millions de pieds carrés de SLB, environ 90 % et 9 % de la SLB étant affectés respectivement aux immeubles de commerce de détail et aux immeubles de distribution. La durée moyenne pondérée des baux des magasins de détail conclus avec la SCT, y compris ceux exploités sous toutes les enseignes de la SCT, est de 13,6 ans, compte non tenu des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des baux des magasins Canadian Tire est de 13,6 ans, compte non tenu des renouvellements possibles, le taux de location moyen pondéré étant de 13,20 \$ par pied carré. La durée moyenne pondérée des baux des centres de distribution, qui sont tous deux loués par la SCT, est de 14,2 ans. La durée moyenne pondérée des baux de tous les locataires compris dans le portefeuille, à l'exception de ceux des immeubles à aménager, est de 13,4 ans.

Le graphique qui suit présente, au 31 décembre 2015, le profil d'échéance des baux de la FPI allant de 2015 à 2035 (dans l'hypothèse où les locataires n'exercent pas leurs options de renouvellement ou leurs droits de résiliation) en pourcentage des loyers de base minimums et selon la SLB à l'expiration.



2.8 Les 10 principaux locataires tiers

Au 31 décembre 2015, les dix locataires les plus importants de la FPI, à l'exclusion des enseignes de la SCT, en fonction des loyers de base minimums annualisés, ont le profil suivant :

Locataire tiers	% des loyers de base minimums annualisés
Overwaitea Foods	0,33%
Best Buy	0,28 %
Precise Parklink	0,24 %
Marshalls	0,24 %
RBC Banque Royale	0,20 %
Shoppers Drug Mart	0,18 %
PetSmart	0,17 %
GoodLife Fitness	0,16 %
TV Ontario	0,16 %

Locataire tiers	% des loyers de base minimums annualisés
Boston Pizza	0,14 %
TOTAL	2,10 %

2.9 Dépendance économique envers la SCT

La SCT est le locataire le plus important de la FPI et le demeurera dans un avenir prévisible puisque les magasins Canadian Tire, les centres de distribution et les bureaux représentent, au 31 décembre 2015, environ 94,1% des loyers de base minimums annualisés de la FPI, soit environ 96,7% des loyers de base minimums annualisés de la FPI si tous les magasins exploités sous des enseignes de la SCT sont pris en compte.

Aux termes des baux des magasins Canadian Tire, les obligations d'Immobilière CT sont garanties par la SCT. La SCT ne garantit pas les autres baux des magasins exploités sous des enseignes de la SCT, lesquels représentaient au 31 décembre 2015 environ 2,6 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI et 1,7 % de la SLB des immeubles. Les baux des magasins Canadian Tire sont des baux à loyer hypernet dont la durée moyenne pondérée est d'environ 13,6 ans, compte non tenu des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des baux des centres de distribution est de 14,2 ans. La FPI ne dépend d'aucun de ces baux conclus avec la SCT.

2.10 Actifs incorporels

La FPI a conclu avec la SCT un contrat de licence non exclusif et non assorti de redevances d'utilisation de marques de commerce qui lui permet d'utiliser les marques de commerce associées à la FPI, le mot servant de marque CANADIAN TIRE et les divers dessins-marques CANADIAN TIRE tant que le contrat de licence n'est pas résilié (le « contrat de licence »). La SCT a établi des procédures pour protéger les marques de commerce qui sont importantes pour les entreprises exploitées par elle et la FPI, notamment la marque de commerce Canadian Tire®, les dessins-marques associés à cette marque de commerce et les marques de commerce associées à la FPI, notamment Canadian Tire Real Estate Investment Trust™, CT Real Estate Investment Trust™, Canadian Tire REIT™ et CT REIT™.

La SCT est propriétaire d'un certain nombre de noms de domaine, dont CTREIT.com. Le nom de domaine est utilisé en lien avec la présence en ligne de la FPI. Les enregistrements des marques de commerce et noms de domaine de la SCT sont renouvelables. Des procédures sont en place pour garantir les renouvellements en temps opportun.

2.11 Concurrence

La FPI fait concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers lorsqu'il s'agit de rechercher des locataires et d'acheter et d'aménager des immeubles intéressants. Voir la rubrique 4.1 « Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Concurrence ».

2.12 Politique environnementale

Outre le contrôle diligent environnemental mené au moment du premier appel public à l'épargne, la FPI a établi des politiques et des méthodes afin de veiller à toujours se conformer aux lois et aux règlements applicables. Ces politiques et ces méthodes complètent la politique d'exploitation environnementale de la FPI en ce qui concerne la diligence touchant les acquisitions immobilières dont il est fait mention dans sa déclaration de fiducie. Voir la rubrique 4.1 « Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Questions environnementales ».

2.13 Financement de l'entreprise

La FPI finance sa croissance au moyen de fonds provenant de diverses sources, notamment les flux de trésorerie d'exploitation, sa facilité de crédit, la prise en charge d'emprunts hypothécaires, le produit tiré des aliénations et les émissions de titres de capitaux propres et/ou de titres d'emprunt à la SCT ou dans le public, selon le cas.

3. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Généralités

La FPI a commencé ses activités le 23 octobre 2013 à la suite de son premier appel public à l'épargne. La FPI a été créée en vue de détenir en propriété, d'aménager et de louer des immeubles commerciaux productifs de revenus principalement situés au Canada. La FPI est propriétaire indirectement d'un portefeuille de 287 immeubles répartis dans tout le Canada (y compris huit baux fonciers). À l'heure actuelle, le portefeuille est composé de 282 immeubles de commerce de détail, de deux centres de distribution, d'un tiers des droits sur un immeuble commercial à usage mixte et de deux immeubles à aménager. Les immeubles de commerce de détail, les centres de distribution et l'immeuble commercial à usage mixte couvrent plus de 21 millions de pieds carrés de SLB.

Prospectus préalable

Le 5 mars 2015, la FPI a déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières un prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus préalable de base ») aux termes duquel elle peut vendre jusqu'à 1,5 milliard de dollars de titres d'emprunt et de titres de capitaux propres, et qui vise aussi la vente de parts de la FPI par la SCT.

Le 1^{er} juin 2015, la FPI a déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières un supplément de prospectus (le « supplément de prospectus ») visant l'émission de débentures non garanties de premier rang, série A à 2,852 % d'un capital de 150 millions de dollars (les « débentures de série A ») échéant le 9 juin 2022 et de débentures non garanties de premier rang, série B à 3,527 % d'un capital de 200 millions de dollars (les « débentures de série B ») échéant le 9 juin 2025.

Le prospectus préalable de base et le supplément de prospectus peuvent être consultés sur SEDAR (www.sedar.com) et sur le site www.ctreit.com/fr.

Financement

Facilité de crédit bancaire

Le 22 octobre 2013, la Société a conclu une facilité de crédit bancaire de 200 millions de dollars devant servir aux fins générales de l'entreprise, notamment les acquisitions et l'aménagement d'immeubles, les dépenses en immobilisations et le refinancement d'autres dettes. La facilité de crédit bancaire porte intérêt à un taux fondé sur le taux préférentiel de la banque ou les acceptations bancaires, majoré d'une marge. Des frais d'usage sont prélevés sur la facilité de crédit bancaire. En juillet 2015, la facilité de crédit bancaire a été prolongée jusqu'en juillet 2020.

Au 31 décembre 2015, la facilité de crédit bancaire ne faisait l'objet d'aucune avance de fonds. À l'occasion, des lettres de crédit sont émises aux termes de cette facilité moyennant des frais.

Débentures

Le 9 juin 2015, la FPI a réalisé l'émission : (i) de débentures de série A d'un capital total de 150 millions de dollars; (ii) de débentures de série B d'un capital total de 200 millions de dollars. Le produit net des débentures a servi à rembourser indirectement certaines dettes contractées auprès de la SCT relativement au rachat par la Société des parts SEC de catégorie C, série 1 appartenant à la SCT, et à rembourser certaines sommes alors impayées aux termes de la facilité de crédit bancaire de la FPI. Le solde a été affecté aux fins générales de l'entreprise.

Acquisitions, intensifications et aménagements

Depuis le début de ses activités le 23 octobre 2013, la FPI a investi au total 515,1 millions de dollars dans des acquisitions, des aménagements et des intensifications, soit deux acquisitions de terrains à aménager pour un prix d'achat total d'environ 9,0 millions de dollars en 2013, 15 acquisitions (dont l'acquisition de terrains adjacents à un immeuble de commerce de détail existant appartenant à la FPI), trois aménagements et six intensifications pour un investissement total d'environ 264,6 millions de dollars en 2014, et 18 acquisitions (dont trois acquisitions de terrains adjacents à un immeuble de commerce de détail existant appartenant à la FPI), deux aménagements et 15 intensifications pour un investissement total d'environ 238,1 millions de dollars en 2015.

2013

Le 23 octobre 2013, la FPI a acheté de la SCT un portefeuille de 256 immeubles en échange d'une combinaison des éléments suivants : des parts SEC de catégorie B (qui, sur le plan économique, sont équivalentes aux parts et échangeables contre celles-ci, à raison d'une pour une, et sont assorties d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote de la FPI); des parts SEC de catégorie A qui ont alors été immédiatement acquises par la FPI à l'aide du produit net du premier appel public à l'épargne; des parts SEC de catégorie C. Le prix d'achat des premiers immeubles s'est élevé à environ 3,5 milliards de dollars.

En 2013, après le premier appel public à l'épargne, la FPI a acquis auprès de vendeurs tiers distincts des terrains à aménager situés à Saint-Jean (Terre-Neuve-et-Labrador) et à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard). Le prix d'achat total s'est élevé à environ 9,0 millions de dollars en tenant compte des frais d'acquisition.

2014

Au premier trimestre de 2014, la SCT, en tant que locataire, a cédé à la FPI le bail d'un magasin Canadian Tire autonome situé à Burlington (Ontario). Le bail prévoyait une option d'achat de l'immeuble auprès d'un vendeur tiers, que la FPI a exercée. Le coût total pour la FPI, incluant le prix d'exercice de l'option et le paiement à la SCT pour la cession du bail, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 14,1 millions de dollars.

Au deuxième trimestre de 2014, la FPI a acquis auprès de la SCT un magasin Canadian Tire redondant à Camrose et à Medicine Hat (Alberta) ainsi qu'à Yorkton (Saskatchewan); ces magasins réaménagés sont maintenant des immeubles à locataires multiples comptant des magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT à titre de locataires clés. Elle a aussi acquis auprès de la SCT un magasin Canadian Tire autonome à Oshawa et à Stratford (Ontario) ainsi qu'à Sherbrooke et à Vaudreuil (Québec). Le coût total des sept acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 94,0 millions de dollars.

Au troisième trimestre de 2014, la FPI a acquis auprès de vendeurs tiers un tiers des droits sur Canada Square, qui est un immeuble commercial à usage mixte à Toronto (Ontario), un centre de distribution à Calgary (Alberta) et un magasin Canadian Tire autonome à Brockville, à Strathroy et à Wasaga Beach (Ontario). Le coût total des cinq acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 124,1 millions de dollars.

Au quatrième trimestre de 2014, la FPI a acquis auprès de vendeurs tiers des terrains à aménager à High River (Alberta) et des terrains adjacents à un immeuble de commerce de détail existant appartenant à la FPI à Swift Current (Saskatchewan). Le coût total des deux acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 3,9 millions de dollars. La FPI a aussi réalisé l'aménagement d'un magasin Canadian Tire sur des terrains achetés en 2013 à Saint-Jean (Terre-Neuve-et-Labrador) et à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard). Elle a également procédé à l'intensification de l'utilisation d'un magasin Canadian Tire existant à Regina (Saskatchewan), à Sturgeon Falls et à Thunder Bay (Ontario) ainsi qu'à Hull (Gatineau, Québec) et à Shawinigan (Québec), et d'un autre magasin exploité sous d'autres enseignes de la SCT à Oshawa (Ontario). Le coût total des deux aménagements et des six intensifications s'est élevé à environ 31,9 millions de dollars.

2015

Au premier trimestre de 2015, la FPI a acquis auprès de la SCT un magasin Canadian Tire autonome à Strathmore (Alberta), à Prescott (Ontario) ainsi qu'à Chambly et à Val-d'Or (Québec), un immeuble à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé à London (Ontario) ainsi que des terrains à aménager à

Martensville (Saskatchewan). Le coût total des six acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 66,1 millions de dollars. La FPI a aussi procédé à l'intensification de l'utilisation d'un magasin Canadian Tire existant à Dawson Creek et à Kamloops (Colombie-Britannique) ainsi qu'à Edmonton (Alberta). Le coût total des trois intensifications s'est élevé à environ 9,7 millions de dollars.

Au deuxième trimestre de 2015, la FPI a obtenu de la SCT la cession d'un bail foncier à Edmonton (Alberta) visant un magasin Canadian Tire autonome nouvellement construit, et a acquis auprès de la SCT un magasin Canadian Tire autonome à Hawkesbury et à Wallaceburg (Ontario), à Lasalle et à Pointe-aux-Trembles (Montréal, Québec) ainsi qu'à Yarmouth (Nouvelle-Écosse). Le coût total des six acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 86,9 millions de dollars. La FPI a aussi procédé à l'intensification de l'utilisation d'un magasin Canadian Tire à Peace River et à St. Paul (Alberta), à Aylmer, à Dryden et à Kempville (Ontario), à Roberval (Québec) ainsi qu'à Miramichi et à St. John (Nouveau-Brunswick). Le coût total des huit intensifications s'est élevé à environ 3,9 millions de dollars.

Au troisième trimestre de 2015, la FPI a acquis un immeuble à réaménager à Arnprior (Ontario) auprès d'un vendeur tiers, des terrains à aménager à Innisfil (Ontario) auprès de la SCT et des terrains adjacents à un immeuble de commerce de détail existant appartenant à la FPI à Kelowna (Colombie-Britannique) et à Terrebonne (Québec) auprès d'un vendeur tiers. Le coût total des quatre acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 11,9 millions de dollars. La FPI a aussi construit deux magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT sur un immeuble existant lui appartenant à Swift Current (Saskatchewan) et intensifié l'utilisation d'un magasin Canadian Tire existant à Saskatoon (Saskatchewan). Le coût total des deux intensifications s'est élevé à environ 6,0 millions de dollars.

Au quatrième trimestre de 2015, la FPI a acquis un magasin Canadian Tire à Vaughan (Ontario) auprès de la SCT et des terrains adjacents à un immeuble de commerce de détail existant appartenant à la FPI à St. Paul (Alberta) auprès d'un tiers. Le coût total des deux acquisitions, frais d'opération compris, s'est élevé à environ 25,3 millions de dollars. La FPI a aussi aménagé un magasin Canadian Tire et un magasin exploité sous d'autres enseignes de la SCT à High River (Alberta) et un magasin Canadian Tire à Martensville (Saskatchewan). L'agrandissement d'un magasin existant exploité sous d'autres enseignes de la SCT et la construction d'un nouveau magasin exploité sous d'autres enseignes de la SCT à Selkirk (Manitoba) ainsi que la construction de deux magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT sur un immeuble existant appartenant à la FPI à Waterdown (Ontario) ont également été réalisés par la FPI. Le coût total des deux aménagements et des deux intensifications s'est élevé à 26,2 millions de dollars.

Le tableau qui suit présente, au 31 décembre 2015 les acquisitions, les intensifications et les aménagements d'immeubles réalisés après le premier appel public à l'épargne.

Trimestre et exercice fiscaux		Immeubles ajoutés	Prov.	Type d'investissement	Magasin du Groupe détail	Mark's	Sport Chek	Agrandissement du Groupe détail	CRU	SLB TOTALE
T4	2013	Charlottetown	PE	Terrain à aménager						-
		St.-John's	NL	Terrain à aménager						-
T1	2014	Burlington	ON	Acquisition	x					63 899
T2	2014	Camrose	AB	Acquisition		x	x		x	28 126
		Medicine Hat	AB	Acquisition			x		x	63 023
		Yorkton	SK	Acquisition			x		x	34 621
		Oshawa	ON	Acquisition	x					87 532
		Stratford	ON	Acquisition	x					97 908
		Sherbrooke	QC	Acquisition	x					97 522
		Vaudreuil	QC	Acquisition	x					73 965
T3	2014	Canada Square ^{1,3}	ON	Acquisition						281 304
		Calgary DC ²	AB	Acquisition						201 415
		Brockville	ON	Acquisition	x					70 380

Trimestre et exercice fiscaux		Immeubles ajoutés	Prov.	Type d'investissement	Magasin du Groupe détail	Mark's	Sport Chek	Agrandissement du Groupe détail	CRU	SLB TOTALE
T4	2014	Strathroy	ON	Acquisition	x					67 834
		Wasaga Beach	ON	Acquisition	x					54 081
		High River	AB	Terrain à aménager						-
		Swift Current	SK	Terrain adjacent						-
		St.-John's	NL	Aménagement	x					94 704
		Charlottetown	PE	Aménagement	x					94 704
		Regina	SK	Intensification				x		7 700
		Oshawa	ON	Intensification				x		12 000
		Sturgeon Falls	ON	Intensification				x		8 220
		Thunder Bay	ON	Intensification				x		17 792
		Hull	QC	Intensification				x		4 433
		Shawinigan	QC	Intensification				x		3 801
T1	2015	Strathmore	AB	Acquisition	x					39 271
		Prescott	ON	Acquisition	x					37 731
		Chambly	QC	Acquisition	x					51 322
		Val-d'Or	QC	Acquisition	x					90 225
		London South	ON	Acquisition	x	x				105 075
		Martensville	SK	Terrain à aménager						-
		Dawson Creek	BC	Intensification				x		21 487
		Kamloops	BC	Intensification				x		10 529
		Edmonton	AB	Intensification		x				20 464
T2	2015	South Edmonton Common ³	AB	Acquisition	x					185 997
		Hawkesbury	ON	Acquisition	x					65 848
		Wallaceburg	ON	Acquisition	x					27 852
		Montréal (Lasalle)	QC	Acquisition	x					88 382
		Montréal (PAT)	QC	Acquisition	x					78 464
		Yarmouth	NS	Acquisition	x					54 236
		Peace River	AB	Intensification				x		1 452
		St. Paul	AB	Intensification				x		5 436
		Aylmer	ON	Intensification				x		3 132
		Dryden	ON	Intensification				x		2 783
		Kemptville	ON	Intensification				x		5 030
		Roberval	QC	Intensification				x		3 003
		Miramichi	NB	Intensification				x		5 173
		St. John	NB	Intensification				x		3 699
T3	2015	Arnprior ⁴	ON	Acquisition						- ⁵
		Innisfil	ON	Terrain à aménager						-
		Kelowna	BC	Terrain adjacent						-
		Terrebonne	QC	Terrain adjacent						-
		Swift Current	SK	Intensification		x	x			22 504
		Saskatoon	SK	Intensification				x		5 953

Trimestre et exercice fiscaux		Immeubles ajoutés	Prov.	Type d'investissement	Magasin du Groupe détail	Mark's	Sport Chek	Agrandissement du Groupe détail	CRU	SLB TOTALE
T4	2015	Vaughan	ON	Acquisition	x					92 602
		St. Paul	AB	Terrain adjacent						-
		High River	AB	Aménagement	x	x				54 142
		Martensville	SK	Aménagement	x					48 611
		Selkirk	MB	Intensification		x	x			16 003
		Waterdown	ON	Intensification		x	x			22 000
		TOTAL								2 633 370

¹ Immeuble commercial à usage mixte

² centre de distribution

³ bail foncier

⁴ immeuble à réaménager

⁵ À la date d'acquisition, la SLB était de 114 022.

Activités d'aménagement

Au 31 décembre 2015, deux immeubles de la FPI situés à Innisfil et à Arnprior (Ontario) étaient en voie d'aménagement.

2016

Le 11 février 2016, la FPI a fait trois acquisitions auprès de la SCT, soit un magasin Canadian Tire autonome à Hanover (Ontario), un autre à Delson (Québec) et un immeuble à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé à Kitchener (Ontario). Le prix d'achat total d'environ 45 450 000 \$ a été payé au moyen de l'émission à la SCT de parts SEC de catégorie C et de parts SEC de catégorie B.

4. FACTEURS DE RISQUE

La FPI est exposée à un éventail de risques divers et considérables dont bon nombre sont inhérents à l'entreprise exploitée par la FPI et les locataires de ses immeubles.

Le texte ci-après décrit certains risques qui pourraient avoir un effet défavorable important sur la FPI. D'autres risques et incertitudes que la FPI ne considère pas actuellement comme étant importants ou dont elle n'a pas connaissance actuellement pourraient devenir importants et influencer sur sa situation financière et ses résultats futurs. La matérialisation d'un risque décrit ci-après est susceptible d'avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière et les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la FPI.

La FPI a un programme de gestion des risques liés à l'entreprise et des mesures de contrôle internes pour la surveillance et la gestion des risques.

La stratégie d'atténuation des risques de la FPI fait appel à diverses pratiques, notamment des politiques, des contrôles, des procédés, des activités de gestion, des ententes contractuelles, l'acceptation des risques, l'évitement des risques et des assurances pour atténuer la nature, l'ampleur et l'impact des risques auxquels est exposée l'entreprise.

4.1 Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI

Contexte économique actuel et futur

La crainte persistante de l'inflation, de la déflation ou de la stagflation, de même que l'incidence systémique du chômage, la volatilité des coûts de l'énergie, les problèmes géopolitiques ainsi que le resserrement du crédit et de son coût ont eu pour effet d'accroître la volatilité du marché, de ralentir les affaires et de saper la confiance des consommateurs. Ce contexte d'exploitation difficile et ses conséquences pourraient avoir un effet défavorable

important sur la capacité de la FPI à générer des revenus, réduisant ainsi son bénéfice opérationnel et ses gains. Il pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité des exploitants de la FPI à maintenir les taux d'occupation dans les immeubles, ce qui risque de nuire à la situation financière de la FPI. Si cette conjoncture économique persistait, les locataires de la FPI pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur la FPI. La situation économique nationale et mondiale peut également nuire à la capacité de la FPI d'obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres ou d'en obtenir à des conditions favorables.

Stabilité économique des marchés locaux

Certains immeubles sont situés dans des régions où l'économie est dominée par un petit nombre d'industries comptant uniquement quelques gros acteurs. La stabilité et le développement économiques de ces marchés locaux seraient touchés si ces gros acteurs ne maintenaient pas une présence importante sur ces marchés. Un ralentissement économique de ces marchés pourrait nuire aux revenus que les locataires de la FPI tirent de leurs entreprises et à leur capacité de payer leur loyer à la FPI conformément à leurs baux. Le marasme économique dans un marché local pourrait influencer sur la capacité de la FPI : (i) de louer des locaux dans ses immeubles situés dans le marché concerné; (ii) de renouveler les baux existants aux tarifs actuels; (iii) de tirer un revenu des immeubles situés dans le marché en question, le tout risquant d'avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et de diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts.

Concentration géographique

Les immeubles sont tous situés au Canada et la majorité d'entre eux sont situés en Ontario, au Québec et dans l'Ouest canadien. Actuellement, 42,5 % des loyers de base minimums annualisés se trouvent en Ontario (39,7 % de la SLB des immeubles), 22,8 % des loyers de base minimums annualisés se trouvent au Québec (27,4 % de la SLB des immeubles), et 27,1 % des loyers de base minimums annualisés se trouvent dans l'Ouest canadien (23,8 % de la SLB des immeubles). Par conséquent, le rendement de la FPI, la valeur marchande des immeubles et le revenu généré par la FPI sont particulièrement sensibles aux variations de la conjoncture économique et du contexte réglementaire de l'Ontario, du Québec et de l'Ouest canadien. Des changements défavorables de la conjoncture économique ou du contexte réglementaire en Ontario, au Québec ou dans l'Ouest canadien risquent d'avoir des répercussions défavorables importantes sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques liés à la propriété d'immeubles et à la location

La propriété immobilière est généralement exposée à de nombreux facteurs et risques, notamment l'évolution de la conjoncture économique en général, la conjoncture économique locale, la situation immobilière locale, l'intérêt des locataires ou acheteurs éventuels pour les immeubles, la concurrence avec d'autres propriétaires offrant des locaux semblables et la capacité du propriétaire de fournir un entretien convenable à des coûts concurrentiels.

Rien ne garantit que les activités de la FPI seront rentables ou que les fonds provenant des activités opérationnelles permettront de verser des distributions aux porteurs de parts. Comme bien d'autres types d'investissement à long terme, l'immobilier subit de grandes fluctuations de valeur, si bien que la conjoncture propre au marché pourrait entraîner une baisse provisoire ou permanente de la valeur des immeubles. La négociabilité et la valeur des immeubles dépendront de nombreux facteurs, notamment les facteurs suivants : (i) l'évolution de la conjoncture économique en général (comme la disponibilité, les modalités ainsi que le coût du financement et d'autres formes de crédit); (ii) la conjoncture économique locale (comme les licenciements dans les entreprises, les ralentissements de l'industrie, l'évolution des facteurs démographiques et d'autres facteurs); (iii) la situation immobilière locale (comme l'offre excédentaire d'immeubles ou le ralentissement de la demande immobilière dans la région); (iv) la fluctuation des taux d'occupation; (v) l'intérêt des locataires ou acheteurs éventuels pour les immeubles; (vi) la concurrence d'autres propriétaires offrant des locaux semblables; (vii) la capacité de la FPI de fournir un entretien et de faire des dépenses en immobilisations convenables à des coûts concurrentiels; (viii) la promulgation et la mise en application de règlements gouvernementaux concernant l'utilisation des terres et les restrictions du zonage, la protection de l'environnement et la sécurité au travail; (ix) la

situation financière des emprunteurs ainsi que des locataires, des acheteurs et des vendeurs d'immeubles; (x) la fluctuation des taux des taxes foncières et d'autres charges d'exploitation; (xi) l'imposition de contrôles des loyers; (xii) les divers risques non assurés ou non assurables; (xiii) les catastrophes naturelles ou causées par l'homme. Les droits de première offre et de premier refus prévus par les baux des magasins Canadian Tire, les baux des postes d'essence et la convention DDPO pourraient nuire à la négociabilité ou à la valeur des immeubles, ou les limiter. Rien ne garantit des activités rentables étant donné que les frais d'exploitation du portefeuille, y compris le service de la dette, pourraient être supérieurs au revenu locatif brut qui en est tiré, surtout parce que certains frais concernant l'immobilier, comme les taxes foncières, les frais des services publics, les charges d'entretien et les primes d'assurance, ont tendance à augmenter même si le revenu que la FPI tire de ces investissements diminue.

Les immeubles génèrent un revenu du loyer payé par les locataires, et en particulier du loyer payé par la SCT en tant que locataire le plus important de la FPI. La SCT détient des notes de qualité supérieure depuis plus de 20 ans, mais rien ne garantit qu'elle gardera ces notes ni que sa situation financière ne changera pas au fil du temps. Pour un certain nombre de raisons, rien ne garantit que les baux seront renouvelés à leur expiration ni que les locataires seront remplacés. De plus, les modalités d'un bail ultérieur peuvent être moins favorables que celles du bail existant, notamment en raison de l'ajout de clauses restrictives. De plus, les taux d'occupation et les loyers antérieurs ne permettent pas nécessairement de prévoir avec exactitude les loyers et les taux d'occupation futurs des immeubles. Les flux de trésorerie et la situation financière de la FPI pourraient être touchés défavorablement et de façon marquée si ses locataires (et plus particulièrement la SCT) devaient ne plus être en mesure de s'acquitter de leurs obligations découlant de leurs baux ou si une quantité importante de locaux libres dans les immeubles ne pouvaient être loués à des conditions financièrement favorables. Dans le cas du défaut de paiement d'un locataire, la FPI peut subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de locateur et avoir à supporter des frais considérables pour protéger son investissement. De plus, des clauses restrictives susceptibles d'être inscrites au titre de propriété et les conditions des baux de Canadian Tire pourraient réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et rendre plus difficile la location d'un local à de nouveaux locataires. Par ailleurs, le locataire pourrait à tout moment demander la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou bien de lois semblables susceptibles d'entraîner la résiliation de son bail, et ainsi provoquer une baisse des flux de trésorerie ou bien la dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de la FPI et nuire à la capacité de cette dernière à verser des distributions aux porteurs de parts.

Les centres de distribution représentent environ 3,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI. Si les baux de Canadian Tire visant les centres de distribution ne sont pas renouvelés après la durée initiale ou toute prolongation ultérieure, la taille, la situation et la nature des centres de distribution risquent de limiter la capacité de la FPI de les relouer à des conditions avantageuses. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de relouer rapidement à des conditions avantageuses les centres de distribution laissés vacants par la SCT. L'incapacité de la FPI à relouer rapidement les centres de distribution laissés vacants par la SCT aux conditions actuelles ou de les relouer tout simplement pourrait entraîner une baisse des flux de trésorerie ou bien la dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de la FPI et nuire à la capacité de cette dernière de verser des distributions aux porteurs de parts.

Diversification des catégories d'actifs

Les investissements de la FPI ne sont pas largement diversifiés par catégories d'actifs. La quasi-totalité des investissements de la FPI, notamment les immeubles, sont des immeubles de vente au détail. Un manque de diversification des catégories d'actifs accroît le risque étant donné que les immeubles de vente au détail sont exposés à leur propre ensemble de risques, comme l'inoccupation des locaux, l'évolution des tendances et des aménagements dans la vente au détail ainsi que les mouvements de population.

Concurrence

La FPI fait concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires d'immeuble lorsqu'il s'agit de rechercher des locataires et d'acheter et d'aménager des immeubles intéressants. Certains immeubles des concurrents de la FPI peuvent être plus neufs ou mieux situés que ses immeubles. Certains de ces concurrents peuvent avoir des ressources financières et autres plus importantes et une plus grande souplesse d'exploitation

que la FPI. De plus, l'évolution des préférences des consommateurs, qui préfèrent de plus en plus le commerce électronique, les détaillants en ligne et les nouvelles technologies dans le secteur du détail, peut avoir une incidence sur l'attrait des produits et services offerts par les locataires de la FPI. L'augmentation des capitaux à la disposition des investisseurs ou l'accroissement de l'intérêt pour les investissements immobiliers peut resserrer la concurrence pour les investissements immobiliers, augmentant ainsi leur prix d'achat et réduisant leur rendement.

Rachat de parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont assujetties à des droits de rachat, notamment à ceux du porteur. En vertu de la convention de société en commandite, les parts SEC de catégorie C peuvent être rachetées contre 1 000 \$ chacune et le paiement de toutes les distributions courues et impayées jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement. La Société peut par ailleurs décider de régler ce rachat en totalité ou en partie au moyen de parts SEC de catégorie B, qui équivalent aux parts sur le plan économique et sont échangeables contre elles, ce qui pourrait diluer la participation des porteurs de parts. Le nombre de parts SEC de catégorie B qui seront émises à la date de rachat applicable sera établi en fonction du cours moyen des parts pondéré en fonction du volume sur 20 jours à la fin de la séance de bourse précédant le rachat. En outre, la capacité de la Société de contracter des dettes ou d'émettre des titres de capitaux propres pour financer le rachat en argent de parts SEC de catégorie C est assujettie au consentement préalable et écrit de la SCT (à son entière discrétion).

Concentration des locataires

La SCT a garanti tous ses baux sauf les baux conclus avec des magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT. Le revenu de la FPI dépendra de la capacité de la SCT à s'acquitter de ses obligations de locataire et de la capacité de la FPI de percevoir les loyers de la SCT. Si la SCT ne renouvelait pas ses baux, ou manquait à ses obligations de paiement, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que la capacité de la FPI à verser des distributions aux porteurs de parts en seraient gravement affectés.

Conflits d'intérêts éventuels

Les fiduciaires feront à l'occasion affaire, en leur capacité personnelle, avec des parties avec lesquelles la FPI fait elle-même affaire. Ils pourront par ailleurs rechercher des placements semblables à ceux que souhaite obtenir la FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les décisions du conseil concernant la FPI devront être prises conformément aux devoirs et aux obligations du fiduciaire d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt de la FPI et des porteurs de parts. De plus, la déclaration de fiducie renferme des dispositions obligeant les fiduciaires à déclarer leurs intérêts dans certains contrats et certaines opérations et à s'abstenir de voter sur ces questions. Rien ne garantit que les dispositions de la déclaration de fiducie régleront adéquatement les conflits d'intérêts éventuels ni que ces conflits d'intérêts réels ou éventuels seront résolus en faveur de la FPI.

Risque d'aménagement

Dans la mesure où la FPI se livre à d'importantes activités d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation en ce qui concerne certains immeubles, elle est soumise à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et les coûts de financement à des conditions satisfaisantes; b) la disponibilité et la réception en temps opportun des permis de zonage ou des autres autorisations réglementaires; c) sa capacité d'obtenir un niveau d'occupation acceptable à la fin des travaux; d) l'éventualité que la FPI ne parvienne pas à recouvrer les sommes déjà dépensées si elle abandonne un projet de réaménagement après l'avoir commencé; e) l'éventualité que la FPI consacre du temps et de l'argent à des projets qu'elle ne mènera pas à terme; f) les coûts de construction et de réaménagement d'un projet, notamment certaines obligations financières ou autres envers la SCT aux termes de la convention de développement, pourraient dépasser les estimations initiales, rendant éventuellement le projet non rentable ou moins rentable que prévu à l'origine; g) les délais requis pour terminer la construction ou le réaménagement d'un projet ou pour louer tout le projet terminé pourraient être plus longs que prévu, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les liquidités de la FPI; h) le coût et la réalisation dans les délais de la construction (notamment les risques indépendants de la volonté de la FPI, comme les

conditions météorologiques, la situation de la main-d'œuvre ou les pénuries de matériaux); i) les différends mettant en cause les entrepreneurs et les sous-traitants, les grèves, les conflits de travail ou les perturbations dans l'approvisionnement; j) les retards dans l'obtention des permis de zonage, d'occupation ou d'utilisation des terres et d'autres permis gouvernementaux, ou l'incapacité de les obtenir, et les modifications des lois sur le zonage et l'utilisation des terres; k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé pourraient ne pas suffire à rendre le projet rentable; l) la disponibilité et les coûts du financement des activités d'aménagement de la FPI, notamment à des conditions favorables.

Les risques qui précèdent pourraient se traduire par d'importants retards ou frais imprévus et, dans certaines circonstances, empêcher de démarrer une activité de réaménagement ou de la mener à terme. De plus, les projets de réaménagement comportent le risque que les investissements ne donnent pas un rendement conforme aux attentes, et ils peuvent être assortis d'un risque accru de litige (et de risques accessoires) avec les entrepreneurs, les sous-traitants, les fournisseurs, les partenaires et d'autres personnes. La matérialisation de l'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI, le cours des parts, les distributions versées aux porteurs de parts et la capacité de la FPI à respecter ses obligations au titre du capital et des intérêts.

Risques d'aménagement et de réaménagement d'immeubles

Comme les baux de Canadian Tire couvrent l'immeuble entier appartenant à la FPI dans le cas des immeubles où la SCT est le seul locataire et que ces baux sont d'une durée à long terme, la FPI peut ne pas réussir à tirer profit des occasions de réaménagement ou d'intensification de l'utilisation de certains de ses immeubles, étant donné certains droits de consentement et de priorité de la SCT. *Voir la rubrique 9 « Ententes avec la SCT ».*

Vices et obligations non déclarés à l'occasion d'une acquisition

Le plan d'affaires de la FPI prévoit, entre autres, la croissance fondée sur la recherche d'occasions d'acquisition convenables, la concrétisation de ces occasions, la réalisation d'acquisitions et la location des immeubles. La FPI acquiert et peut aliéner des immeubles conformément à sa stratégie de croissance. Si elle ne réussit pas à gérer sa croissance efficacement, cette incapacité pourrait se répercuter très défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer, voire éliminer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. Il n'y a aucune garantie quant au rythme de croissance au moyen d'acquisitions d'immeubles ni quant à la capacité de la FPI d'acquérir des actifs de façon rentable, si bien que rien ne garantit que les distributions aux porteurs de parts seront maintenues ou augmentées à l'avenir.

Tout bien immobilier, notamment les immeubles existants, peut donner lieu à des responsabilités inconnues, inattendues ou non déclarées, ce qui pourrait se traduire par des frais supplémentaires et avoir des répercussions défavorables sur le revenu locatif des immeubles concernés ou sur leur prix de vente au moment de leur aliénation.

La capacité de la FPI d'acquérir des immeubles à des conditions satisfaisantes, de les intégrer et de les exploiter avec succès est exposée aux risques supplémentaires suivants : a) la FPI pourrait ne pas réussir à acquérir des immeubles souhaités en raison (i) de contraintes imposées par la déclaration de fiducie, les baux de Canadian Tire, la convention DDPO et la convention de développement, de contraintes liées à l'exercice par la SCT de ses droits découlant de ces ententes, de contraintes liées à d'autres ententes avec des tiers ou bien de conflits liés à la portée de ces ententes et (ii) de la concurrence d'autres investisseurs immobiliers disposant de plus de capitaux, notamment d'autres sociétés immobilières, des FPI et des fonds d'investissement en exploitation; b) la FPI pourrait acquérir des immeubles qui n'améliorent pas ses résultats au moment de l'acquisition, sans réussir à les gérer et à les louer comme elle s'y attendait; c) la concurrence d'autres acquéreurs éventuels pourrait faire augmenter grandement le prix d'achat d'un immeuble souhaité; d) la FPI pourrait être incapable de générer assez de fonds provenant des activités opérationnelles pour réaliser une acquisition ni réussir à obtenir le financement par emprunt ou par capitaux propres nécessaire à des conditions satisfaisantes; e) la FPI pourrait devoir engager des sommes supérieures au budget prévu pour effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les acquisitions d'immeubles font habituellement l'objet de conditions de clôture usuelles,

entre autres la réalisation satisfaisante d'un contrôle diligent, qui pourraient amener la FPI à consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne mène pas à terme; g) l'acquisition ou la tentative d'acquisition d'un nouvel immeuble pourrait accaparer l'attention de l'équipe de haute direction de la FPI au détriment des activités commerciales existantes; h) la FPI pourrait être incapable d'intégrer rapidement et efficacement les nouvelles acquisitions, surtout les acquisitions de portefeuilles d'immeubles, à ses activités existantes; i) l'état des marchés pourrait entraîner des taux d'occupation supérieurs et des loyers inférieurs à ceux prévus; j) la FPI pourrait acquérir des immeubles sans recours ou avec des recours limités à l'égard de responsabilités connues ou inconnues, comme l'assainissement d'une contamination de l'environnement, les réclamations de locataires, de fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et les réclamations en indemnisation par les commandités, administrateurs, dirigeants et autres personnes indemnisées par les anciens propriétaires des immeubles. En outre, la capacité de la FPI d'entreprendre une acquisition, une aliénation ou un aménagement important est limitée par la déclaration de fiducie et nécessite le consentement préalable écrit de la SCT à son entière discrétion.

Si la FPI ne peut pas réaliser les acquisitions d'immeubles à des conditions favorables ou exploiter les immeubles acquis afin de réaliser ses objectifs ou de combler ses attentes, son entreprise, sa situation financière, ses résultats d'exploitation, ses flux de trésorerie, le cours de ses parts ainsi que sa capacité à s'acquitter de ses obligations au titre du service de sa dette et à verser des distributions aux porteurs de parts risquent d'en subir gravement les conséquences.

Dépenses en immobilisations et charges fixes

Même si les baux existants des magasins Canadian Tire prévoient un loyer hypernet, rien ne garantit que les conditions d'autres baux acceptés ou conclus seront semblables. Certaines dépenses importantes sont à la charge du propriétaire d'un immeuble tant qu'il lui appartient, par exemple les impôts fonciers, les loyers fonciers, les frais d'entretien, les réparations majeures, le service de la dette, les primes d'assurance et les charges accessoires, même quand l'immeuble ne produit aucun revenu. Il peut s'agir de frais engagés afin de respecter des obligations prescrites. Pour maintenir l'attrait de ses immeubles et générer un revenu intéressant à long terme, la FPI doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble comme le veut le marché. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables, que la FPI risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, une augmentation des impôts fonciers peut se produire par suite de l'actualisation des valeurs d'évaluation, que la FPI risque de ne pas récupérer de ses locataires. Dans une telle situation, la FPI assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait vraisemblablement avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget de remise à neuf ou de modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influencer indirectement sur les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire éliminées, lorsque la FPI juge nécessaire d'engager des dépenses en immobilisations ou d'autres grosses dépenses.

Si les frais réels d'entretien ou de modernisation d'un immeuble sont supérieurs aux estimations de la FPI, ou si des vices cachés sont découverts pendant l'entretien ou la modernisation et qu'ils ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, ou encore si la FPI n'est pas autorisée à augmenter les loyers en raison de contraintes d'ordre juridique ou autres, la FPI engagera des frais supplémentaires et imprévus. Si des immeubles concurrents d'un type semblable sont construits dans le quartier de l'un des immeubles de la FPI ou si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles de la FPI font l'objet d'une importante remise à neuf, le bénéfice opérationnel net tiré de l'immeuble de la FPI et la valeur de cet immeuble pourraient être réduits. L'incapacité de la FPI d'entreprendre des travaux d'entretien et de remise à neuf convenables en réaction aux facteurs décrits ci-dessus pourrait avoir un effet défavorable important sur le revenu locatif que la FPI obtient de ces immeubles. Pareil effet pourrait influencer défavorablement sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Dépendance envers le personnel clé

La gestion et la gouvernance de la FPI dépendent des services de certains membres clés du personnel, notamment certains hauts dirigeants et les fiduciaires. La FPI compte sur la SCT pour obtenir les services nécessaires à son exploitation, notamment en ce qui concerne la communication et les contrôles de l'information financière. La perte de ces services, ou l'obligation de remplacer le fournisseur de services rapidement, pourrait nuire gravement à la FPI. Des pressions externes ou une gestion interne inefficace du personnel peuvent nuire à la capacité de la FPI d'attirer et de garder à son service le personnel ayant la compétence et le savoir-faire requis pour contribuer à la réalisation de l'objectif stratégique de la FPI.

Risque lié à l'exploitation

Le risque lié à l'exploitation est le risque de subir une perte directe ou indirecte en raison d'une insuffisance ou d'une défaillance dans la conception, l'intégration ou l'exécution d'une opération, d'un système ou d'un processus nécessaire à la réalisation des objectifs clés de l'entreprise de la FPI. Cette perte pourrait occasionner une perte financière, une atteinte à la réputation ou des procédures judiciaires et réglementaires. La direction s'efforce de réduire les pertes au minimum dans ce domaine en s'assurant qu'il existe une infrastructure et des contrôles efficaces et, dans certains cas, en souscrivant une assurance.

Dépendance envers la Société

La FPI dépend de l'entreprise de la Société. Les distributions versées aux porteurs de parts de la FPI dépendent de la capacité de la Société à verser des distributions sur ses propres parts de société en commandite. La capacité de la Société à verser des distributions, d'autres paiements ou des avances à la FPI dépend des résultats d'exploitation de la Société et peut être limitée, entre autres, par les lois et règlements fiscaux ou d'autres lois et règlements, par des restrictions contractuelles prévues dans les documents régissant la dette de la Société, par une distribution prioritaire prévue dans la convention de société en commandite ou par toute autre entente régissant la Société. L'incapacité de la Société de verser des distributions, d'autres paiements ou des avances à la FPI pourrait avoir des répercussions défavorables importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques liés aux litiges

Dans le cours normal de ses activités, la FPI pourrait directement ou indirectement se retrouver impliquée dans diverses poursuites, y être citée comme partie ou en faire l'objet, notamment des procédures de nature réglementaire, fiscale et judiciaire concernant des blessures corporelles, des dommages matériels, des impôts fonciers, des droits fonciers, l'environnement et des litiges contractuels. L'issue de poursuites en cours, en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et pourrait se révéler défavorable pour la FPI et ainsi avoir un effet défavorable important sur les actifs, les passifs, l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Même si la FPI obtient gain de cause, les poursuites risquent d'être coûteuses, ce qui aurait un effet défavorable important sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques généraux assurés et non assurés

La FPI souscrit, directement ou indirectement, une assurance de la responsabilité civile générale, de la responsabilité civile umbrella et/ou une assurance de la responsabilité complémentaire dont les montants de garantie sont ceux habituellement obtenus à l'égard de portefeuilles immobiliers semblables et jugés par ailleurs acceptables par le conseil. Dans le cas des risques liés aux immeubles, la FPI souscrit, directement ou indirectement, une assurance de biens « tous risques », qui couvre notamment contre les inondations, les tremblements de terre et les pertes de loyers (comportant une période d'indemnisation de douze mois). La FPI souscrit également, directement ou indirectement, une assurance contre le bris des machines couvrant certaines pertes et certains frais résultant d'une panne accidentelle de chaudières, d'appareils sous pression, de systèmes de CVC et d'équipement mécanique et électrique. Toutefois, certains types de risques (généralement de nature

catastrophique, comme ceux découlant d'une guerre ou d'un accident nucléaire) ne peuvent pas être assurés. De plus, dans le cas de certains autres risques, il n'est pas financièrement rentable de les assurer. La FPI a une assurance contre les tremblements de terre, assortie de certaines limites et franchises. S'il se produit une perte non assurée ou sous-assurée, la FPI risque de perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les gains et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait en tirer, mais elle demeurera tenue de rembourser les emprunts hypothécaires sur ces immeubles, ce qui est susceptible d'avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et de diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts.

De nombreux assureurs ne couvrent plus les actes terroristes, de sorte qu'il pourrait s'avérer extrêmement onéreux sinon carrément impossible d'obtenir une assurance contre les actes terroristes. Les dommages à un immeuble par suite d'un acte terroriste ou semblable non assuré auraient probablement un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et diminueraient les liquidités à distribuer.

La FPI doit assumer toutes les pertes qui ne sont pas adéquatement couvertes par l'assurance, ainsi que les franchises. Dans le cas d'une perte considérable atteignant un immeuble, l'assurance existante pourrait être insuffisante pour payer la pleine valeur marchande courante ou la valeur à neuf de l'immeuble atteint. Si la perte n'est pas assurée, la FPI pourrait perdre une partie ou la totalité de son investissement en capital, de ses flux de trésorerie et de ses bénéfices prévus pour un ou plusieurs immeubles. Même si la FPI estime que ses programmes d'assurance sont adéquats et qu'elle entend en évaluer régulièrement le bien-fondé, rien ne garantit qu'elle ne subira pas de pertes supérieures à son assurance ni qu'elle pourra obtenir une assurance à l'avenir à des niveaux acceptables et à une prime raisonnable.

Risque lié aux renouvellements d'assurance

Certains faits pourraient rendre plus difficile ou coûteuse la souscription d'une assurance de dommages, en particulier une assurance qui couvre les risques de catastrophe. À l'expiration de ses contrats d'assurance actuellement en vigueur, la FPI pourrait avoir de la difficulté à obtenir ou à renouveler une assurance de dommages sur ses immeubles aux mêmes niveaux de garantie et à des conditions semblables. Cette assurance pourrait être plus limitée et, dans le cas des risques de catastrophe (ex. tremblements de terre, tempêtes de vent et inondations), ne pas couvrir pleinement certains sinistres. Même si la FPI peut renouveler ses contrats à des niveaux et à des conditions semblables à ses contrats actuels, elle ne peut être certaine qu'elle pourra obtenir cette assurance à des taux raisonnables sur le plan commercial. Si la FPI ne réussit pas à obtenir une assurance adéquate contre certains risques, elle pourrait contrevenir à certaines clauses des ententes régissant ses emprunts ou à d'autres engagements contractuels qui l'obligent à souscrire une assurance adéquate sur ses immeubles. Si une telle situation devait se produire ou si la FPI ne réussissait pas à souscrire une assurance adéquate et que ses immeubles subissaient des dommages qui auraient par ailleurs été couverts par l'assurance, cela pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Catastrophes

Des catastrophes naturelles et causées par l'homme pourraient avoir des répercussions très défavorables sur l'exploitation et les immeubles de la FPI et, plus précisément, pourraient faire en sorte que la FPI subisse une baisse des revenus locatifs (notamment par suite de la hausse des taux d'inoccupation) ou ait à payer des frais de nettoyage ou d'autres frais. Tout événement du genre pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Même si la FPI a une assurance, directement ou indirectement par l'intermédiaire de certains de ses locataires, couvrant une partie considérable du coût de catastrophes naturelles, cette assurance comprend les franchises usuelles et pourrait ne pas couvrir certaines pertes.

Le rendement du placement et les distributions de liquidités ne sont pas garantis

Le revenu que généreront les immeubles de la FPI n'est pas garanti. La capacité de la FPI à verser des distributions de liquidités et le montant réel distribué dépendent entièrement de l'exploitation et des actifs de la FPI et sont

soumis à divers facteurs, notamment le rendement financier, les obligations découlant de la facilité de crédit bancaire et d'autres dettes en cours (y compris en ce qui concerne les débentures), les fluctuations du fonds de roulement, la permanence du revenu tiré des locataires des immeubles de la FPI et les besoins au titre des dépenses en immobilisations. Les parts sont des titres de capitaux propres de la FPI, et non des titres à revenu fixe conventionnels. À la différence des titres à revenu fixe, la FPI n'a aucune obligation de distribuer aux porteurs de parts des montants fixes et n'est liée par aucune promesse de rembourser le prix d'achat initial d'une part à une date future donnée, et les distributions de liquidités peuvent être diminuées ou suspendues à tout moment, ce qui pourrait faire baisser le rendement d'une part. La valeur marchande des parts baissera si la FPI n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles au titre des distributions et des FPAOA à l'avenir, et la baisse risque d'être élevée. De plus, la composition des distributions de liquidités pour les besoins de l'impôt pourrait varier au fil du temps et influencer sur le rendement après impôts qu'obtiennent les investisseurs. Par conséquent, le taux de rendement au cours d'une période définie pour un porteur de parts pourrait ne pas se comparer au taux de rendement d'un titre à revenu fixe qui procure un « rendement du capital investi » au cours de la même période.

Nature du placement

Les parts représentent une fraction de participation dans la FPI, et non un placement direct dans les actifs de la FPI, si bien que les investisseurs ne devraient pas les considérer comme des titres directs représentant les actifs de la FPI. Le porteur d'une part de la FPI ne détient pas une action d'une personne morale. En tant que porteurs des parts de la FPI, les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société, notamment, par exemple, le droit d'intenter des actions « en cas d'abus » ou des actions « obliques ». Les droits des porteurs de parts découlent principalement de la déclaration de fiducie. Les affaires de la FPI ne sont régies par aucune loi équivalant à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) ou à la LCSA établissant les droits des actionnaires de sociétés dans diverses circonstances. En outre, la FPI pourrait ne pas être une entité reconnue en vertu de certaines lois existantes sur l'insolvabilité comme la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les ententes avec les créanciers des compagnies* (Canada); ainsi, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité de la FPI est incertain.

Dilution

Le nombre de parts (y compris des parts SEC de catégorie B pouvant être émises par la Société et être échangées contre des parts) que la FPI est autorisée à émettre est illimité. L'émission de parts ou de parts SEC de catégorie B supplémentaires à l'occasion (notamment aux termes d'un régime de rémunération incitatif destiné aux employés qui peut être instauré à l'avenir) peut entraîner une dilution des participations des porteurs de parts.

Subordination structurelle des parts et des débentures

Les créanciers d'une entité mère dont les actifs sont détenus par diverses filiales peuvent se trouver en situation de subordination structurelle. L'entité mère n'a droit qu'aux capitaux propres résiduels de ses filiales après paiement de toutes leurs créances. En cas de faillite, de liquidation ou de restructuration de la Société, ses créanciers et ses fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs créances sur les actifs de la Société avant que des actifs soient disponibles pour distribution à la FPI ou aux porteurs de parts. Les parts et les dettes engagées par la FPI (y compris les débentures), à moins que ces parties n'en conviennent autrement, seront de fait subordonnées aux dettes et aux autres obligations de la Société et d'autres filiales de la FPI. La Société génère la totalité des liquidités de la FPI disponibles pour payer les intérêts et rembourser le capital des débentures ainsi que pour verser les distributions aux porteurs de parts et détient la quasi-totalité des actifs de la FPI. Pour couvrir les paiements d'intérêts et les remboursements de capital des débentures ou pour verser les distributions aux porteurs de parts, la FPI se servira principalement des distributions de la Société sur les parts SEC de catégorie D qu'elle détient et qui sont des titres de capitaux propres à égalité de rang avec les parts SEC de catégorie C et d'autres versements. Voir la rubrique 8 « Dettes et parts SEC de catégorie C ».

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts n'engagera sa responsabilité d'une façon quelconque envers une personne relativement à la détention d'une part. De plus, des lois promulguées en Ontario et dans d'autres provinces et territoires du Canada visent à procurer aux porteurs de parts de ces provinces et territoires une responsabilité limitée. Toutefois, il y a le risque, que la FPI considère comme négligeable dans les circonstances, qu'un porteur de parts puisse être tenu personnellement responsable des obligations de la FPI dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées sur les actifs de la FPI. Il est prévu que la FPI gèrera ses affaires de façon à atténuer ce risque le plus possible lorsque cela se peut.

Facteurs de risque d'ordre fiscal

Statut de fiducie de fonds commun de placement — La LIR contient des restrictions sur les placements et le revenu que les fiducies à capital fixe doivent respecter. En général, pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement « à capital fixe », la FPI doit limiter ses activités à des placements passifs (comme la propriété d'immeubles canadiens qui sont des immobilisations) et respecter toutes les conditions suivantes :

- a) à tout moment, au moins 80 % de ses actifs doivent être des actions (ou des droits visant l'achat d'actions), des liquidités, des obligations, des débentures, des hypothèques, des billets ou d'autres obligations similaires, des titres négociables ou des immeubles canadiens;
- b) au moins 95 % de son revenu (compte non tenu des distributions) pour chaque année d'imposition doit être tiré de placements visés à l'alinéa a) ou de leur disposition;
- c) au plus 10 % de ses actifs sont des actions, des obligations ou des titres d'une même société ou d'un même débiteur;
- d) toutes ses parts doivent être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada.

La direction de la FPI entend veiller à ce que la FPI remplisse les conditions fixées pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe en respectant les restrictions de la LIR telles qu'elles sont interprétées et appliquées par l'ARC. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de respecter constamment ces restrictions. Si elle ne devait pas être admissible comme fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR, les conséquences pourraient être graves. Rien ne garantit que la législation fédérale canadienne en matière d'impôt sur le revenu concernant les fiducies de fonds commun de placement ou l'interprétation et l'application de ces règles par l'ARC ne seront pas modifiées d'une manière qui aura un effet défavorable sur la FPI et ses porteurs de parts.

Selon le droit actuel, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement s'il peut raisonnablement être considéré qu'elle a été établie ou est administrée principalement au profit de non-résidents, sauf dans des circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie prévoit que les non-résidents ne peuvent avoir la propriété effective de plus de 49 % des parts (après dilution). Les fiduciaires auront aussi différents pouvoirs qu'ils pourront exercer pour la surveillance et le contrôle du pourcentage de propriété de parts par des non-résidents.

La restriction sur l'émission de parts par la FPI à des non-résidents pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à obtenir un financement pour des acquisitions ou des activités futures. De plus, la restriction sur la propriété de parts par des non-résidents pourrait avoir un effet défavorable sur la liquidité des parts et le cours auquel les parts peuvent être vendues.

Exception relative aux FPI — À moins que l'exception relative aux FPI s'applique à la FPI, les règles EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur l'imposition de la FPI et sur celle des distributions versées aux porteurs de parts. Même si, actuellement, la direction croit que la FPI tombe sous l'exception relative aux FPI, rien ne garantit

que ce sera le cas à l'avenir, de sorte que la FPI et les porteurs de parts ne seront pas assujettis aux règles EIPD en 2016 ou dans les années à venir.

Si la FPI devait cesser d'être admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition, les incidences fiscales pourraient être très différentes de celles décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » du prospectus. Plus particulièrement, les distributions non déductibles pourraient être imposables pour la FPI (et entraîner la baisse des liquidités distribuables par la FPI, baisse qui est susceptible d'avoir un effet négatif sur la valeur des parts) et également être incluses à titre de dividendes imposables dans le calcul du revenu des porteurs de parts pour les besoins de la LIR. L'exception relative aux FPI s'applique chaque année d'imposition. Par conséquent, si la FPI n'est pas admissible à cette exception au cours d'une année d'imposition en particulier, elle pourrait l'être au cours d'une année d'imposition ultérieure.

Si les règles EIPD devaient s'appliquer à la FPI, l'incidence pour les porteurs de parts dépendra du statut du porteur et, en partie, du montant de revenu distribué que la FPI ne pourrait pas déduire dans le calcul de son revenu au cours d'une année particulière ainsi que des parties des distributions de la FPI qui constituent des « biens hors portefeuille », d'autres formes de revenu et des remboursements de capital.

Assiette fiscale des immeubles — Certains immeubles ont été et continuent d'être acquis par la Société avec report de l'impôt, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles a été inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition à l'avenir, le gain réalisé par la Société pour l'application de l'impôt sera en excédent de ce qui aurait été réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Pour demander une déduction pour amortissement, la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) de ces immeubles acquis par la Société auprès de la SCT correspondait aux montants choisis conjointement par la Société et la SCT au moment de l'acquisition avec report de l'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles était inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la déduction pour amortissement que la Société peut demander à l'égard de ces immeubles est inférieure à ce qu'elle aurait été si les immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur.

Modifications de la législation — Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu applicable à la FPI, notamment le traitement des fiducies de placement immobilier et des fiducies de fonds commun de placement aux termes de la LIR, ne seront pas modifiées d'une manière qui aura un effet défavorable sur la FPI ou les porteurs de parts. Pareilles modifications pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des parts.

Réglementation

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les normes du travail, les questions environnementales, les taxes et impôts et d'autres questions. Il est possible que des modifications futures des lois ou des règlements fédéraux, provinciaux, territoriaux, étatiques, municipaux, locaux ou de la common law ou des modifications dans leur mise en application ou leur interprétation réglementaire provoquent des modifications dans les obligations juridiques touchant la FPI (notamment avec un effet rétroactif). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence très défavorable sur les droits et les titres de propriété des immeubles. Il est impossible de prévoir s'il y aura des modifications futures des régimes réglementaires auxquels la FPI sera assujettie ou l'effet de telles modifications sur ses investissements.

Questions environnementales

Les lois et les règlements sur l'environnement ont pris de l'importance ces dernières années. En tant que propriétaire foncier au Canada, la FPI est assujettie aux diverses lois canadiennes fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions environnementales. Si la FPI fait l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, elle sera également assujettie aux diverses lois américaines fédérales et étatiques et aux lois municipales sur l'environnement, selon le cas. Ces lois prévoient que la FPI, ses dirigeants et ses fiduciaires sont passibles de poursuites pour atteinte à l'environnement si des substances dangereuses ou d'autres substances réglementées sont rejetées dans l'environnement, s'il faut enlever certaines substances dangereuses ou d'autres substances réglementées présentes dans ou sous les immeubles ou si d'autres mesures de dépollution doivent

être prises. De plus, la FPI peut être tenue responsable de tout rejet de ces substances qui proviennent des immeubles ou qui s’y rendent. Ces lois imposent souvent une responsabilité absolue au propriétaire de l’immeuble, qu’il ait eu connaissance ou non de la présence de ces substances ou qu’il en ait été responsable ou non. La FPI encourt également une responsabilité s’il y a usage abusif de ces substances, entreposage ou enlèvement fautif de ces substances, rejet de ces substances à partir des immeubles définis aux présentes vers des immeubles de tiers, notamment des immeubles adjacents, ou si des personnes sont exposées à ces substances. Ces lois régissent aussi l’entretien et l’enlèvement de matériaux contenant de l’amiante, ainsi que les émissions de fibres d’amiante dans l’air et l’exposition à celles-ci. Certains des immeubles contiennent ou pourraient contenir des matériaux contenant de l’amiante. Les frais d’études, d’enlèvement et de mesures correctives concernant ces substances ou ces immeubles peuvent être considérables et risquent d’influer très défavorablement sur la situation financière et les résultats d’exploitation de la FPI. La présence de contaminants ou l’incapacité de prendre des mesures correctives à cet égard pourrait aussi avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à vendre un immeuble touché, à en réaliser la pleine valeur ou à emprunter en utilisant l’immeuble en garantie et pourrait entraîner des réclamations considérables contre la FPI de la part de parties publiques ou privées.

Les immeubles peuvent contenir des substances réglementées, comme des substances contaminées ou dangereuses ou bien une autre pollution résiduelle et présenter des risques pour l’environnement. Les immeubles et leurs installations fixes peuvent renfermer de l’amiante ou d’autres substances dangereuses ou réglementées dont la concentration est supérieure aux seuils permis ou recommandés, ou d’autres risques environnementaux pourraient être associés aux immeubles. Selon les dispositions de ses baux, la FPI pourrait avoir à assumer des frais élevés entraînés par les évaluations, les mesures correctives ou l’enlèvement des substances réglementées, contaminées ou dangereuses, ou par une autre pollution résiduelle. La découverte d’une telle contamination ou pollution résiduelle sur les terrains ou dans les immeubles, particulièrement à l’occasion de la location ou de la vente d’un immeuble ou au moment de conclure un emprunt garanti par un immeuble, pourrait entraîner des réclamations visant à réduire les loyers, à résilier les baux pour motif raisonnable, à obtenir des dommages-intérêts et d’autres poursuites contre la FPI pour non-respect de ses garanties. Les mesures de remédiation et les autres mesures accessoires que devrait prendre la FPI pourraient avoir un effet défavorable important sur la FPI et entraîner des frais supplémentaires considérables. La FPI sera également exposée au risque qu’il ne soit pas possible de poursuivre en garantie le pollueur ou les propriétaires antérieurs des immeubles. De plus, la présence voire le moindre soupçon de présence de substances contaminées, dangereuses ou réglementées, d’une autre pollution résiduelle, ou encore l’utilisation d’un immeuble pour une entreprise sensible sur le plan de l’environnement (comme la vente d’essence et de produits connexes) risque d’avoir un effet défavorable important sur la valeur de l’immeuble et la capacité de la FPI à le louer ou à le vendre.

Certains des immeubles ont actuellement ou ont déjà eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses ou d’autres substances réglementées. Par exemple, des centres de service automobile, des postes d’essence et des centres de réservoir de propane sont actuellement situés ou ont été situés par le passé dans les immeubles. Actuellement, plusieurs immeubles ont des centres de service automobile, 91 des immeubles ont des postes d’essence et tous les immeubles (sauf les centres de distribution et les immeubles commerciaux à usage mixte) ont ou pourraient avoir à l’avenir des centres de réservoir de propane. Les risques environnementaux présentés par les centres de service automobile, les postes d’essence et les centres de réservoir de propane sont surtout liés à la manipulation d’essence, d’huile, de lubrifiants, de propane et d’autres fluides nécessaires à l’entretien de véhicules automobiles.

Les politiques d’exploitation de la FPI exigent qu’elle obtienne ou soit autorisée à invoquer une évaluation environnementale de site phase I réalisée dans les 24 mois précédant sa réception par la FPI par un conseiller en environnement indépendant et expérimenté avant d’acquérir un immeuble. Une évaluation environnementale de site phase I qui n’est pas à jour risque de ne pas révéler des problèmes plus récents.

Aux termes de certains baux de Canadian Tire, la SCT garantit la FPI contre tout problème environnemental existant avant la vente d’un immeuble par la SCT à la Société (sous réserve des rapports sur la situation environnementale des sites, le cas échéant) et contre l’omission de la SCT ou de toute personne dont elle est responsable (ou de tout immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail) de se conformer aux lois

environnementales. À l'expiration d'un bail de Canadian Tire, si la loi ou la FPI l'exige, la SCT est tenue, aux termes de son bail, de remédier à toute contamination de l'immeuble, afin de rendre l'immeuble conforme à la norme alors applicable aux immeubles commerciaux. Il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à forcer la SCT à respecter une garantie prévue dans les baux de Canadian Tire ou que cette garantie ne suffise pas à protéger pleinement la FPI contre la réclamation d'un tiers ou à l'indemniser des frais de la remise en état qu'elle doit par ailleurs entreprendre.

La responsabilité environnementale de la FPI est couverte en partie par sa police d'assurance responsabilité générale pour ce qui est des réclamations de tiers pour des dommages matériels et corporels découlant d'incidents de pollution imprévus et involontaires (généralement appelée couverture pour pollution « soudaine et accidentelle ») qui sont rapidement découverts et déclarés. La FPI possède également une couverture d'assurance plus large aux termes d'une police d'assurance responsabilité environnementale distincte qui couvre en plus certains cas de pollution graduelle et risques propres (de première partie) associés aux frais de décontamination.

Il incombe à la FPI de faire les dépenses en immobilisations et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois sur l'environnement, de régler tous les problèmes environnementaux importants et de payer tous les frais occasionnés par des questions environnementales, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur son entreprise, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et de diminuer, voire d'éliminer ses liquidités à distribuer aux porteurs de parts. Par ailleurs, les lois sur l'environnement peuvent être modifiées, de sorte que la FPI pourrait être assujettie à des lois encore plus strictes à l'avenir, appliquées de manière plus rigoureuse par les autorités. Le respect de lois sur l'environnement plus strictes, mises en application plus rigoureusement, la découverte de problèmes environnementaux actuellement inconnus ou l'augmentation des frais requis pour remédier à une situation actuellement connue pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et diminuer, voire éliminer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts.

Publication de l'information financière et autres obligations applicables aux sociétés ouvertes

La FPI est assujettie aux obligations d'information et autres obligations imposées par la législation canadienne en valeurs mobilières et les règles des bourses à la cote desquelles les parts sont inscrites, dont le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*. Ces obligations d'information et autres obligations occupent une grande partie des ressources de gestion, d'administration, d'exploitation et de comptabilité de la FPI, y compris celles fournies aux termes de la convention de Services. La FPI dépend en partie de la SCT, conformément à la convention de Services, pour certaines fonctions d'information financière et de contrôle interne. Toute incapacité de la FPI ou de son prestataire de service à maintenir des contrôles internes efficaces pourrait la rendre incapable de respecter ses obligations d'information ou pourrait entraîner des inexactitudes importantes dans ses états financiers. Si la FPI ne peut pas produire des rapports financiers fiables ni empêcher la fraude, sa réputation et ses résultats d'exploitation risquent d'en souffrir gravement, ce qui pourrait faire en sorte que les investisseurs perdent confiance dans l'information financière qu'elle présente, provoquant ainsi une baisse éventuelle du cours des parts. Toutefois, les contrôles et procédures d'information et les contrôles internes sur l'information financière de la FPI ne peuvent pas empêcher toutes les erreurs et toutes les fraudes. Un système de contrôle, si bien conçu et mis en œuvre soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs du système de contrôle seront atteints.

4.2 Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT

Participation importante de la SCT

Au 31 décembre 2015, la SCT détenait dans la FPI une participation effective d'environ 83,8 %, après dilution, étant donné qu'elle était propriétaire de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B, dont chacune est rattachée à une part spéciale avec droit de vote de la FPI, qui confère des droits de vote dans la FPI. La SCT détient également la totalité des parts SEC de catégorie C qui, dans des cas limités, donnent le droit de voter en vertu des parts spéciales avec droit de vote que la FPI émet aux porteurs SEC de catégorie C dans certaines circonstances limitées. À titre de porteur de parts, la SCT n'est pas tenue d'agir dans l'intérêt de la FPI. Si les intérêts de la SCT et

de la FPI sont incompatibles, la SCT peut recourir à son droit de propriété sur la FPI ou à ses droits contractuels avec elle pour faire valoir ses intérêts, qui pourraient ne pas être semblables à ceux de la FPI dans tous les cas.

La Société a émis des parts SEC de catégorie C, qui sont conçues pour offrir à la SCT une participation dans la Société qui lui donne droit à des distributions cumulatives, en priorité sur celles versées aux porteurs de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions. Les parts SEC de catégorie C et les parts SEC de catégorie D émises à la FPI sont de rang égal. Le taux de distribution annuel moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C pendant la période de taux fixe initiale est de 4,50 % et les distributions sont versées tous les mois.

De plus, la déclaration de fiducie confère à la SCT le droit exclusif de nommer au conseil entre un et quatre fiduciaires selon la taille du conseil et la participation effective de la SCT dans la FPI, après dilution. Actuellement, la FPI compte sept fiduciaires et la SCT a le droit d'en nommer trois.

Tant que la SCT détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne peut entreprendre, sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son entière discrétion) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de CT, un financement (par emprunt ou par capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) l'attribution directe ou indirecte d'une sûreté sur des actifs de la FPI ou d'une personne apparentée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI. Par exemple, la FPI ne peut s'engager dans un financement hypothécaire sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son entière discrétion).

En outre, conformément à la convention DDPO, la FPI a attribué à la SCT un droit de premier refus en cas de changement de contrôle (un « DDPR en cas de changement de contrôle »). Le DDPR en cas de changement de contrôle prévoit que, si un concurrent acquiert plus de 50 % des parts, après dilution, lorsque les immeubles de la FPI loués par la SCT représentent au moins 50 % de la SLB de la totalité des immeubles de la FPI, alors la SCT est en droit d'acquérir ces immeubles loués par elle à leur juste valeur marchande, ce qui peut avoir un effet défavorable important sur les porteurs de parts, y compris sur tout acquéreur de la FPI. Le DDPR en cas de changement de contrôle, la participation effective considérable de la SCT dans la FPI et certaines restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie pourraient effectivement interdire ou décourager fortement les opérations comportant un changement de contrôle de la FPI, notamment les opérations dans le cadre desquelles un investisseur, à titre de porteur des parts, pourrait autrement recevoir une prime pour ses parts par rapport à leur cours alors en vigueur.

Aux termes de la convention d'échange, chaque part SEC de catégorie B est échangeable au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve des ajustements antidilution usuels). Si la SCT échange une partie ou la totalité de ses parts SEC de catégorie B contre des parts et qu'elle vend par la suite ces parts sur le marché public, le cours des parts risque de diminuer. De plus, le sentiment dans le public que ces ventes sont imminentes pourrait aussi générer cet effet.

Rien ne garantit que les notes attribuées à la SCT demeureront les mêmes pendant une période donnée ni que les notes ne seront pas baissées, retirées ou révisées par DBRS ou S&P. La probabilité que les créanciers de la SCT reçoivent les paiements qui leur sont dus dépendra de la santé financière et de la solvabilité de la SCT. Comme il est indiqué plus haut, les revenus de la FPI dépendent de la capacité de la SCT à s'acquitter de ses obligations de locataire découlant des baux de Canadian Tire. Si la SCT était en défaut de paiement ou qu'elle cessait de s'acquitter de ses obligations de paiement, cela aurait un effet défavorable important sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Les notes attribuées par une agence de notation constituent l'avis de cette dernière sur le risque que l'émetteur ne s'acquitte pas de ses obligations financières conformément aux conditions auxquelles une obligation a été émise. Une note ne garantit aucunement la solvabilité future de la SCT.

Conflits d'intérêts éventuels avec la SCT

Aucune limite ni restriction quelconque n'est imposée à la SCT en ce qui concerne la propriété, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement des immeubles dont elle aura besoin pour exploiter son entreprise et, sous réserve de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT pourrait elle-même, dans certains cas limités, faire concurrence à la FPI en ce qui concerne la recherche de locataires ainsi que l'achat, l'aménagement et l'exploitation d'immeubles commerciaux intéressants. Sous réserve de la convention DDPO et de la convention de développement, la SCT est tenue d'offrir à la FPI certaines possibilités, notamment le droit d'acquérir des immeubles ou de participer à leur aménagement, mais uniquement dans certains cas et non dans tous les cas. En outre, rien ne garantit que la FPI pourra bénéficier de ces possibilités ni que la SCT consentira à des acquisitions et à des financements pour permettre à la FPI de bénéficier de ces possibilités. Par conséquent, la SCT pourrait faire concurrence à la FPI en ce qui concerne la recherche de locataires pour des immeubles ainsi que pour l'aménagement et l'exploitation d'immeubles.

Les entreprises que la SCT continue d'exploiter pourraient susciter d'autres conflits d'intérêts entre elles et la FPI. La FPI pourrait ne pas parvenir à résoudre ces conflits et, même si elle y parvient, l'issue pourrait être moins favorable pour la FPI que si elle traitait avec une partie ne détenant pas une participation notable dans la FPI. Les ententes que la FPI a conclues avec la SCT pourraient être modifiées avec l'accord des parties, sous réserve des lois applicables et de l'approbation des fiduciaires indépendants. En raison de la participation considérable de la SCT dans la FPI, cette dernière risque de ne pas avoir un pouvoir de négociation suffisant pour modifier ces ententes à des conditions aussi favorables que celles qu'elle pourrait obtenir avec une partie qui n'est pas de fait un porteur de parts important.

Aux termes des baux de Canadian Tire, la FPI a accordé à la SCT des droits de modification et d'expansion qui auront priorité sur les droits d'aménagement de la FPI en cas de conflit entre ces droits. Par conséquent, il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à aménager ses immeubles de la manière qui lui est la plus favorable, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation et sa situation financière ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risque de concurrence avec la SCT

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation n'interdit pas à la SCT d'acquérir ou d'aménager ses propres magasins et immeubles. Toutefois, si plus de 20 % de la SLB de l'immeuble est louée à des locataires qui ne sont pas des magasins d'une enseigne de la SCT, cette dernière doit offrir à la FPI la possibilité de participer. Ainsi, la SCT pourrait faire concurrence à la FPI en ce qui concerne les magasins Canadian Tire à l'expiration des baux des magasins Canadian Tire et des autres locataires en général. La grande majorité des immeubles acquis ou aménagés par la SCT jusqu'à maintenant contient moins de 20 % de la SLB louée à des locataires qui ne sont pas des magasins d'une enseigne de la SCT. La convention de non-concurrence et de non-sollicitation n'interdit pas à la SCT de réaménager des immeubles pour son propre usage ou d'autres usages.

Droit de première offre et droit de premier refus

Si la SCT cède un bail de Canadian Tire à certains cessionnaires, les baux de Canadian Tire prévoient que la durée du DDPO sur le bail et du DDPR sur le bail prendra fin 10 ans après la fin de la première période de prolongation postérieure à la cession ou, si cela survient après, lorsque la SCT cessera de détenir une participation majoritaire dans la FPI. Par conséquent, la FPI pourrait être tenue de se conformer au DDPO sur le bail ou au DDPR sur le bail, selon le cas, malgré la cession du bail par la SCT.

Clauses restrictives

Les baux de Canadian Tire prévoient que, si la SCT cède un bail de Canadian Tire, la FPI demeure tenue envers la SCT de respecter certaines clauses restrictives prévues dans ce bail en faveur de la SCT jusqu'à la fin du bail cédé et pendant les dix ans qui suivent. Selon la durée du bail, y compris les renouvellements, la période durant laquelle

la SCT n'est plus responsable aux termes du bail, mais où la FPI demeure liée par ces clauses restrictives en faveur de la SCT, risque d'être longue.

Interdiction des offres publiques d'achat

Le droit de la SCT d'acheter tous les immeubles que la FPI lui loue dans le cas où un concurrent acquiert plus de 50 % des parts de la FPI (au moment où la juste valeur marchande des immeubles loués à la SCT dépasse 50 % du total des actifs de la FPI, en fonction de la SLB) empêchera les offres publiques d'achat même si la SCT cesse de conserver un droit de propriété important direct ou indirect sur la FPI étant donné que le droit visant l'achat d'actifs de la FPI pourrait avoir un effet défavorable important sur l'acquéreur et les autres porteurs de parts de la FPI.

Restrictions sur les ventes et autres aliénations aux termes des baux de Canadian Tire

Aux termes des baux de Canadian Tire, la FPI a attribué à la SCT un droit de première offre et un droit de premier refus. Le droit de première offre prévoit que, si la FPI souhaite vendre un immeuble, le louer ou en disposer autrement, immeuble loué en totalité ou en partie à la SCT, alors la FPI doit présenter en premier lieu à la SCT une offre établissant le prix et les conditions importantes de l'aliénation ou de la location proposée. L'existence de ces droits et le délai accordé à la SCT pour exercer ces droits risquent de nuire à la négociabilité et à la valeur des immeubles appartenant à la FPI ainsi qu'à sa capacité d'attirer des locataires autres que la SCT. Au droit de première offre s'ajoute le droit de premier refus qui prévoit que, si un concurrent offre de bonne foi à la FPI d'acheter, de louer ou d'acquérir autrement un immeuble loué en totalité ou en partie à la SCT, alors la FPI doit présenter cette offre à la SCT, qui est en droit de présenter une offre équivalente.

Si la FPI souhaite vendre un immeuble, l'existence du droit de première offre et, dans certains cas, du droit de premier refus ainsi que les restrictions sur l'affectation prévues par les baux de Canadian Tire en faveur de la SCT risquent de limiter le nombre d'acheteurs de l'immeuble, de rendre la vente de l'immeuble plus difficile et de baisser le prix d'achat éventuel qui pourrait être obtenu pour l'immeuble, ce qui, à son tour, risque d'avoir un effet défavorable important sur la FPI.

Restrictions du bail relatives aux locataires concurrents

La FPI est assujettie à des restrictions considérables concernant les locataires ayant un commerce de détail qui fait concurrence à l'entreprise existante de la SCT, et ce, pendant la période se terminant dès lors que la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, mais au plus tôt dix ans après la durée de ces baux. La FPI ne peut conclure de baux avec ces locataires éventuels sans le consentement de la SCT, que cette dernière peut refuser à son entière discrétion. Étant donné ces restrictions, il se pourrait que la FPI ait de la difficulté à obtenir des loyers plus élevés ou des baux à plus long terme avec des locataires autres que la SCT. Elle pourrait aussi avoir de la difficulté à obtenir des loyers plus élevés ou des baux à plus long terme avec des locataires autres que la SCT en raison du droit de location prioritaire de la SCT. En outre, les droits de première offre et de premier refus en faveur de la SCT risquent de nuire à la capacité de la FPI d'aliéner ses immeubles ou d'avoir un effet sur le prix que la FPI pourrait obtenir pour ces immeubles, surtout si la SCT n'a pas renouvelé ni résilié autrement le bail de Canadian Tire sur cet immeuble. De toute façon, ces restrictions risquent d'empêcher la FPI de conclure un bail commercial intéressant et d'avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Indemnisation

La convention d'acquisition contient des dispositions et des garanties figurant généralement dans les conventions d'acquisition négociées par des acheteurs et des vendeurs bien informés sans lien de dépendance, certaines étant conditionnelles à la connaissance ou à l'importance relative des faits ou assorties d'exceptions raisonnables, relativement à la SCT (à titre de vendeur), à la Société et aux premiers immeubles. Des conventions d'achat que la Société et la SCT ont conclues après le premier appel public à l'épargne contiennent des déclarations et des

garanties analogues. Rien ne garantit que la FPI sera entièrement protégée en cas de manquement à ces déclarations et garanties ni que la SCT sera en mesure de régler une réclamation pour laquelle la FPI a eu gain de cause, si un tel manquement se produit.

Risques liés à la convention de Services et à la convention de gestion immobilière

La FPI dépend de la SCT pour la prestation de certains services prévue aussi bien dans la convention de Services que dans la convention de gestion immobilière. Ainsi, certaines questions quotidiennes d'exploitation et de gestion immobilière de la FPI dépendent de la capacité de la SCT à embaucher, former, superviser et gérer avec succès son personnel et de sa capacité à assurer la maintenance de ses systèmes d'exploitation. Si la FPI devait perdre les services que lui procure la SCT ou si cette dernière ne s'acquittait pas de ses obligations découlant de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, ou si l'étendue des services offerts aux termes de la convention de Services ou de la convention de gestion immobilière était inadéquate, les activités commerciales de la FPI pourraient en subir gravement les conséquences. Il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à reproduire à l'interne la qualité et l'ampleur des services qui lui sont offerts ni à les obtenir d'un autre prestataire de services.

La convention de Services et la convention de gestion immobilière sont renouvelables automatiquement, mais peuvent être résiliées dans certaines circonstances. Par conséquent, rien ne garantit que la FPI continuera à bénéficier des services de la SCT. Si cette dernière devait cesser pour une raison quelconque d'assurer la prestation de ces services, les frais liés à l'obtention d'autres services seraient probablement supérieurs à ceux établis en fonction du principe de recouvrement des coûts selon lequel la FPI paye la SCT aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, et cet écart pourrait influencer très défavorablement sur la capacité de la FPI à atteindre ses objectifs et à réaliser sa stratégie, ce qui pourrait se répercuter très défavorablement sur les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Même si la SCT continue de fournir des services aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, les frais risquent d'augmenter considérablement après l'expiration de la durée initiale.

Acquisition de futurs immeubles auprès de la SCT

La capacité de la FPI à accroître ses actifs au moyen d'acquisitions auprès de la SCT est considérablement tributaire de sa capacité à tirer profit de sa relation avec la SCT pour avoir la possibilité d'acquérir d'autres immeubles qui respectent les critères d'investissement de la FPI, le tout conformément à la convention DDPO ou à la convention de développement. Rien ne garantit que la FPI pourra bénéficier de telles possibilités et acquérir des immeubles supplémentaires ni qu'elle pourra le faire à des conditions qui feront augmenter les FPAOA par part de la FPI. De plus, rien ne garantit que le droit de première offre conféré à la FPI par la SCT lui permettant d'acquérir les droits de la SCT dans certains immeubles sera exercé ni que la SCT décidera d'aliéner des droits dans ses immeubles. L'incapacité de la FPI à accroître ses actifs au moyen de sa relation avec la SCT pourrait avoir un effet défavorable sur sa capacité à étendre ses actifs.

4.3 Facteurs de risque liés à l'entreprise du locataire clé de la FPI

Le rendement financier et les résultats d'exploitation futurs de la SCT sont assujettis à des risques inhérents, à des incertitudes et à d'autres facteurs. Certains facteurs, dont la plupart sont indépendants de la volonté de la SCT et dont les effets peuvent être difficiles à prévoir, comprennent : a) les risques de crédit, de marché, de change, d'exploitation, d'illiquidité et de financement, y compris les changements de la conjoncture économique ainsi que les variations des taux d'intérêt et des taux d'imposition; b) la capacité de la SCT à attirer et à garder à son service des employés, des marchands associés, des détaillants de la Division pétrolière Canadian Tire, ainsi que des exploitants de magasins et des franchisés PartSource, Mark's et FGL Sports de qualité, de même que les ententes financières de la SCT avec eux; c) la croissance de certaines activités et de certains secteurs du marché ainsi que la volonté des clients d'effectuer leurs achats dans les magasins Canadian Tire ou de se procurer les produits et services financiers de la SCT; d) les marges et les ventes de la SCT et celles de ses concurrents; e) l'évolution des préférences des consommateurs, qui optent pour le commerce électronique, les détaillants en ligne et les

nouvelles technologies; f) les risques et les incertitudes liés à la gestion de l'information, aux technologies, aux cybermenaces, à la gestion et à l'aménagement d'immeubles, aux responsabilités environnementales, à la gestion de la chaîne d'approvisionnement, à la sécurité des produits, aux modifications de nature législative, à la concurrence, à la saisonnalité, au climat, au prix des marchandises et à des perturbations dans l'entreprise, aux relations de la SCT avec les fournisseurs, les fabricants, les partenaires et d'autres tiers, aux changements dans les prises de position existantes en matière de comptabilité, le risque d'atteinte à la réputation des marques dont la SCT fait la promotion et le coût de l'expansion du réseau de magasins et des conversions; g) la structure financière, la stratégie de financement, les programmes de contrôle des coûts et le cours des actions de la SCT. La liste des hypothèses et facteurs importants qui précède n'est pas exhaustive et d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats de la SCT, ce qui, par conséquent, risque d'avoir un effet défavorable important sur le rendement financier de la SCT et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts

4.4 Facteurs de risque financier

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est exposée à des risques financiers d'importance variée qui pourraient nuire à sa capacité d'atteindre ses objectifs stratégiques et avoir un effet défavorable important sur son rendement financier, sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts et sur le cours des parts.

La direction surveille les risques et les écarts par rapport aux attentes. Elle cherche à éviter les concentrations de risque excessives. La gestion des risques financiers fait l'objet de diverses règles et procédures. Le texte qui suit présente ces risques ainsi que les mesures prises pour les gérer.

Risque de taux d'intérêt

La FPI doit avoir accès à des ressources financières pour mettre en œuvre sa stratégie future d'investissement et de croissance. Lorsqu'elle conclura des ententes de financement ou qu'elle les prolongera, elle sera tributaire de sa capacité à accepter des conditions qui ne nuiront pas aux FPAOA qu'elle désire et qui ne limitent pas sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Outre les taux variables prévus par la facilité de crédit bancaire et les parts SEC de catégorie C, la FPI pourra conclure à l'avenir d'autres conventions de financement à des taux variables. Une hausse des taux d'intérêt pourrait augmenter considérablement le coût du service de la dette ou des distributions sur les parts SEC de catégorie C, entraînant ainsi la diminution, voire l'élimination des distributions versées aux porteurs de parts, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur le cours des parts. En outre, une hausse des taux d'intérêt pourrait causer des pressions concurrentielles sur les niveaux du revenu distribuable aux porteurs de parts, ce qui augmenterait le niveau de la concurrence auquel la FPI devra faire face pour obtenir des capitaux, si bien que le cours des parts pourrait en subir gravement les conséquences.

Sous réserve de ses lignes directrices en matière de placement, la FPI peut utiliser des opérations de couverture de taux d'intérêt à l'occasion pour gérer le risque de taux d'intérêt et obtenir avec plus de certitude le revenu pouvant être distribué aux porteurs de parts. Toutefois, si la FPI ne réussit pas à bien gérer le risque de taux d'intérêt, ses résultats financiers et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts ainsi qu'à payer les intérêts de la facilité de crédit, des débentures et des financements futurs, elle pourrait en subir gravement les conséquences. La hausse des taux d'intérêt entraîne généralement la baisse de la demande en immobilier. Des taux d'intérêt plus élevés et des exigences d'emprunt plus strictes, qu'elles soient imposées par la loi ou requises par les prêteurs, risquent d'avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à vendre l'un ou l'autre de ses immeubles.

Risques liés au financement

Au 31 décembre 2015, l'encours de la facilité de crédit de la FPI, de ses débentures et de ses prêts hypothécaires majorés de la valeur nominale totale de ses parts SEC de catégorie C s'élevaient à environ 2,1 milliards de dollars. Même si une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles est affectée au service de cette dette et aux distributions sur les parts SEC de catégorie C, rien ne garantit que la FPI continuera de générer des flux de trésorerie opérationnels suffisants pour faire s'il y a lieu les distributions, les versements d'intérêts, les remboursements de capital et les rachats requis à une date d'échéance ou de rachat applicable. Si la FPI n'est pas

en mesure de faire les distributions, les versements d'intérêts, les remboursements de capital ou les rachats, elle pourrait être tenue de chercher à renégocier ces paiements ou d'obtenir un financement supplémentaire, par capitaux propres, par emprunt ou autrement. La capacité de la FPI à obtenir un financement (par capitaux propres ou par emprunt), un refinancement ou une opération semblable, ou bien l'attribution directe ou indirecte d'une sûreté sur certains de ses actifs ou ceux d'une personne apparentée est limitée par la déclaration de fiducie et exige le consentement préalable écrit de la SCT (à son entière discrétion). Par exemple, la FPI ne pourrait ainsi s'engager dans un financement hypothécaire sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son entière discrétion). Le fait que la FPI ne réussisse pas à faire ou à renégocier des versements d'intérêts, des remboursements de capital ou des rachats ni à obtenir un financement supplémentaire, par capitaux propres, par emprunt ou autrement, risque d'avoir un effet défavorable important sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer, voire éliminer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts.

La FPI est exposée aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque qu'une dette impayée ne puisse être refinancée ou qu'elle ne puisse l'être à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait réduire les FPAOA. De même, la FPI est exposée au risque de financement lors du rajustement ou du rachat de parts SEC de catégorie C à l'expiration de la période de taux fixe initiale, ce financement pouvant être assorti de conditions moins favorables que celui des parts SEC de catégorie C existantes. Si la FPI contractait une dette à taux variable (comme c'est le cas pour la facilité de crédit) ou si elle renouvelait des parts SEC de catégorie C à des taux de distribution variables, cela entraînerait des fluctuations des coûts d'emprunt de la FPI lorsque les taux varient. Toute hausse éventuelle des taux pourrait avoir un effet défavorable important sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI et faire diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. À l'heure actuelle, il n'existe pas de parts SEC de catégorie C assorties de taux de distribution variables. Les débentures de la FPI contiennent aussi des engagements qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si la FPI ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Accès aux capitaux

L'immobilier est un secteur exigeant des capitaux considérables. Il faut des capitaux à la FPI pour entretenir ses immeubles, refinancer sa dette et ses parts SEC de catégorie C, au besoin, ainsi que financer sa stratégie de croissance et certaines dépenses en immobilisations à l'occasion. Rien ne garantit que la FPI aura par ailleurs accès à suffisamment de capitaux ou qu'elle aura ces capitaux à des conditions favorables pour les acquisitions futures d'immeubles, le refinancement de ses parts SEC de catégorie C, le financement ou le refinancement d'immeubles, le règlement des frais d'exploitation ou pour d'autres besoins. Par ailleurs, dans certaines circonstances, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues par la déclaration de fiducie, par exemple lorsqu'il lui faut obtenir le consentement préalable écrit de la SCT pour contracter un emprunt. L'incapacité pour la FPI d'avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir des répercussions très défavorables sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Liquidités

Un investissement dans l'immobilier est relativement non liquide. Cette absence de liquidité aura tendance à limiter la capacité de la FPI à diversifier son portefeuille rapidement en réponse à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. En période de récession, il pourrait être difficile de se départir de certains types d'immeubles. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, pendant une récession économique, la FPI pourrait devoir faire face à des charges courantes, tandis que les possibilités de rentrées de fonds diminuent. En pareilles circonstances, il pourrait être nécessaire que la FPI aliène des immeubles à des prix inférieurs afin de générer assez de liquidités pour son exploitation et de verser des distributions aux porteurs de parts.

Niveau d'endettement

Le ratio de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C sur la valeur comptable brute s'établissait à environ 49,2 % au 31 décembre 2015. Le niveau d'endettement de la FPI pourrait avoir de lourdes conséquences pour les porteurs de parts, dont les suivantes : (i) rendre la FPI plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général; (ii) réduire la capacité future de la FPI d'obtenir un financement supplémentaire pour les besoins touchant le fonds de roulement, les dépenses en immobilisations, les acquisitions, le développement ou pour d'autres besoins généraux; (iii) réduire le montant des liquidités à distribuer aux porteurs de parts. Aux termes de la déclaration de fiducie, le total de la dette de la FPI majoré de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C ne peut excéder 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles). Aux termes de l'acte de fiducie, le total de la dette de la FPI majoré de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C ne peut excéder 65 % du total des actifs ajustés.

5. DÉCLARATION DE FIDUCIE ET PARTS

5.1 Généralités

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale constituée en vertu de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario. Bien que la FPI soit une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Le résumé qui suit ne se veut pas exhaustif en ce qui a trait aux caractéristiques des parts et à certaines dispositions de la déclaration de fiducie. Il doit être lu à la lumière des conditions de la déclaration de fiducie qui a été déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui peut être consultée sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Assemblées des porteurs de parts avec droit de vote

La déclaration de fiducie prévoit que les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote seront convoquées et tenues tous les ans aux fins de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs pour l'exercice suivant, de la présentation des états financiers consolidés de la FPI de l'exercice précédent et des délibérations sur les autres questions établies par les fiduciaires ou qui peuvent être dûment soumises à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote peut être convoquée par les fiduciaires en tout temps et à toute fin et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, sur demande faite par écrit par les porteurs d'au moins 5 % des parts avec droit de vote alors en circulation.

Les porteurs de parts avec droit de vote peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, ou y être représentés par procuration, et un fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être un porteur de parts avec droit de vote. Deux ou plusieurs personnes présentes ou représentées par procuration et représentant au total au moins 10 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des parts en circulation constitueront le quorum pour les délibérations sur toutes les questions soumises aux assemblées.

Modifications de la déclaration de fiducie et vote sur d'autres questions extraordinaires

La déclaration de fiducie, sauf lorsqu'elle prévoit explicitement le contraire, ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée convoquée à cette fin ou par l'approbation écrite des porteurs de parts avec droit de vote détenant la majorité des parts avec droit de vote en circulation. Malgré ce qui précède, certaines modifications et certaines questions extraordinaires nécessiteront d'être approuvées au moins aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée de ces porteurs convoquée à cette fin ou au moyen de l'approbation

écrite des porteurs de parts avec droit de vote détenant plus des deux tiers des parts avec droit de vote en circulation, notamment les modifications et questions suivantes :

- (i) la modification des dispositions de modification de la déclaration de fiducie;
- (ii) l'augmentation ou la diminution de la taille du conseil;
- (iii) l'échange, le reclassement ou l'annulation d'une partie ou de la totalité des parts ou des parts spéciales avec droit de vote;
- (iv) la modification ou la suppression des droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés aux parts ou aux parts spéciales avec droit de vote, y compris :
 - la suppression ou la modification des droits aux distributions;
 - la suppression ou la modification de privilèges de conversion ou de rachat, d'options, de droits de vote ou de transfert ou de droits préférentiels de souscription;
 - la réduction ou la suppression d'une priorité en cas de distribution ou de liquidation;
- (v) la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines parts ou parts spéciales avec droit de vote;
- (vi) la modification des contraintes existantes à l'égard de l'émission, du transfert ou de la propriété des parts ou des parts spéciales avec droit de vote, sauf comme le prévoit la déclaration de fiducie;
- (vii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de la FPI (sauf dans le cadre d'une restructuration interne approuvée par les fiduciaires);
- (viii) le regroupement, la fusion ou un arrangement de la FPI ou d'une de ses filiales avec une autre entité qui n'est pas la FPI ou une de ses filiales (sauf dans le cadre d'une restructuration interne approuvée par les fiduciaires);
- (ix) un changement important dans la convention de société en commandite;
- (x) certaines modifications des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation de la FPI.

Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie prévoit que, tant que la SCT détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne peut pas réaliser une des opérations suivantes sans le consentement écrit préalable de la SCT : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de la SCT, un financement (par emprunt ou par capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) l'octroi direct ou indirect de sûretés sur des actifs de la FPI ou d'une entité reliée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI.

En aucun cas les fiduciaires ne modifieront la déclaration de fiducie d'une façon qui modifie les droits de vote des porteurs de parts avec droit de vote, qui ferait en sorte que la FPI ne soit plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la LIR ou qui ferait en sorte que la FPI ou une filiale de la FPI soit assujettie à l'impôt en application de l'alinéa 122(1)b), du paragraphe 197(2) ou de la partie XII.2 de la LIR.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que, si une offre publique d'achat visant les parts est présentée et que l'initiateur prend livraison d'au moins 90 % des parts (y compris les parts pouvant être émises en échange d'un titre échangeable, y compris des parts SEC de catégorie B, mais à l'exclusion des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, des personnes avec qui il a des liens, des membres de son groupe ou des personnes agissant conjointement avec ces personnes) et les règle, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts que détiennent les porteurs qui n'ont pas accepté l'offre publique d'achat aux conditions auxquelles l'initiateur a acquis les parts des porteurs qui ont accepté l'offre.

Information et rapports

Avant chaque assemblée des porteurs de parts avec droit de vote, les fiduciaires mettront à la disposition de ces derniers (avec l'avis de convocation à l'assemblée) les renseignements semblables à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société régie par la LCSA et prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables et les exigences des bourses de valeurs.

Droits des porteurs de parts

La déclaration de fiducie établit et régit les droits des porteurs de parts et les caractéristiques des parts. Bon nombre des dispositions de la LCSA concernant la gouvernance et la gestion d'une société sont intégrées dans la déclaration de fiducie. Toutefois, les porteurs de parts ne bénéficient pas des mêmes droits que les actionnaires d'une société régie par la LCSA et qui sont prévus par la loi, par exemple le droit d'intenter des actions « en cas d'abus » ou des actions « obliques » ou encore le droit à la dissidence. La déclaration de fiducie prévoit également des dispositions rédigées d'après des dispositions comparables de la LCSA traitant de la convocation et de la tenue des assemblées des porteurs de parts avec droit de vote et des réunions des fiduciaires, des procédures à ces assemblées et réunions et du droit des porteurs de parts avec droit de vote de participer au processus de prise de décision lorsque l'on propose la prise de certaines mesures fondamentales.

5.2 Capital autorisé et titres en circulation

La FPI a le droit d'émettre un nombre illimité de parts et de parts spéciales avec droit de vote. Les parts spéciales avec droit de vote sont uniquement émises, selon le cas : (i) en tandem à l'émission de parts SEC de catégorie B; (ii) dans certaines circonstances limitées, aux porteurs de parts SEC de catégorie C. Au 16 février 2016, la FPI avait au total 90 362 938 parts en circulation et 101 232 206 parts spéciales avec droit de vote en circulation.

De plus, des parts privilégiées peuvent être créées à l'occasion et émises en une ou en plusieurs catégories (chacune d'elles pouvant comporter un nombre illimité de séries) sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote. Avant l'émission de parts privilégiées d'une série, les fiduciaires doivent signer une modification de la déclaration de fiducie renfermant une description de cette série, y compris les désignations, droits, privilèges, restrictions et conditions déterminés par les fiduciaires, et indiquant la catégorie de parts privilégiées dont cette série fait partie. Au 16 février 2016, la FPI n'a aucune part privilégiée en circulation.

Parts

Chaque part est transférable et représente une participation véritable indivise égale dans la FPI et dans toutes les distributions de la FPI, qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, dans les actifs nets restants de la FPI après le règlement de l'ensemble de ses passifs. Toutes les parts ont entre elles un rang égal et proportionnel sans discrimination, préférence ou priorité. Chaque part permet à son porteur de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, d'y assister et d'y exercer une voix ainsi que de voter sur toute résolution écrite des porteurs de parts avec droit de vote.

Les porteurs de parts ont le droit de recevoir des distributions de la FPI (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes) lorsque les fiduciaires en déclarent. À la dissolution ou à la liquidation de la FPI, les porteurs de parts participeront sur un pied d'égalité à la distribution des actifs restants de la FPI après le règlement de tous les passifs et sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, le cas échéant. Cette distribution peut être en espèces, en nature ou les deux, selon ce que les fiduciaires décident à leur seule appréciation. Les parts ne comportent aucun droit de conversion ou de rachat par anticipation. De plein droit, personne n'a droit à un traitement préférentiel en ce qui concerne la souscription ou l'acquisition de parts, sauf la SCT, comme le prévoit la convention d'échange ou comme en convient par ailleurs la FPI dans une entente écrite exécutoire.

Parts spéciales avec droit de vote

Les parts spéciales avec droit de vote sont uniquement émises en tandem avec les parts SEC de catégorie B ou, dans certaines circonstances limitées, aux porteurs de parts SEC de catégorie C et elles ne peuvent être transférées séparément des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C, selon le cas, auxquelles elles se rapportent. De plus, au moment d'un transfert en bonne et due forme de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas, les parts spéciales avec droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas. Lorsque des parts SEC de catégorie B sont échangées contre des parts ou rachetées ou achetées en vue de leur annulation par la Société, les parts spéciales avec droit de vote correspondantes seront annulées sans contrepartie.

Chaque part spéciale avec droit de vote permet à son porteur de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, d'y assister et d'y exercer une voix, notamment à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts avec droit de vote. Outre le droit d'assister et de voter aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote et de voter à l'égard des résolutions écrites des porteurs de parts avec droit de vote, les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun droit. Une part spéciale avec droit de vote ne confère pas à son porteur le droit à une participation économique ou autre dans la FPI ni de droit sur ses distributions (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes) ou ses actifs en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI.

Parts privilégiées

Les fiduciaires peuvent établir, avant l'émission de parts privilégiées, le nombre de parts privilégiées que doit comprendre chaque catégorie et chaque série ainsi que les désignations, droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à chaque catégorie et série de parts privilégiées, y compris les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non et variables ou fixes), le mode de calcul des distributions, les dates de leur versement, les modalités et conditions de rachat, d'achat ou de conversion, le cas échéant, les droits applicables au moment de la liquidation ou de la dissolution de la FPI, les fonds d'amortissement et toute autre disposition.

Les parts privilégiées de chaque catégorie et série, en ce qui concerne le versement des distributions (autres que les distributions versées uniquement en parts supplémentaires) et la distribution des actifs de la FPI ou d'un remboursement de capital dans le cas d'une liquidation ou d'une dissolution de la FPI, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou tout autre remboursement de capital ou toute distribution des actifs de la FPI aux porteurs de parts dans le but de liquider ses affaires, auront priorité sur les parts ayant un rang inférieur à celui des parts privilégiées. Les parts privilégiées d'une série donnée peuvent également être assorties d'autres priorités sur les parts qui, selon leurs modalités, ont un rang inférieur à celui des parts privilégiées, tant que ces priorités ne sont pas incompatibles avec la déclaration de fiducie.

Émission de parts

Sous réserve des droits préférentiels de souscription de la SCT prévus dans la convention d'échange et des droits de consentement qu'accorde la déclaration de fiducie à la SCT, lorsque celle-ci détient (directement ou indirectement) la majorité des parts avec droit de vote, des parts ou des droits d'acquisition de parts ou d'autres

titres peuvent être constitués, émis et vendus aux moments, aux personnes, pour la contrepartie et selon les autres modalités que les fiduciaires établissent, y compris aux termes d'un régime de droits, d'un régime de réinvestissement des distributions, d'un régime d'achat, d'un régime d'options ou d'un autre régime de rémunération incitative. Les parts sont émises uniquement lorsqu'elles sont entièrement libérées en espèces, en biens ou en services rendus, et elles ne font pas l'objet d'appels ou de cotisation subséquents, à la condition qu'elles puissent être émises et vendues en versements et que la FPI puisse grever d'une sûreté ces parts ainsi émises. Si les fiduciaires estiment que la FPI n'a pas assez d'argent liquide pour payer une distribution au complet, ils peuvent décider de verser une partie ou la totalité de la distribution sous forme de parts supplémentaires dont la juste valeur marchande, qu'ils établissent, correspond à l'écart entre le montant de la distribution et le montant d'argent qu'ils jugent disponible pour régler cette distribution. Ces parts supplémentaires seront émises aux termes de dispenses prévues par la législation en valeurs mobilières, de dispenses discrétionnaires accordées par les autorités en valeurs mobilières, d'un prospectus ou d'un dépôt semblable. La déclaration de fiducie prévoit aussi, sous réserve de certaines restrictions et exigences des autorités de réglementation, qu'immédiatement après une distribution proportionnelle de parts supplémentaires à tous les porteurs de parts, le nombre de parts en circulation sera automatiquement regroupé, de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution de ces parts supplémentaires. Dans de telles circonstances, un tel droit sur les parts avant la distribution de parts supplémentaires sera réputé représenter le même nombre de parts après la distribution de ces parts supplémentaires et le regroupement. Si un impôt doit être retenu sur la quote-part de la distribution revenant au porteur de parts, le regroupement ne fera pas en sorte que ce porteur de parts détiendra le même nombre de parts.

Les fiduciaires peuvent refuser d'autoriser l'émission de parts ou d'inscrire un transfert de parts si cette émission ou ce transfert peut, à leur avis, nuire au traitement de la FPI en vertu des lois fiscales canadiennes ou à son admissibilité à exercer une entreprise pertinente.

Rachat de parts

La FPI peut à l'occasion acheter la totalité ou une partie des parts en vue de leur annulation à un prix par part et de la façon qu'ont décidé les fiduciaires conformément aux lois sur les valeurs mobilières et aux règles des bourses de valeurs applicables.

Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la LIR, la FPI ne doit pas avoir été établie ni être maintenue principalement au profit de non-résidents. Par conséquent, les non-résidents ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, avant ou après dilution. La FPI a informé son agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit de parts leur fournisse une déclaration concernant le territoire où résident les propriétaires véritables des parts afin de savoir si ces propriétaires sont des non-résidents (et, dans le cas d'une société de personnes, pour savoir si elle est non résidente). Si les fiduciaires apprennent, après avoir obtenu une telle déclaration ou en raison d'autres enquêtes, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, avant ou après dilution, sont ou peuvent être des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires pourront en faire l'annonce publique et ils n'accepteront aucune souscription de parts d'une personne, n'émettront aucune part à une personne ni n'inscriront de transfert de parts à une personne, à moins que cette personne ne produise une déclaration, dont la forme et la teneur sont satisfaisantes pour les fiduciaires, indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et ne détient pas ces parts au profit de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts, avant ou après dilution, sont détenues par des non-résidents, ils peuvent transmettre ou faire transmettre aux porteurs de parts qui sont des non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou d'une autre manière que les fiduciaires jugent équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent la totalité ou une partie de leurs parts dans un délai stipulé maximal de 30 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre stipulé de parts ou fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans ce délai, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces personnes, vendre ou faire vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils suspendront

les droits de vote ou les droits aux distributions rattachés à ces parts. Au moment d'une telle vente, les porteurs touchés cesseront d'être porteurs des parts et leurs droits se limiteront à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats, le cas échéant, représentant les parts. Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent décider de ne prendre aucune des mesures décrites précédemment s'ils ont été informés par des conseillers juridiques que l'omission de prendre de telles mesures n'aura aucune incidence défavorable sur le statut de la FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR ou, par ailleurs, prendre la ou les autres mesures qui peuvent être nécessaires pour maintenir le statut de la FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR.

6. SOCIÉTÉ

Généralités

La Société est une société en commandite créée sous le régime des lois de l'Ontario et est régie par la convention de société en commandite modifiée et mise à jour intervenue en date du 23 octobre 2013, dans sa version modifiée par une convention intervenue en date du 12 décembre 2013, entre CT REIT GP Corp., la FPI, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings I Limited Partnership et Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, et dans sa version modifiée à nouveau par une convention intervenue en date du 9 juin 2015, entre CT REIT GP Corp., la FPI, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings II Limited Partnership et Canadian Tire Holdings III Limited Partnership (la « convention de société en commandite »). La Société a, directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales prête-noms, la propriété véritable de tous les immeubles. Le commandité de la Société est une société constituée sous le régime des lois de l'Ontario et appartient en propriété exclusive à la FPI (le « commandité »). La majorité des administrateurs du conseil du commandité ne sont pas des fiduciaires de la FPI. Le résumé qui suit ne se veut pas exhaustif en ce qui a trait aux caractéristiques de la convention de société en commandite. Il doit être lu à la lumière des conditions de cette convention, qui a été déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui peut être consultée sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Parts de société en commandite

La Société a des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts SEC de catégorie C en circulation qui sont toutes détenues par la SCT ainsi que des parts SEC de catégorie D en circulation qui sont toutes détenues par la FPI. Le commandité a une participation de commandité dans la Société (la « participation du commandité »).

Au 16 février 2016, 90 362 938 parts SEC de catégorie A étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie B

Les parts SEC de catégorie B sont, à tous les égards importants, l'équivalent économique par part des parts. Les parts SEC de catégorie B peuvent être échangées, à raison de une contre une, contre des parts au gré de leur porteur, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » de la FPI au sens de la LIR ou ne fasse en sorte, ou ne crée un risque important, que la FPI puisse être assujettie à l'impôt prévu par l'alinéa 122(1)b) de la LIR et être assujettie au respect des conditions qui y sont énoncées.

Le tableau suivant indique la date d'émission et le nombre de parts SEC de catégorie B émises en 2014 et 2015 ainsi que leur prix d'émission.

Date	Nombre de parts SEC de catégorie B émises	Prix
20 juin 2014	1 737 701	11,20 \$
13 février 2015	4 799 539	12,92 \$
17 juin 2015	3 166 218	11,95 \$
11 février 2016	1 968 877	13,69 \$

Au 16 février 2016, 101 232 206 parts SEC de catégorie B étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont conçues pour conférer à la SCT une participation dans la Société qui permet aux porteurs de recevoir, à égalité de rang avec les porteurs de parts SEC de catégorie D, une distribution mensuelle cumulative et préférentielle en priorité sur les distributions versées aux porteurs des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions. Les parts SEC de catégorie C ont été émises en série et leurs porteurs reçoivent les distributions de liquidités préférentielles, cumulatives et fixes que le conseil d'administration du commandité déclare, au cours de la période initiale commençant le 23 octobre 2013 et se terminant à la date indiquée pour chaque série dans le tableau qui suit (la « période de taux fixe initiale »), payables tous les mois au taux de distribution annuel indiqué pour chaque série dans le tableau qui suit :

Le 1^{er} juin 2015, la Société a racheté les parts SEC de catégorie C, série 1.

Séries de parts SEC de catégorie C	Prix de souscription initial (en milliers)	Taux de distribution annuel pendant la période de taux fixe initiale	Expiration de la période de taux fixe initiale	% du total des parts SEC de catégorie C
Série 2	200 000 \$	3,50 %	31 mai 2016 (0,4 an)	11,7 %
Série 3	200 000 \$	4,50 %	31 mai 2020 (4,3 ans)	11,7 %
Série 4	200 000 \$	4,50 %	31 mai 2024 (8,3 ans)	11,7 %
Série 5	200 000 \$	4,50 %	31 mai 2028 (12,3 ans)	11,7 %
Série 6	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2031 (15,3 ans)	11,7 %
Série 7	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2034 (18,3 ans)	11,7 %
Série 8	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2035 (19,3 ans)	11,7 %
Série 9	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2038 (22,3 ans)	11,7 %
Série 10	7 130 \$	2,38 %	31 mai 2017 (1,3 an)	0,4 %
Série 11	20 685 \$	2,20 %	31 mai 2017 (1,3 an)	1,2 %
Série 12	19 464 \$	2,23 %	31 mai 2017 (1,3 an)	1,2 %
Série 13	3 789 \$	1,65 %	31 mai 2017 (1,3 an)	0,2 %
Série 14	15 000 \$	1,71 %	31 mai 2017 (1,3 an)	0,9 %
Série 15	4 350 \$	1,77 %	31 mai 2017 (1,3 an)	0,3 %
Série 16	16 550 \$	2,42 %	31 mai 2020 (4,3 ans)	1,0 %
Série 17	18 500 \$	2,39 %	31 mai 2020 (4,3 ans)	1,1 %
Total/moyenne pondérée⁽¹⁾	1 705 468 \$	4,47 %	11,9 ans	100 %

Note :

(1) Le total de la colonne est de 100 % - les pourcentages de chacune des séries ont été arrondis.

Avant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série ainsi que chaque période de cinq ans par la suite, les porteurs des séries pertinentes de parts SEC de catégorie C peuvent choisir soit l'option à taux fixe soit l'option à taux variable pour cette période de cinq ans, à condition de ne pas choisir l'option à taux variable si ce choix fait en sorte que la FPI excède la limite relative aux instruments à taux variable prévue par la déclaration de fiducie.

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie C fournissent à leurs porteurs les distributions de liquidités préférentielles et cumulatives que le conseil d'administration du commandité déclare. Il est toutefois entendu que le montant de cette distribution sera établi conformément aux conditions de chaque série de parts SEC de catégorie C.

À l'expiration de la période de taux fixe initiale pour chaque série et de chaque période de cinq ans par la suite, moyennant un préavis écrit d'au moins 120 jours, la Société peut racheter ou un porteur peut demander à la Société de racheter, en totalité ou en partie, les parts SEC de catégorie C alors en circulation de cette série, sur paiement pour chaque part SEC de catégorie C ainsi rachetée d'un montant correspondant à la valeur nominale en espèces par part, majoré des distributions accumulées et impayées sur ces parts (qu'elles aient été déclarées ou non) jusqu'à la date fixée du rachat, exclusivement (le « prix de rachat »).

La période de taux fixe initiale pour les parts SEC de catégorie C, série 2 expire le 31 mai 2016. La Société a remis un avis de rachat à la SCT, le porteur des parts SEC de catégorie C, série 2. Par conséquent, cette série de parts SEC de catégorie C sera rachetée ou bien son taux sera révisé avec prise d'effet le 1^{er} juin 2016.

La Société est tenue de présenter aux porteurs de parts SEC de catégorie C une offre visant à racheter en espèces la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation dans les 30 jours suivant un changement de contrôle de la FPI. Dans ces circonstances, le prix de rachat en espèces correspondra à la valeur nominale des parts SEC de catégorie C pertinentes.

Si la Société n'a pas versé la totalité des distributions accumulées et payables pertinentes sur une série de parts SEC de catégorie C pendant 24 mois au total, que les distributions soient consécutives ou non et qu'elles aient été déclarées ou non par le conseil d'administration du commandité, les porteurs de ces parts SEC de catégorie C se verront émettre 100 parts spéciales avec droit de vote pour chaque part SEC de catégorie C qu'ils détiennent. Juste après le versement intégral des distributions accumulées et payables pertinentes sur les parts SEC de catégorie C, toutes les parts spéciales avec droit de vote correspondantes émises aux porteurs de parts SEC de catégorie C seront annulées sans contrepartie.

Tant que des parts SEC de catégorie C sont en circulation, la Société s'abstiendra, à moins d'obtenir l'approbation des porteurs de la majorité des parts SEC de catégorie C de la Société, de prendre l'une des mesures suivantes : (i) verser une distribution sur les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B ou les parts de commandité de la Société, à moins que les distributions payables sur les parts SEC de catégorie C n'aient été versées intégralement (sous réserve de certaines exceptions); (ii) offrir d'accepter le retrait des parts SEC de catégorie A ou des parts SEC de catégorie B; (iii) émettre des parts SEC supplémentaires ayant priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C.

Au 16 février 2016, 1 705 468 parts SEC de catégorie C étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie D

Les parts SEC de catégorie D sont conçues pour conférer à la FPI une participation dans la Société qui permet à leurs porteurs de recevoir, à égalité de rang avec les porteurs de parts SEC de catégorie C, une distribution semestrielle cumulative et préférentielle en priorité sur les distributions versées aux porteurs des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions. La FPI se servira principalement des distributions et d'autres versements de la Société sur les parts SEC de catégorie D qu'elle détient pour couvrir les paiements d'intérêts et les remboursements de capital de ses débentures. Les parts SEC de catégorie D ont été émises en série et leurs porteurs reçoivent les distributions de liquidités préférentielles, cumulatives et fixes que le conseil d'administration du commandité déclare, au cours de la période initiale

commençant le 9 juin 2015 et se terminant à la date indiquée pour chaque série dans le tableau qui suit, payables tous les semestres à terme échu les 9 juin et 9 décembre de chaque année au taux de distribution annuel indiqué pour chaque série dans le tableau qui suit :

Série des parts SEC de catégorie D	Titre d'emprunt connexe	Prix de souscription initial (en milliers)	Taux de distribution annuel du titre d'emprunt connexe	Remboursement (selon la date d'échéance du titre d'emprunt connexe)
Série 1	Dérenture de série A	150 000 \$	2,852 %	9 juin 2022
Série 2	Dérenture de série B	200 000 \$	3,527 %	9 juin 2025

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie D fournissent à leurs porteurs les distributions de liquidités préférentielles et cumulatives que le conseil d'administration du commandité déclare. Il est toutefois entendu que le montant de toute distribution sera établi conformément aux conditions de chaque série de parts SEC de catégorie D.

Tant que des parts SEC de catégorie D seront en circulation, la Société s'abstiendra, à moins d'obtenir l'approbation des porteurs de la majorité des parts SEC de catégorie D, de prendre l'une des mesures suivantes : (i) verser une distribution sur les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B ou les parts de commandité de la Société, à moins que les distributions payables sur les parts SEC de catégorie D n'aient été versées intégralement (sous réserve de certaines exceptions); (ii) offrir d'accepter le retrait des parts SEC de catégorie A ou des parts SEC de catégorie B; (iii) émettre des parts SEC supplémentaires ayant priorité de rang sur les parts SEC de catégorie D.

Parts SEC supplémentaires

La Société peut établir, avant l'émission de parts SEC supplémentaires, le nombre de parts SEC supplémentaires que doit comprendre chaque catégorie et chaque série ainsi que les désignations, droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à chaque catégorie et série de parts SEC supplémentaires, y compris les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non et variables ou fixes), le mode de calcul des distributions, les dates de leur versement, les modalités et conditions de rachat, d'achat ou de conversion, le cas échéant, les droits applicables au moment de la liquidation ou de la dissolution de la Société, les fonds d'amortissement et toute autre disposition.

Les parts SEC supplémentaires de chaque catégorie et série, en ce qui concerne le versement des distributions et la distribution des actifs de la Société ou d'un remboursement de capital dans le cas d'une liquidation ou d'une dissolution de la Société, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou tout autre remboursement de capital ou toute distribution des actifs de la Société à ses associés dans le but de liquider ses affaires, peuvent avoir priorité de rang autant sur les parts SEC de catégorie A que sur les parts SEC de catégorie B ou encore sur d'autres parts de société en commandite, mais elles n'auront pas priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C ni sur les parts SEC de catégorie D, ni sur les autres parts de société en commandite de rang égal ou supérieur aux parts SEC de catégorie C et aux parts SEC de catégorie D sans l'approbation préalable des porteurs de la majorité de ces parts de société en commandite.

Vote

Sauf si la loi ou la convention de société en commandite l'exige et dans certaines circonstances déterminées pendant lesquelles les droits des porteurs de parts SEC de catégorie B, des parts SEC de catégorie C ou des parts SEC de catégorie D sont particulièrement touchés, les porteurs des parts SEC de catégorie B, des parts SEC de catégorie C et des parts SEC de catégorie D n'ont pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de la Société.

Exploitation

L'entreprise et les affaires de la Société sont gérées et contrôlées par le commandité qui est lié par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation applicables à la FPI énoncées dans la déclaration de fiducie. Les commanditaires n'ont pas le droit de prendre part à la gestion ou au contrôle de l'entreprise et des affaires de la Société. Sous réserve de certaines exceptions, la Société rembourse au commandité l'ensemble des frais directs qu'il engage dans l'exercice de ses fonctions de commandité de la Société.

La majorité des administrateurs du conseil du commandité ne sont pas des fiduciaires de la FPI.

Fonctions et responsabilités du commandité

Le commandité gère et contrôle les activités et les affaires de la Société et prend toutes les décisions qui concernent l'entreprise et les activités de la Société.

Distributions

La Société distribue au commandité et aux porteurs de ses parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C et parts SEC de catégorie D leur quote-part respective des liquidités distribuables de la façon indiquée ci-après. Les distributions sont versées sans délai après que le commandité a calculé les liquidités distribuables de la Société et le montant de l'ensemble des frais qu'il a engagés dans l'exercice de ses fonctions aux termes de la convention de société en commandite à titre de commandité (le « montant de la distribution au titre du remboursement »), calcul qui est effectué au plus tard le 10^e jour de chaque mois civil.

Les liquidités distribuables représentent en général l'ensemble des fonds en caisse de la Société provenant de toute source (sauf certaines sommes reçues relativement à la souscription de participations supplémentaires dans la Société ou à des fonds empruntés) et qui, de l'avis du commandité, ne sont pas requis relativement à l'entreprise de la Société. Les liquidités distribuables de la Société sont distribuées dans l'ordre de priorité suivant :

- a) le montant de la distribution au titre du remboursement au commandité;
- b) un montant suffisant au porteur de parts SEC de catégorie A pour permettre à la FPI d'acquitter ses frais (y compris, les frais ou commissions payables aux placeurs pour compte ou aux preneurs fermes relativement à la vente de titres par la FPI, les droits d'inscription aux bourses de valeurs pertinentes et les honoraires des auditeurs de la FPI) en temps opportun (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A »);
- c) à égalité de rang : (i) à la date pertinente, un montant aux porteurs de parts SEC de catégorie C suffisant pour acquitter la distribution cumulative préférentielle sur celles-ci (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C »); (ii) à la date pertinente, un montant aux porteurs de parts SEC de catégorie D suffisant pour acquitter la distribution cumulative préférentielle sur celles-ci (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie D »);
- d) un montant au commandité correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la Société;
- e) un montant correspondant au solde restant des liquidités distribuables de la Société aux porteurs de parts SEC de catégorie A et aux porteurs de parts SEC de catégorie B conformément à leurs droits proportionnels à titre de porteurs de leurs parts respectives. Les porteurs de parts SEC de catégorie B auront le droit de recevoir des distributions sur chacune de ces parts correspondant au montant de la distribution déclarée par la FPI sur chaque part.

Attribution du revenu net de la Société

Le revenu net de la Société, calculé conformément aux dispositions de la LIR, est attribué à la fin de chaque exercice de la façon suivante :

- a) premièrement, aux porteurs de parts SEC de catégorie A en fonction du montant correspondant à sa distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A;
- b) deuxièmement, à égalité de rang, aux porteurs de chaque série de parts SEC de catégorie C et de chaque série de parts SEC de catégorie D en fonction du montant correspondant à la distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C ou sur les parts SEC de catégorie D applicable à ces séries;
- c) troisièmement, au commandité en fonction du montant correspondant au total de ce qui suit : (i) le montant de la distribution au titre du remboursement; (ii) la distribution versée sur la part de commandité;
- d) le solde, entre les porteurs de parts SEC de catégorie A et de parts SEC de catégorie B en fonction de leur quote-part des distributions reçues ou pouvant être reçues au cours de cet exercice.

Transfert de parts SEC

Le transfert de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B, de parts SEC de catégorie C et de parts SEC de catégorie D est assujéti à un certain nombre de restrictions, dont les suivantes : (i) les parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C et parts SEC de catégorie D ne peuvent être transférées à un cessionnaire qui est un non-résident; (ii) aucune fraction de part SEC de catégorie A, de part SEC de catégorie B, de part SEC de catégorie C ou de part SEC de catégorie D ne pourra être transférée; (iii) aucun transfert de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C ne sera accepté par le commandité si un tel transfert devait faire en sorte que la Société soit tenue de payer de l'impôt en application du paragraphe 197(2) de la LIR; (iv) aucun transfert de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B, de parts SEC de catégorie C ou de parts SEC de catégorie D ne sera accepté par le commandité, à moins que le formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de ces parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C ou parts SEC de catégorie D, selon le cas, n'ait été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la Société.

Outre les restrictions précédentes, la convention de société en commandite prévoit aussi qu'aucun porteur de parts SEC de catégorie B ne sera autorisé à transférer ces parts SEC de catégorie B autrement que pour obtenir des parts conformément aux modalités de la convention d'échange ou de la convention de société en commandite, à moins que : (i) le transfert ne soit destiné à un membre du groupe du porteur; (ii) le transfert n'oblige pas le cessionnaire à faire une offre aux porteurs de parts en vue de l'acquisition de parts selon les mêmes modalités prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables si de telles parts SEC de catégorie B et toutes les autres parts SEC de catégorie B devaient être converties en parts au ratio d'échange en vigueur aux termes de la convention d'échange immédiatement avant le transfert ou (iii) l'initiateur faisant l'acquisition de ces parts SEC de catégorie B ne fasse une offre identique en même temps pour les parts (en termes de prix, de moment, de proportion des titres devant être acquis et de conditions) et ne fasse l'acquisition de ces parts SEC de catégorie B et d'un nombre proportionnel de parts déposées de fait en réponse à cette offre identique. Certains droits touchant la SCT, à titre de porteur initial des parts SEC de catégorie B, sont propres à la SCT et ne sont pas cessibles à un cessionnaire des parts SEC de catégorie B, sauf s'il s'agit d'un membre du groupe de la SCT.

Outre les restrictions précédentes, la convention de société en commandite prévoit également qu'aucun porteur de parts SEC de catégorie C ou de parts SEC de catégorie D n'est autorisé à transférer ces parts SEC de catégorie C ou ces parts SEC de catégorie D sans le consentement du conseil d'administration du commandité, à moins que le transfert ne soit destiné à un membre du groupe du porteur.

Modifications de la convention de société en commandite

La convention de société en commandite peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins les deux tiers des parts SEC de catégorie A dont les droits de vote sont exercés à l'égard de la modification à une assemblée des porteurs de parts SEC de catégorie A dûment constituée ou au moyen d'une résolution écrite des associés détenant au moins les deux tiers des parts SEC de catégorie A habiles à voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts SEC de catégorie A, sauf en ce qui concerne certaines modifications qui

exigent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, y compris : (i) la modification de la responsabilité d'un commanditaire; (ii) la modification du droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts SEC de catégorie A; (iii) le remplacement de la structure de la Société, pour la faire passer d'une société en commandite à une société en nom collectif. Le commandité peut également apporter certaines modifications restreintes à la convention de société en commandite sans l'approbation ou le consentement des commanditaires si : (i) la modification ne porte pas atteinte aux droits ou aux obligations du commandité à ce titre; (ii) la modification ne porte pas atteinte aux droits et aux obligations des autres porteurs de parts de société en commandite ou d'une catégorie de commanditaires d'une manière qui fait une distinction entre les droits et obligations de catégories de commanditaires.

La déclaration de fiducie prévoit aussi que la FPI n'acceptera ni n'approuvera aucune modification importante de la convention de société en commandite sans l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote de la FPI convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite en tenant lieu). Il est toutefois entendu que la création et l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de parts SEC supplémentaires ne constituent pas une modification importante de la convention de société en commandite.

7. LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie énonce certaines restrictions concernant les placements que peut effectuer la FPI. Les actifs de la FPI ne peuvent être investis, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les restrictions suivantes :

- a) la FPI concentrera ses activités principalement sur l'acquisition, la détention, l'aménagement, l'entretien, la rénovation, la location ou la gestion d'immeubles productifs de revenus situés exclusivement au Canada et aux États-Unis et de nature principalement commerciale ou axée sur le commerce de détail ainsi que des actifs connexes nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et d'autres activités conformes aux autres lignes directrices en matière de placement de la FPI;
- b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut faire ou détenir de placement, ni prendre ou omettre de prendre une mesure, ou encore permettre à une filiale de faire ou de détenir un placement, ou de prendre ou d'omettre de prendre une mesure qui entraînerait ce qui suit :
 - (i) la FPI n'est pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la LIR;
 - (ii) les parts ne constituent pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés;
 - (iii) la FPI n'est pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens de la LIR si, en conséquence de sa non- admissibilité, la FPI ou l'une ou l'autre de ses filiales sont tenues de payer un impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) ou du paragraphe 197(2) de la LIR;
 - (iv) la FPI est assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la LIR;
- c) la FPI peut, directement ou indirectement, faire les placements, prendre les mesures et exercer les activités qui sont nécessaires ou souhaitables dans le cadre de ses activités, pourvu qu'ils ne soient pas par ailleurs spécifiquement interdits dans la déclaration de fiducie;

- d) à moins d'une indication contraire précise dans la déclaration de fiducie, la FPI peut investir dans des propriétés foncières libres, des propriétés données à bail ou d'autres intérêts dans des biens (réels, personnels, meubles ou immeubles);
- e) la FPI ne pourra investir dans un immeuble en particulier si, compte tenu de l'investissement projeté, le coût de l'investissement pour la FPI (déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement) excède 20 % de la valeur comptable brute au moment de l'investissement;
- f) la FPI peut faire ses placements et exercer ses activités, directement ou indirectement, au moyen d'un investissement dans une ou plusieurs personnes aux conditions que les fiduciaires peuvent à l'occasion déterminer, y compris par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés (en nom collectif ou en commandite) et de sociétés par actions à responsabilité limitée;
- g) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, de dépôts auprès d'une institution d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse de crédit ou d'une institution financière semblable qui est constituée sous le régime des lois d'un État ou des États-Unis, de titres d'emprunt à court terme d'un gouvernement ou d'instruments du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission et à l'exception de ce qui est permis aux termes des présentes lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation de la FPI, la FPI ne peut détenir de titres d'une personne autrement que dans la mesure où ces titres constitueraient un placement immobilier (tel qu'établi par les fiduciaires) et à la condition que, malgré toute déclaration contraire dans la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve de l'alinéa b) ci-dessus, la FPI puisse détenir des titres d'une personne : (i) acquise dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités de la FPI ou de la détention de ses actifs; ou (ii) qui concentre ses activités principalement sur les activités décrites à l'alinéa a) ci-dessus, pourvu que, dans le cas d'un placement ou d'une acquisition projeté qui entraînerait la propriété véritable de plus de 20 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« émetteur acquis »), le placement soit fait aux fins de donner effet par la suite à la fusion ou au regroupement des activités et des actifs de la FPI et de l'émetteur acquis ou pour s'assurer par ailleurs que la FPI contrôlera les activités et l'exploitation de l'émetteur acquis;
- h) la FPI n'investira pas dans des droits ou dans des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un placement dans un immeuble;
- i) la FPI n'investira pas dans des entreprises en exploitation, à moins que ce placement ne soit accessoire à une opération qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes : (i) le bénéfice sera principalement tiré, directement ou indirectement, d'un immeuble; (ii) elle vise principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un immeuble (dans chaque cas, tel qu'établi par les fiduciaires);
- j) le FPI IRC peut investir dans une entente de coentreprise uniquement aux conditions suivantes :
 - (i) aux termes de l'entente, la FPI détient un droit sur les immeubles conjointement ou en commun avec d'autres (les « coentrepreneurs »), soit directement ou par la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité (une « entité de coentreprise ») en tant que copropriétaires et non en tant qu'associés;
 - (ii) la participation de la FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de première offre ou un droit de premier refus, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;

- (iii) la FPI a un droit de première offre ou un droit de premier refus pour acheter les participations des autres coentrepreneurs;
- (iv) 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;

étant entendu que, malgré ce qui précède, la FPI peut à l'occasion conclure une entente de coentreprise qui ne respecte pas les points (ii) à (iv) ci-dessus si les fiduciaires jugent que le placement est souhaitable pour la FPI et respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement et les politiques d'exploitation établies conformément à la déclaration de fiducie alors en vigueur;

- k) la FPI ne doit acquérir aucune participation dans des sociétés en nom collectif ou dans des sociétés en commandite, mais elle peut y investir si :

- (i) la société en nom collectif ou la société en commandite est constituée et exploitée uniquement dans le but d'acquérir, d'entretenir, d'améliorer, d'aménager, de louer ou de gérer un immeuble donné ou des immeubles, ou d'en être propriétaire, ou de détenir une participation dans de tels immeubles;
- (ii) la participation de la FPI dans la société en commandite n'est assujettie à aucune restriction en matière de transfert à l'exception d'un droit de première offre ou d'un droit de premier refus, le cas échéant, en faveur d'un autre associé ou d'un membre de son groupe;
- (iii) la FPI a un droit de première offre ou un droit de premier refus pour acheter les participations des autres associés;
- (iv) la FPI a reçu un avis juridique voulant que le placement : a) n'a pas pour effet de la rendre inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR; b) n'a pas pour effet de lui faire perdre un quelconque statut en vertu de la LIR qui est autrement propre à la FPI et à ses porteurs de parts;

étant entendu que, malgré ce qui précède, la FPI peut à l'occasion conclure une entente de société en commandite qui ne respecte pas les points (ii) ou (iii) ci-dessus si les fiduciaires jugent que le placement est souhaitable pour la FPI et respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement et les politiques d'exploitation établies conformément à la déclaration de fiducie alors en vigueur;

- l) sous réserve de l'alinéa f) des politiques d'exploitation de la FPI, la FPI n'investira pas dans des terrains vagues destinés à l'aménagement, sauf : (i) pour des immeubles existants ayant un potentiel d'aménagement additionnel ou des immeubles adjacents aux immeubles existants de la FPI aux fins de la rénovation ou de l'agrandissement des immeubles existants, ou (ii) pour l'aménagement de nouveaux immeubles qui constitueront des immobilisations de la FPI, à la condition que la valeur globale des placements de la FPI dans des terrains vagues, sauf ceux en voie d'être aménagés, après avoir donné effet à l'investissement envisagé, n'excédera pas 10 % de la valeur comptable brute;
- m) le FPI IRC peut investir dans des prêts hypothécaires et dans des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et d'autres instruments semblables lorsque :
 - (i) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire ou cette obligation hypothécaire est un immeuble productif de revenus qui, par ailleurs, satisfait aux autres lignes directrices en matière de placement de la FPI;
 - (ii) la valeur comptable globale des investissements de la FPI dans des prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 15 % de la valeur comptable brute;

- n) la FPI peut investir un montant (soit, dans le cas de l'achat d'un immeuble, le prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée en lien avec cet investissement) qui peut atteindre 15 % de la valeur comptable brute de la FPI dans des investissements qui ne sont pas conformes à un ou l'autre des alinéas a) et g) ci-dessus ou à ces deux alinéas.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires de la FPI seront menées conformément aux politiques suivantes :

- a) la FPI ne peut acheter, vendre, commercialiser ou négocier des contrats à terme sur devises ou taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture où, à cette fin, le terme « couverture » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif* adopté par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion et, dans tous les cas, sous réserve de l'alinéa b) des lignes directrices en matière de placement décrites ci-dessus;
- b) (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'une hypothèque par la FPI ou qui comprend l'octroi d'une hypothèque par la FPI; (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation de fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doivent 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 ou des bénéficiaires aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts est un fiduciaire ou un émetteur, ni aucun des dirigeants, employés ou mandataires de la FPI et qu'aucun recours ne peut être exercé, notamment dans le cadre d'une poursuite, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens propres, mais que seuls les biens de la FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- c) la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles);
- d) la FPI ne peut jamais contracter une dette majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C représentant au total plus de 20 % de la valeur comptable brute (sauf une dette ayant une échéance initiale de un an ou plus qui arrive à échéance dans les 12 mois suivants ou une dette à taux variable à l'égard de laquelle la FPI a conclu des contrats de swap de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt pour une période de un an ou plus) et comportant des taux d'intérêt ou de distribution variables; et en aucun cas la FPI ne doit avoir des dettes dépassant 20 % de la valeur comptable brute (excluant les dettes ayant une échéance initiale d'un an ou plus devenant exigibles au cours des douze prochains mois) dont l'échéance est inférieure à un an;
- e) la FPI peut participer à la construction ou à l'aménagement d'immeubles qui sont des immobilisations pour elle afin de maintenir ses immeubles en bon état ou d'accroître le potentiel de production de revenu des immeubles dans lesquels elle détient une participation;
- f) la FPI ne peut participer à la construction ou à l'aménagement de nouveaux immeubles sauf s'ils seront des immobilisations de la FPI à la réalisation des placements de la FPI dans ces immeubles en voie d'aménagement et si la valeur totale de ces placements (qui doit comprendre les placements dans les terrains vagues comme le prévoit l'alinéa l) des lignes directrices en matière de placement de la FPI), après avoir donné effet au placement projeté dans la construction ou l'aménagement, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;

- g) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et enregistré au nom de la FPI, des fiduciaires ou d'une personne appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à la FPI ou détenue en copropriété, directement ou indirectement, par la FPI et les coentrepreneurs ou par toute autre personne de la manière jugée appropriée par les fiduciaires prenant en considération l'avis de conseillers juridiques; étant entendu que, lorsque le régime foncier ne prévoit pas un titre en fief simple, la FPI, les fiduciaires ou une société ou une autre entité appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à la FPI ou détenue en copropriété, directement ou indirectement, par la FPI ou cette personne jugée appropriée par les fiduciaires, détiennent un bail foncier s'il y a lieu aux termes du régime foncier du territoire concerné;
- h) la FPI ne peut garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'une personne, à moins que la garantie : (i) ne soit donnée dans le cadre d'un placement qui est par ailleurs autorisé aux termes des lignes directrices en matière de placement de la FPI ou accessoire à un tel placement; (ii) n'ait été approuvée par les fiduciaires; (iii) (A) ne rende pas la FPI inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR; (B) n'entraîne pas la perte par la FPI d'un autre statut aux termes de la LIR qui est par ailleurs bénéfique à la FPI et à ses porteurs de parts;
- i) la FPI doit, directement ou indirectement, souscrire auprès des assureurs que les fiduciaires jugent appropriés et maintenir en vigueur en tout temps une assurance sur ses biens qui couvre sa responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant en découler pour les montants que les fiduciaires jugent appropriés dans chaque cas, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;
- j) la FPI doit avoir obtenu une évaluation de chaque immeuble qu'elle entend acquérir et un levé d'étude à l'égard de l'état physique de celui-ci effectués par un expert-conseil indépendant et expérimenté, sauf si les fiduciaires indépendants renoncent à pareils évaluation et levé d'étude;
- k) la FPI doit, dans chaque cas par un expert-conseil indépendant et expérimenté dans le domaine de l'environnement, soit : (i) obtenir une évaluation environnementale de site phase I; (ii) avoir le droit de se fier à une évaluation environnementale de site phase I dont la date remonte à au plus 24 mois avant sa réception par la FPI, à l'égard de chaque immeuble qu'elle entend acquérir et, si le rapport de l'évaluation environnementale de site phase I recommande que d'autres évaluations environnementales soient menées, la FPI doit (A) les faire effectuer ou (B) trouver un deuxième expert-conseil indépendant et expérimenté dans le domaine de l'environnement, qui n'a pas participé à la préparation de l'évaluation environnementale de site phase I, et qui devra évaluer de nouveau l'immeuble en question devant être acquis, à l'aide des critères d'évaluation du risque suivants pour évaluer tout risque important repéré à l'aide des critères suivants : (w) la vraisemblance prévisible d'effets défavorables importants causés par la migration de contaminants hors du site; (x) la vraisemblance prévisible d'effets défavorables importants causés par l'exposition humaine à des contaminants sur le site; (y) la vraisemblance prévisible d'une intervention d'une autorité de réglementation; (z) l'impact négatif important sur la capacité de vendre, de louer ou de financer l'immeuble en vue d'évaluer la participation possible de la FPI aux conclusions de l'évaluation environnementale de site phase I; et si ce deuxième consultant recommande que d'autres évaluations environnementales soient faites, procéder à ces autres évaluations environnementales.

Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie prévoit que tant que la SCT détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne peut, sans le consentement écrit de la SCT (à sa seule appréciation) : (i) effectuer une acquisition, une disposition ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de la SCT, effectuer un financement (par emprunt ou par titres de capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) consentir, directement ou indirectement, une garantie sur les actifs de la FPI ou d'une entité reliée; ou (iv) remplacer le chef de la direction de la FPI.

8. DETTES ET PARTS SEC DE CATÉGORIE C

Stratégie concernant la structure du capital

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu des dettes ainsi contractées ou prises en charge, le total des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles). Aux termes de l'acte de fiducie, la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu des dettes ainsi contractées ou prises en charge, le total de ses dettes majoré de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 65 % du total des actifs ajustés. Au 31 décembre 2015, le ratio des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C par rapport à la valeur comptable brute était de 49,2 % et le ratio des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C par rapport au total des actifs ajustés était de 49,2 %. Le taux de distribution moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C au cours de la période de taux fixe initiale devrait être d'environ 4,50 % par année.

Facilité de crédit bancaire

La Société a une facilité de crédit bancaire destinée aux fins générales d'entreprise, notamment l'acquisition et l'aménagement d'immeubles, les dépenses en immobilisations, ainsi que le refinancement d'autres dettes de la Société et de ses filiales. La Société peut prélever des sommes sur cette facilité le jour même de sa demande. La Société pourra également, sur demande, augmenter sa facilité de crédit bancaire d'un maximum de 100 millions de dollars, sous réserve de l'obtention d'engagements de la part des prêteurs et d'autres dispositions usuelles. La facilité de crédit bancaire porte intérêt à un taux fondé sur le taux préférentiel de la banque ou sur les acceptations bancaires, majoré d'une marge. Des droits d'usage sont prélevés sur la facilité de crédit bancaire. La facilité de crédit bancaire a été prolongée jusqu'en juillet 2020.

Au 31 décembre 2015, la facilité de crédit bancaire ne faisait l'objet d'aucune avance de fonds. À l'occasion, des lettres de crédit sont émises aux termes de cette facilité moyennant des frais.

Déventures

Le 9 juin 2015, la FPI a émis des déventures non garanties de premier rang pour un capital total de 350 millions de dollars. Les déventures ont été émises aux termes de l'acte de fiducie, dans sa version complétée par la FPI et le fiduciaire désigné. Les déventures de série A d'un capital de 150 millions de dollars et les déventures de série B d'un capital de 200 millions de dollars ont été émises au moyen, respectivement, du premier avenant à l'acte de fiducie et du deuxième avenant à l'acte de fiducie. Le capital total de chaque série pouvant être émise aux termes de l'avenant à l'acte de fiducie applicable est illimité. Les déventures ont été notées BBB+ par S&P et BBB (élevé) par DBRS Limited. Le résumé qui suit ne se veut pas complet en ce qui concerne les caractéristiques des déventures. Il est présenté sous réserve du texte intégral de l'acte de fiducie et de ses avenants, qui ont été déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui se trouvent sur SEDAR (www.sedar.com).

Généralités

Les déventures de série A et les déventures de série B sont des obligations directes non garanties de premier rang de la FPI et sont de rang égal et proportionnel les unes avec les autres et avec tous les autres titres d'emprunt et toutes les dettes non garanties et non subordonnées de la FPI, sous réserve de certaines exceptions et sauf dans la mesure prévue par la loi. Les déventures de série A ont été émises en coupures de 1 000 \$ pour un prix d'achat de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital; elles sont datées du 9 juin 2015, portent intérêt au taux de 2,852 % par an et sont remboursables en versements semestriels égaux les 9 juin et 9 décembre de chaque année, le premier versement d'intérêts étant exigible le 9 décembre 2015 et le dernier, le 9 juin 2022. Les déventures de série B ont été émises en coupures de 1 000 \$ pour un prix d'achat de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital; elles sont datées du 9 juin 2015, portent intérêt au taux de 3,527 % par an et sont remboursables en versements

semestriels égaux les 9 juin et 9 décembre de chaque année, le premier versement d'intérêts étant exigible le 9 décembre 2015 et le dernier, le 9 juin 2025.

Titre d'emprunt	Capital du titre d'emprunt	Taux d'intérêt du titre d'emprunt	Échéance du titre d'emprunt
Débeture non garantie de premier rang de série A	150 000 000 \$	2,852 %	9 juin 2022
Débeture non garantie de premier rang de série B	200 000 000 \$	3,527 %	9 juin 2025

Remboursement

À son gré, la FPI peut rembourser les débetures de série A à tout moment avant le 9 mai 2022, en totalité ou en partie, moyennant le paiement du prix de remboursement correspondant au plus élevé des montants suivants : (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada applicable (au sens du premier avenant à l'acte de fiducie); (ii) la valeur nominale, majoré, dans chaque cas, des intérêts courus et impayés jusqu'à la date fixée pour le remboursement. À tout moment à compter du 9 mai 2022, la FPI peut rembourser les débetures de série A, moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix de remboursement correspondant à 100 % du capital de celles-ci, majoré des intérêts courus et impayés.

À son gré, la FPI peut rembourser les débetures de série B à tout moment avant le 9 mai 2025, en totalité ou en partie, moyennant le paiement du prix de remboursement correspondant au plus élevé des montants suivants : (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada applicable (au sens du deuxième avenant à l'acte de fiducie); (ii) la valeur nominale, majoré, dans chaque cas, des intérêts courus et impayés jusqu'à la date fixée pour le remboursement. À tout moment à compter du 9 mai 2025, la FPI peut rembourser les débetures de série B, moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix de remboursement correspondant à 100 % du capital de celles-ci, majoré des intérêts courus et impayés.

Rang

Les débetures de série A et les débetures de série B sont des obligations directes non garanties de premier rang de la FPI et sont de rang égal et proportionnel les unes avec les autres et avec toutes les autres obligations non garanties et non subordonnées de la FPI, sauf dans la mesure prévue par la loi.

Engagements

Les avenants à l'acte de fiducie contiennent des engagements essentiellement semblables aux suivants :

- Ratio de couverture du service de la dette – La FPI maintiendra constamment un ratio du BAIIA consolidé sur le service de la dette d'au moins 1,50 sur 1,00.
- Restrictions applicables aux dettes supplémentaires – La FPI ne contractera pas et ne permettra à aucune filiale de contracter des dettes autres que des dettes autorisées, sauf si certaines conditions sont remplies.
- Maintien du total des actifs ajustés non grevés – La FPI maintiendra constamment un ratio du total des actifs ajustés non grevés (à l'exclusion des actifs de construction et des autres actifs non productifs de revenu) sur les dettes non garanties consolidées (à l'exclusion des dettes subordonnées) d'au moins 1,50 sur 1,00.

- Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions – Il est interdit à la FPI et à ses filiales de se regrouper ou de fusionner avec une autre entité, et de vendre, céder, transférer ou louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et actifs (sauf dans le cadre de sa restructuration par suite d'une conversion en fiducie à capital variable ou autrement), sauf si certaines conditions soient remplies.

Remboursement en cas d'événement déclenchant un changement de contrôle

S'il se produit un événement déclenchant un changement de contrôle qui concerne une série de débentures, à moins que la FPI n'ait exercé son droit facultatif de rembourser la totalité des débentures de cette série comme il est décrit à la rubrique « Remboursement », la FPI est tenue d'offrir de rembourser la totalité ou, au gré du porteur des débentures de la série donnée, une partie (d'au moins 1 000 \$ et de multiples entiers de cette somme) de ses débentures de cette série aux termes de l'offre décrite ci-après (l'« offre en cas de changement de contrôle »), aux conditions présentées dans l'avenant à l'acte de fiducie pertinent. Dans l'offre en cas de changement de contrôle, la FPI sera tenue d'offrir un paiement en espèces égal à 101 % du capital impayé total des titres d'emprunt de la série à rembourser ainsi que les intérêts courus et impayés sur ces titres d'emprunt jusqu'à la date de remboursement.

Dans les 30 jours qui suivent un événement déclenchant un changement de contrôle, la FPI est tenue de donner un avis écrit aux porteurs des débentures de la série pertinente décrivant la ou les opérations qui constituent l'événement déclenchant un changement de contrôle et offrant de rembourser les débentures de la série pertinente à la date précisée dans l'avis, qui suivra d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours la date de l'avis (la « date de paiement en cas de changement de contrôle »). La Fiducie est tenue de respecter les exigences des lois et des règlements sur les valeurs mobilières qui s'appliquent au remboursement des débentures d'une série particulière par suite d'un événement déclenchant un changement de contrôle. Dans la mesure où les dispositions de ces lois et règlements sur les valeurs mobilières sont incompatibles avec les dispositions applicables au changement de contrôle, la FPI est tenue de respecter ces lois et règlements et ne sera pas réputée avoir manqué à ses obligations de rembourser les débentures de la série pertinente du fait de cette incompatibilité.

La Fiducie n'est pas tenue de faire une offre en cas de changement de contrôle à la survenance d'un événement déclenchant un changement de contrôle si un tiers fait une telle offre essentiellement de la façon, dans les délais et en conformité avec les exigences applicables à une offre en cas de changement de contrôle (et assortie au moins du même prix d'achat payable en espèces) et que ce tiers achète la totalité des débentures de la série déposées en bonne et due forme et dont le dépôt n'a pas été révoqué aux termes de son offre.

Au 31 décembre 2015, la valeur nominale des débentures impayées s'élevait à 350 millions de dollars.

Prêts hypothécaires

Dans le cadre de l'acquisition de certains immeubles, la Société pourrait prendre en charge des prêts hypothécaires existants garantis par ces immeubles.

Au 31 décembre 2015, la valeur nominale de l'encours des prêts hypothécaires garantis par certains immeubles de la Société s'élevait à environ 60,0 millions de dollars, les prêts étant assortis d'un taux d'intérêt moyen d'environ 3,15 % et d'une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance d'environ 3,1 ans.

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C émises à la SCT ont été émises en séries et sont assorties de la distribution de liquidités fixe, cumulative et préférentielle déclarée, le cas échéant, par le conseil d'administration du commandité pour la période qui a commencé le 23 octobre 2013 et qui se termine, pour chaque série, à la date prévue pour cette série. Pareille distribution est payable mensuellement au taux de distribution annuel de chaque série comme il est indiqué dans le tableau figurant à la sous-rubrique « Parts SEC de catégorie C » de la rubrique 6 (Société) de la présente notice annuelle.

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie C donnent droit à leurs porteurs, à égalité de rang avec les porteurs des parts SEC de catégorie D, à la distribution de liquidités cumulative et préférentielle déclarée, le cas échéant, par le conseil d'administration du commandité; toutefois, le montant de cette distribution est établi conformément aux conditions de chaque série de parts SEC de catégorie C. Sous réserve des droits de rachat, dès la fin de chaque période de taux fixe initiale d'une série et de chaque période de cinq ans subséquente, les porteurs de parts SEC de catégorie C de la série en cause peuvent choisir un taux fixe ou variable pour cette période de cinq ans, à condition que le choix d'un taux variable n'entraîne pas, pour la FPI, un dépassement des limites applicables aux instruments à taux variable prévues par la déclaration de fiducie.

Au 31 décembre 2015, des parts SEC de catégorie C d'un capital d'environ 1,7 milliard de dollars étaient en circulation. Pour de plus amples renseignements sur les parts SEC de catégorie C, voir la rubrique 5.2 « *Capital autorisé et titres en circulation* ».

9. ENTENTES AVEC LA SCT

9.1 Convention d'acquisition

La FPI a acquis indirectement des droits sur les premiers immeubles aux termes d'une convention d'acquisition. La convention d'acquisition contient des dispositions et des garanties figurant généralement dans les conventions d'acquisition négociées par des acheteurs et des vendeurs bien informés sans lien de dépendance, certains ayant des compétences en ce qui concerne les connaissances et l'importance relative et, sous réserve d'exceptions raisonnables, relativement à la SCT (à titre de vendeur) et aux premiers immeubles. Des conventions d'achat que la Société et la SCT ont conclues après le premier appel public à l'épargne contiennent certaines déclarations et garanties analogues bien que chacune de ces conventions ait été négociée dans le cadre de l'acquisition qu'elle visait; rien ne garantit que ces conventions contiendront des conditions aussi favorables que celles de la convention d'acquisition.

9.2 Convention d'indemnisation

Aux termes de la convention d'indemnisation, la SCT a convenu d'indemniser la FPI des manquements aux déclarations et garanties consignées dans la convention d'acquisition. L'obligation d'indemnisation maximale de la SCT se limite au produit net du premier appel public à l'épargne; aucune demande d'indemnisation ne peut être présentée à moins que les pertes totales ne soient supérieures à un million de dollars et le seuil en dollars de chaque demande à inclure aux fins d'une demande fondée sur le manquement à une déclaration est de 50 000 \$.

9.3 Convention d'échange

Aux termes de la convention d'échange, la FPI s'est engagée envers la Société et les porteurs de parts SEC de catégorie B et de parts SEC de catégorie C, selon le cas, entres autres à émettre des parts au moment de l'échange de parts SEC de catégorie B conformément à leurs conditions ou encore au moment où le porteur de parts SEC de catégorie B choisit de recevoir des distributions de parts SEC de catégorie B sous forme de parts sur la base de droits équivalents à ceux du porteur de parts participant au RRD et à émettre des parts spéciales avec droit de vote aux porteurs de parts SEC de catégorie C dans certaines circonstances. Au moment de l'échange, le nombre correspondant de parts spéciales avec droit de vote sont annulées.

Le porteur d'une part SEC de catégorie B peut lancer la procédure d'échange prévue aux termes du « droit d'échange » pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- a) l'échange n'entraîne pas la perte, par la FPI, de son statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la LIR ni n'entraîne par ailleurs un risque considérable de perte de ce statut ou d'assujettissement à l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la LIR;

- b) la FPI est légalement autorisée à émettre les parts à l'exercice du droit d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts à l'exercice du droit d'échange se conforme aux lois sur les valeurs mobilières et aux exigences des bourses applicables au moment de l'échange.

La convention d'échange accorde également à la FPI le droit de demander aux porteurs de pas moins de la totalité des parts SEC de catégorie B de les échanger contre des parts si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) le nombre total de parts contre lequel toutes les parts SEC de catégorie B en circulation sont échangeables est inférieur à 1 % du nombre de parts SEC de catégorie B émises à la clôture;
- b) il se produit ou est sur le point de se produire un regroupement, une fusion, un arrangement, une offre publique d'achat, un transfert important ou une vente importante de parts, de droits ou d'autres titres de la FPI ou de participations connexes, une vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la FPI ou une opération similaire visant la FPI ou une filiale de la FPI ou encore une proposition en ce sens (sauf dans le cadre d'une opération visant une ou plusieurs de ces entités aux termes de laquelle la totalité des actifs de l'entité ou des entités sont transférés à la FPI ou à une filiale en propriété exclusive directe ou indirecte de la FPI) et le conseil établit qu'il n'est pas raisonnablement possible de reproduire, pour l'essentiel, les conditions des parts SEC de catégorie B dans le cadre de l'opération et que l'échange de la totalité, et de non moins de la totalité, des parts SEC de catégorie B en circulation est nécessaire pour permettre la réalisation de l'opération conformément à ses conditions. Toutefois, dans le cas d'une offre publique d'achat, au moins les deux tiers des parts (après dilution, conversion et échange) doivent avoir été valablement déposées en réponse à l'offre publique d'achat et leur dépôt ne doit pas avoir été révoqué à son échéance.

La convention d'échange prévoit également l'échange automatique des parts SEC de catégorie B à la liquidation ou à la dissolution de la FPI.

Droits préférentiels de souscription

Si la FPI ou la Société décide d'émettre à une personne qui n'est pas membre de son groupe des titres de capitaux propres de la FPI ou de la Société, des titres donnant droit, par conversion ou échange, à des titres de capitaux propres de la FPI ou de la Société ou des options ou autres droits d'acquérir pareils titres (les « titres émis »), la convention d'échange confère à la SCT, tant qu'elle aura une participation véritable dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution), le droit préférentiel de souscrire des parts, des parts SEC de catégorie B ou des titres émis afin qu'elle maintienne la proportion de sa participation véritable (après dilution). Le droit préférentiel de souscription ne s'applique pas aux titres émis dans certaines circonstances,

Droits d'inscription

La convention d'échange confère également à la SCT (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales qui détiennent des parts SEC de catégorie B) le droit (le « droit d'inscription d'entraînement ») d'obliger la FPI à inclure les parts détenues par les porteurs de parts, y compris les parts pouvant être émises à l'échange de parts SEC de catégorie B, dans tout placement futur réalisé par la FPI par voie de prospectus déposé auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes (un « placement d'entraînement »). La FPI est tenue de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour faire inclure dans le placement d'entraînement toutes les parts dont la SCT demande la vente. Toutefois, si le placement d'entraînement fait l'objet d'une prise ferme et que le chef de file de la prise ferme décide que le nombre total de parts à inclure dans le placement d'entraînement doit être limité pour certaines raisons prescrites, les parts à inclure dans le placement d'entraînement seront d'abord attribuées à la FPI.

En outre, la convention d'échange confère à la SCT (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales qui détiennent des parts SEC de catégorie B) le droit (le « droit d'inscription sur demande ») d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes un ou plusieurs prospectus visant le placement des parts détenues par les porteurs de parts, y compris les parts pouvant être émises à l'échange de parts SEC de catégorie B (un « placement sur

demande »). La FPI peut distribuer des parts dans le cadre d'un placement sur demande. Toutefois, si le placement sur demande fait l'objet d'une prise ferme et que le chef de file de la prise ferme décide que le nombre total de parts à inclure dans le placement sur demande doit être limité pour certaines raisons prescrites, les parts à inclure dans le placement sur demande seront d'abord attribuées aux porteurs de parts vendeurs.

Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande pourront tous deux être exercés une fois qu'il se sera écoulé 18 mois après la clôture, pourvu que la SCT ait une participation véritable dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution) au moment de l'exercice.

Droits à une offre équivalente

En outre, aux termes de la convention d'échange, si la SCT a une participation véritable dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution) et le demande, la FPI fera acheter par un acheteur (autre que la FPI, un membre de son groupe ou un vendeur tiers d'immeubles en échange de titres de la Société) à qui elle vend des titres de la Société lui appartenant (ou appartenant à un cessionnaire autorisé) une part proportionnelle des titres de la Société détenus par la SCT, sauf les parts SEC de catégorie C, aux mêmes conditions, essentiellement, que celles qui s'appliquent à l'achat, par l'acheteur, des titres de la Société détenus par la FPI. Si la SCT ou un cessionnaire autorisé détient au total une participation véritable dans la FPI inférieure à 10 % (après dilution), la FPI aura le droit, à l'occasion de la vente directe ou indirecte de la totalité de ses titres de la Société, d'obliger la SCT ou tout cessionnaire autorisé à vendre ses titres de la Société aux mêmes conditions que celles auxquelles la FPI vend, directement ou indirectement, la totalité des autres participations dans la Société. Lorsque cette vente aura été réalisée à la demande de la FPI, la SCT ou tout cessionnaire autorisé n'aura plus aucune participation dans la Société.

Cession

La convention d'échange ne peut être cédée par la SCT sans le consentement écrit préalable de la FPI, sauf à un ou plusieurs membres du groupe de la SCT, pourvu que ces entités demeurent des membres du groupe de la SCT.

9.4 Ententes commerciales avec la SCT

La FPI, la Société et la SCT sont parties aux ententes commerciales suivantes qui régissent leurs relations : la convention de Services, la convention de gestion immobilière, la convention DDPO, la convention de développement et la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, lesquelles sont des conventions importantes pour la FPI et doivent être lues dans l'intégralité de leurs dispositions.

Aux termes de la convention de Services, la SCT fournit à la FPI certains services administratifs, juridiques, financiers ainsi que des services concernant les technologies de l'information et les ressources humaines et des services connexes (les « Services »). Les Services sont fournis à la FPI sur une base de recouvrement des coûts seulement, c'est-à-dire que la FPI rembourse à la SCT les frais que celle-ci engage à l'occasion de la prestation des Services. En 2015, la FPI a payé une rémunération maximale fixe ajustée en fonction de l'indice des prix à la consommation. En 2016, la FPI paiera une rémunération fondée sur le coût réel des Services fournis. La durée initiale de la convention de Services a pris fin le 31 décembre 2015. La convention de Services a été renouvelée pour une durée supplémentaire de un an et elle est renouvelable automatiquement pour des durées supplémentaires de un an, sauf si elle prend fin autrement.

La Société et la SCT, par l'intermédiaire d'Immobilière CT, ont conclu la convention de gestion immobilière, aux termes de laquelle la SCT fournit à la Société des services de gestion immobilière usuels (les « services de gestion immobilière »). Les services de gestion immobilière sont fournis à la Société sur une base de recouvrement des coûts seulement, c'est-à-dire que la Société rembourse à la SCT les frais que celle-ci engage à l'occasion de la prestation des services de gestion immobilière. En 2015, la FPI a payé une rémunération maximale fixe ajustée en fonction de l'indice des prix à la consommation. En 2016, la FPI paiera une rémunération fondée sur le coût réel des services de gestion immobilière fournis. La durée initiale de la convention de gestion immobilière a pris fin le 31 décembre 2015. La convention de gestion immobilière a été renouvelée pour une durée supplémentaire de

un an et elle est renouvelable automatiquement pour des durées supplémentaires de un an, sauf si elle prend fin autrement.

La FPI, la Société et la SCT sont parties à la convention DDPO, aux termes de laquelle la SCT a accordé à la FPI un droit de première offre en vue d'acquérir des droits sur les immeubles dont elle est propriétaire après la clôture, qui respectent les critères d'investissement de la FPI, avant de les aliéner auprès de tiers et ce, à des conditions non moins favorables pour la FPI que celles qui sont offertes par le tiers ou au tiers. La convention DDPO a pris effet à la clôture pour une durée initiale de 10 ans et demeurera en vigueur jusqu'à ce que la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote.

La FPI a accordé à la SCT un droit de première offre sur la superficie louée (le « DDPO de la SCT ») dans ses immeubles dans lesquels de la superficie locative est acquise ou libérée. Le DDPO de la SCT a pris effet à la clôture et expirera lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Aux termes du DDPO de la SCT, si la FPI souhaite louer un immeuble ou est prête à accepter une offre de location d'un immeuble, elle en donnera un avis écrit à la SCT accompagné d'une offre officielle de location.

La FPI a également accordé à la SCT un droit de premier refus si un changement de contrôle se produit. Aux termes du DDPR en cas de changement de contrôle, si un concurrent acquiert plus de 50 % des parts, après dilution, à un moment où les immeubles de la FPI loués par la SCT représentent au moins 50 % de la SLB de tous les immeubles de la FPI, la SCT a le droit d'acquérir la totalité des immeubles qu'elle loue à leur juste valeur marchande au moment en cause. Le DDPR en cas de changement de contrôle a pris effet à la clôture et expirera lorsque les actifs de la FPI loués par la SCT représenteront moins de 50 % de la SLB des actifs de la FPI.

La FPI, la Société, la SCT et Immobilière CT sont parties à la convention de développement, qui viendra à échéance à la dernière des éventualités suivantes : (i) 10 ans après la clôture; (ii) lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Aux termes de la convention de développement, la FPI bénéficie de certains droits de participer au développement de projets, d'acheter des projets de développement, de fournir du financement mezzanine pour de nouveaux projets de développement et d'acquérir des centres commerciaux. La convention de développement peut être renouvelée à des conditions mutuellement acceptables par les parties mais, si elle est résiliée, elle continuera d'avoir effet relativement aux projets de développement entrepris avant la résiliation. Toutes les décisions prises par la FPI relativement au développement, à l'acquisition ou au financement d'un immeuble aux termes de la convention de développement seront approuvées par les fiduciaires indépendants qui ne sont pas apparentés à la SCT.

La FPI, la Société et la SCT sont parties à la convention de non-concurrence et de non-sollicitation. La convention de non-concurrence et de non-sollicitation a pris effet à la clôture et viendra à échéance à la dernière des éventualités suivantes : (i) au dixième anniversaire de la clôture; (ii) lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT n'est pas autorisée, directement ou indirectement, sans l'approbation écrite préalable de la majorité des fiduciaires indépendants de la FPI, à prendre l'une des mesures suivantes : (i) créer une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI; (ii) s'engager de façon importante (contractuellement ou autrement) avec une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI, sauf dans le cours normal de ses activités de location ou d'achat d'immeubles pour son propre usage; (iii) acquérir ou développer des immeubles, mis à part des immeubles dont elle a besoin pour exploiter son commerce de détail, qui respectent les critères d'investissement de la FPI. Toutefois, la SCT est autorisée à créer une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI si la SCT : (i) acquiert une entreprise propriétaire d'une quantité importante d'immeubles qu'elle souhaite vendre; (ii) après qu'elle a offert les immeubles à la FPI, celle-ci choisit de ne pas les acheter aux termes de la convention DDPO, pourvu que la SCT ait d'abord consenti à l'achat de ces immeubles par la FPI. Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT n'est pas autorisée à demander directement ou indirectement à un locataire existant de la FPI de déménager dans un immeuble autre qu'un immeuble de la FPI; toutefois, la SCT peut rechercher des locaux de substitution pour un

locataire d'une enseigne de la SCT de la FPI si : (i) elle a d'abord donné l'occasion à la FPI d'accommoder les besoins du locataire; (ii) le locataire continue à exécuter ses obligations envers la FPI aux termes du bail. La convention prévoit aussi que, tant que la convention de Services et la convention de gestion immobilière demeurent en vigueur et pour une période d'un an par la suite, la SCT ne sera pas autorisée à solliciter les employés de la FPI et la FPI ne sera pas autorisée à solliciter les employés de la SCT.

Le résumé qui précède doit être lu à la lumière des conditions de la convention de Services, de la convention de gestion immobilière, de la convention DDPO, de la convention de développement et de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation qui ont été déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et peuvent être consultées sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

10. DISTRIBUTIONS

Politique en matière de distributions

La FPI a adopté une politique en matière de distributions, ainsi que l'autorise la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle elle fait des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la Société, aux porteurs de parts SEC de catégorie B correspondant au départ, sur une base annuelle, à environ 90 % des FPAOA estimatifs de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires disposent d'un pouvoir discrétionnaire absolu en ce qui concerne le moment et les montants des distributions, y compris relativement à ce qui suit : (i) les montants réellement distribués; (ii) l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Voir la rubrique 4.1 « Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI – Le rendement du placement et les distributions de liquidités ne sont pas garantis ». Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit, à compter de ce jour, de recevoir les distributions relatives à ce mois à cette date de distribution.

Si les conditions des parts de la Société le permettent, un associé peut décider d'emprunter à la Société un montant correspondant à la totalité ou à une partie (le « **montant choisi** ») de la distribution indiquée ci-dessus, déduction faite de toutes les retenues applicables, et de se faire distribuer le montant choisi le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice où la distribution aurait autrement été versée. Ces emprunts contractés au cours d'un exercice ne portent pas intérêt et sont payables intégralement au plus tard le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice durant lequel ils ont été contractés.

Historique des distributions

Distributions versées	Distribution mensuelle par part	Distribution annualisée par part
Décembre 2013	0,070194 \$ ⁽¹⁾	0,650 \$
Janvier 2014 à décembre 2014	0,054167 \$ ⁽²⁾	0,650 \$
Janvier 2015 à décembre 2015	0,05525 \$ ⁽²⁾	0,663 \$

Note :

- (1) La distribution mensuelle de décembre 2013 était la première distribution suivant le premier appel public à l'épargne et elle a été calculée afin d'inclure, proportionnellement, octobre et novembre 2013.
- (2) Les distributions de la FPI étaient inférieures à ses flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, aux flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles déduction faite des intérêts débiteurs et aux FPAOA pour les mêmes périodes.

La FPI a l'intention de verser des distributions de liquidités mensuelles de 0,05667 \$ par part aux porteurs de parts, soit environ 0,68 \$ par part, sur une base annuelle, à compter de la distribution versée le 15 janvier 2016.

Le commandité, pour le compte de chaque associé, déclare des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts SEC de catégorie A et aux porteurs de parts SEC de catégorie B en fonction des distributions de liquidités

mensuelles payables par la FPI aux porteurs de parts de la FPI et autorise la Société à les verser. Depuis la clôture, les distributions versées sur chaque part par la FPI ont été égales à celles versées sur chaque part SEC de catégorie A et sur chaque part SEC de catégorie B.

La FPI a versé aux porteurs de parts des distributions correspondant au montant du revenu net et des gains en capital réalisés nets de la FPI qui sont nécessaires pour veiller à ce qu'elle n'ait pas d'impôt sur le revenu ordinaire à payer sur ce revenu. Dans la mesure où la FPI réalise un revenu net et des gains en capital réalisés nets en excédent des distributions mensuelles versées ou payables aux porteurs de parts pendant l'année d'imposition, la FPI pourrait verser une distribution supplémentaire (pouvant être réglée par l'émission de parts) aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre pour veiller à ce qu'elle n'ait pas d'impôt sur le revenu ordinaire à payer sur ce revenu. Aucune distribution supplémentaire n'a été versée aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2015.

Régime de réinvestissement des distributions

La FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »). Les porteurs de parts admissibles qui choisissent de réinvestir automatiquement la totalité ou une partie des distributions de liquidités de la FPI dans des parts supplémentaires (à un prix par part calculé d'après la moyenne pondérée en fonction du volume sur cinq jours du cours des parts à la TSX) reçoivent une distribution de parts supplémentaires correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie. La SCT peut participer au RRD relativement à ces parts de la même manière que les autres porteurs de parts admissibles. La SCT ne participe actuellement pas au RRD.

En outre, le porteur de parts SEC de catégorie B peut choisir de réinvestir la totalité ou une partie des distributions payables sur ses parts SEC de catégorie B aux mêmes conditions économiques que dans le cas des participants au RRD. Le porteur de parts SEC de catégorie B peut réinvestir ces distributions dans des parts SEC de catégorie B, des parts ou les deux. Les porteurs de parts SEC de catégorie B n'ont pas choisi de réinvestir une tranche des distributions versées au cours de la période terminée le 31 décembre 2015.

Au départ, la FPI a réservé auprès de la TSX 17 562 086 parts supplémentaires afin de permettre l'achat de parts aux termes du RRD.

11. NOTES

S&P et DBRS notent les titres d'emprunt d'entités commerciales. Une note fournit généralement une indication du risque que l'emprunteur ne remplisse pas ses obligations en temps voulu relativement aux intérêts et au capital. Les catégories de notes varient selon une fourchette qui va de la plus haute qualité de crédit (habituellement « AAA ») au défaut de paiement (habituellement « D »).

S&P a attribué à la FPI et aux débentures une note de « BBB+ » avec perspective stable. Une note de « BBB+ » attribuée par S&P fait partie de la quatrième catégorie en importance de 10 catégories et indique que la capacité de s'acquitter des obligations financières rattachées aux titres d'emprunt est adéquate. Toutefois, des conditions économiques défavorables ou des circonstances changeantes risquent davantage de nuire à la capacité du débiteur de s'acquitter des obligations financières rattachées aux titres d'emprunt. Une note de « BBB- » ou une note plus élevée est une note de premier ordre (ou de bonne qualité). L'ajout d'un modificateur de perspective pour une note, comme « positif », « négatif » et « stable » ou « en développement », indique la perspective éventuelle d'une note à long terme sur une période à moyen terme (habituellement entre six mois et deux ans). Une perspective ne constitue pas nécessairement un indicateur de changement de note éventuel. L'ajout du symbole plus (+) ou moins (-) à une note indique la position relative de cette note à l'intérieur des catégories de notes.

DBRS a attribué à la Société et aux débentures une note de « BBB (élevé) » avec tendance stable. Pour DBRS, une note de « BBB (élevé) » fait partie de la quatrième catégorie en importance de 10 catégories et indique que la solvabilité du titre d'emprunt est d'une qualité adéquate, ce qui signifie que le paiement des obligations financières est considéré acceptable, mais que des événements futurs pourraient rendre l'entité émettrice

vulnérable. L'ajout d'un modificateur comme « (élevé) » ou « (bas) » dans chaque catégorie de notes indique la position relative de la note à l'intérieur de cette catégorie. L'ajout d'un modificateur de tendances pour une note, comme « positif », « stable » ou « négatif », donne l'opinion de DBRS à l'égard de la perspective de la note attribuée. La tendance dont la note est assortie indique l'orientation de cette note, selon DBRS, si les tendances actuelles se maintiennent.

Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par DBRS ou S&P si, à son avis, les circonstances le justifient. Une note ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les titres étant donné que de telles notes ne commentent pas le cours des titres ou leur bien-fondé pour un investisseur donné.

La FPI a payé les frais de notation usuels à DBRS et à S&P relativement à l'attribution des notes susmentionnées. La FPI n'a fait aucun paiement à DBRS ou à S&P pour tout autre service que celles-ci ont pu lui fournir.

12. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts de la FPI en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRT.UN ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes des parts en circulation ainsi que le volume des opérations sur celles-ci déclarés par la TSX pour la période indiquée.

Date	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Janvier 2015	13,00	11,70	467 282
Février 2015	13,50	12,71	540 098
Mars 2015	13,49	12,80	664 318
Avril 2015	12,96	12,41	633 432
Mai 2015	12,80	11,96	645 933
Juin 2015	12,64	11,75]	751 294
Juillet 2015	12,87	12,10	614 266
Août 2015	13,05	11,26	696 342
Septembre 2015	13,40	11,93	766 671
Octobre 2015	13,37	12,60	559 360
Novembre 2015	13,30	12,60	733 573
Décembre 2015	13,45	12,50	622 970

Source : TSX MarketData

13. FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Conseil de fiducie

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil sera constitué d'au moins sept fiduciaires et d'au plus neuf fiduciaires, la majorité d'entre eux (y compris le président) devant être indépendants aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. La FPI compte actuellement sept fiduciaires. La majorité des fiduciaires doivent être des résidents canadiens. Toute augmentation ou diminution du nombre maximum ou minimum de fiduciaires nécessite l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote convoquée à cette fin (ou une résolution écrite signée par des porteurs de parts avec droit de vote représentant au moins les deux tiers des parts avec droit de vote en circulation). Les fiduciaires sont élus par les porteurs de parts avec droit de vote à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote et tous les fiduciaires occupent leur fonction pour une durée qui prend fin à la clôture de la prochaine assemblée annuelle ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs remplaçants respectifs. La déclaration de fiducie prévoit que la SCT dispose de certains droits concernant la nomination des fiduciaires au conseil. Sous réserve des droits de nomination des fiduciaires de la SCT, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures détermine les candidats aux postes de fiduciaires conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et des règles de ce comité. La SCT exerce ses droits de nomination en proposant des candidats et en fournissant des renseignements sur ceux-ci au comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures qui les examine. Si le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures n'approuve pas un candidat au poste de fiduciaire proposé par la SCT conformément à ses droits de nomination, la SCT peut proposer un autre candidat au poste de fiduciaire que le comité juge acceptable. Les renseignements requis relatifs aux candidats aux postes de fiduciaires recommandés par le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures et approuvés par le conseil sont fournis dans les documents de sollicitation de procurations qui sont mis à la disposition des porteurs de parts avec droit de vote avant chaque assemblée annuelle.

Membres du conseil de fiducie

Le tableau suivant présente, au 16 février 2016, le nom, la province et le pays de résidence des fiduciaires de la FPI, l'année où ils ont été élus ou nommés fiduciaire pour la première fois et leurs fonctions principales actuelles :

Nom, province et pays de résidence	Fiduciaire depuis ¹	Fonctions principales actuelles ²
David Laidley ³ Québec, Canada	2013	Président du conseil non membre de la direction et administrateur de sociétés
Brent Hollister Ontario, Canada	2013	Administrateur de sociétés
Anna Martini Québec, Canada	2013	Présidente de Groupe Dynamite Inc., détaillant mondial spécialisé dans les vêtements
John O'Bryan Ontario, Canada	2013	Administrateur de sociétés
Dean McCann Ontario, Canada	2013	Vice-président directeur et chef des finances, SCT, famille d'entreprises proposant divers produits et services aux Canadiens
Kenneth Silver Ontario, Canada	2013	Président et chef de la direction de la FPI
Stephen Wetmore Ontario, Canada	2013	Vice-président du conseil non membre de la direction, SCT, famille d'entreprises proposant divers produits et services aux Canadiens

Notes :

(1) Chaque fiduciaire de la FPI demeure en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote de la FPI, ou jusqu'à ce que son remplaçant soit élu ou nommé, sauf si son poste devient vacant auparavant conformément à la déclaration de fiducie.

- (2) Les fiduciaires de la FPI ont exercé les fonctions principales indiquées en regard de leur nom au cours des cinq dernières années, sauf dans les cas suivants :
- a) J. O'Bryan qui, avant novembre 2012 et décembre 2014, a été respectivement vice-président du conseil et président du conseil de CBRE Limitée, société immobilière commerciale;
 - b) K. Silver qui, avant octobre 2013, était vice-président principal, Stratégie d'entreprise et Immobilier à la SCT et président d'Immobilier Canadian Tire Limitée;
 - c) S.G. Wetmore qui, avant décembre 2014, était chef de la direction de la SCT et, avant novembre 2013, chef de la direction et président de la SCT.
- (3) D. Laidley a été administrateur de 2907160 Canada Inc. (auparavant ProSep Inc.) (« ProSep ») d'août 2008 à janvier 2014. Le 12 avril 2013, l'Autorité des marchés financiers a délivré une interdiction d'opérations s'appliquant aux dirigeants qui impose des restrictions à toutes les opérations sur les titres de ProSep par ses dirigeants et ses initiés en raison de l'omission de déposer ses documents d'information annuels dans les délais prévus. L'interdiction a été levée le 17 juin 2013. Le 28 octobre 2013, ProSep a demandé et a obtenu la protection contre les créanciers prévue par la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada). Au même moment, la Cour supérieure du Québec (chambre commerciale) a approuvé la vente de la quasi-totalité des actifs de ProSep à un tiers. La distribution du produit de la liquidation de ProSep a été achevée et ProSep a été dissoute le 15 janvier 2014.

13.1 Comités du conseil de fiducie

Au 31 décembre 2015, le conseil de fiducie comptait trois comités : le comité d'audit, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures et le comité de placement. Le comité d'audit de la FPI se compose actuellement d'Anna Martini (présidente), de David Laidley et de John O'Bryan. Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures de la FPI se compose actuellement de Brent Hollister (président), de David Laidley, d'Anna Martini et de Stephen Wetmore. Le comité de placement de la FPI se compose actuellement de John O'Bryan (président), de Brent Hollister et de Kenneth Silver.

Comité d'audit

Les règles du comité d'audit sont reproduites à l'annexe A des présentes. Comme il est indiqué ci-dessus, le comité d'audit se compose d'Anna Martin, de David Laidley et de John O'Bryan. Chaque membre du comité d'audit possède la formation et l'expérience qui suivent relativement à l'exercice de ses fonctions à ce titre :

Membre	Expérience
Anna Martini, présidente	M ^{me} Martini est comptable professionnelle agréée et présidente du Groupe Dynamite Inc., détaillant mondial spécialisé dans les vêtements, depuis 2004. De 1996 à 2004, elle a travaillé chez Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. (Canada) à titre d'associée dans le secteur des services d'audit et de conseil. Elle est présidente sortante du conseil du Conseil canadien du commerce de détail. Auparavant, M ^{me} Martini a été présidente du conseil de 2014 à 2015 et membre du conseil et trésorière du CCCD de 2007 à 2014. Elle a auparavant également occupé les postes d'administratrice et de trésorière de la Fondation du Centre universitaire de santé McGill, et d'administratrice de Velan Inc. de 2008 à 2013 où elle a aussi présidé le comité d'audit.
David Laidley	M. Laidley a été associé chez Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. (Canada) de 1975 jusqu'à sa retraite en 2007. Au cours de ses années de service à ce cabinet, M. Laidley a été élu président du conseil en 2000 et a occupé ce poste jusqu'en 2006. M. Laidley compte plus de 40 années d'expérience comme comptable professionnel agréé spécialisé dans les secteurs de la fiscalité et de l'audit. M. Laidley est actuellement président des comités d'audit d'Input Capital Inc. et d'Aviva Canada Inc., et il siège aux comités d'audit d'Aimia Inc. et d'EMCOR Group Inc.. M. Laidley a été l'administrateur principal et le président du comité d'audit de la Banque du Canada.
John O'Bryan	M. O'Bryan est président honoraire du conseil de CBRE Limitée et ancien membre de son conseil d'administration canadien et de son comité de gestion supérieure canadien. Il est actuellement président du conseil de Slate Office REIT et aussi président de son comité des placements. Avant de rejoindre les rangs de CBRE en 2008, M. O'Bryan a été directeur général chez Valeurs Mobilières TD de 1998 à 2008. À titre de haut dirigeant et d'administrateur de sociétés, M. O'Bryan compte plus de 40 ans d'expérience dans les domaines du financement d'entreprises, des opérations financières et de l'examen et de l'analyse d'états financiers.

Tous les membres du comité d'audit possèdent des compétences financières et sont indépendants, au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (le « Règlement 52-110 »).

Le comité d'audit a mis sur pied un processus d'approbation des services qui doivent être fournis par ses auditeurs actuels. Le processus exige que les auditeurs soumettent leur programme de services annuel à l'approbation du comité d'audit avant le début de la prestation des services. Les services d'audit ou les services autres que d'audit

supplémentaires dont la direction a besoin seront autorisés, à la condition que la direction estime que les auditeurs sont les meilleurs fournisseurs de ces services, que les conditions du mandat soient approuvées par le président du comité d'audit (ou par le comité d'audit, si les honoraires relatifs à ces services dépassent 100 000 \$ ou si les services sont d'une nature délicate ou inhabituelle) et que le président du comité d'audit prévienne le comité d'audit des services qu'il a approuvés au préalable à sa prochaine réunion. Il incombe également aux auditeurs de s'assurer que tous les services qu'ils fournissent sont conformes aux normes d'indépendance professionnelle, d'indiquer au comité d'audit tous les liens qui existent entre eux et la FPI et ses entités reliées dont on pourrait raisonnablement penser qu'ils portent atteinte à leur indépendance et d'indiquer la totalité des honoraires qu'ils facturent en contrepartie des services d'audit et des services autres que d'audit qu'ils ont fournis au cours du dernier exercice.

13.2 Questions relevant des fiduciaires indépendants

Les questions suivantes doivent être approuvées par la majorité des fiduciaires qui sont indépendants conformément à la déclaration de fiducie : a) l'acquisition d'un immeuble ou un placement dans un immeuble, ou la prestation de services financiers, d'aménagement ou de location à l'égard d'un l'immeuble sur lequel la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI a un droit direct ou indirect; b) un changement important apporté à une convention intervenue avec la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI, un consentement ou une approbation, une renonciation ou une autre décision des fiduciaires aux termes de la convention, le renouvellement, la prolongation ou la résiliation de celle-ci ou une augmentation des frais (y compris les frais d'opération) ou des distributions payables aux termes de celle-ci; c) la conclusion d'une convention par la FPI, la renonciation à un droit ou à un recours aux termes de celle-ci, l'exercice ou l'application d'un tel droit ou recours ou encore la réalisation, directe ou indirecte, d'un placement conjoint, dans chaque cas avec l'une des personnes suivantes : (i) la SCT (à l'exception de ce qui est prévu dans les conditions des parts SEC de catégorie C); (ii) un fiduciaire; (iii) une entité qui est contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; (iv) une entité pour le compte de laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable; d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement de dettes mettant en cause une des personnes suivantes ou le rachat de parts SEC de catégorie C par l'une d'elles : (i) la SCT; (ii) un fiduciaire; (iii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; (iv) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable; e) les décisions concernant des réclamations présentées par ou contre une ou plusieurs parties à une convention avec la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI.

13.3 Hauts dirigeants de la FPI

La FPI sera gérée et exploitée par une équipe de haute direction interne chevronnée qui se compose du chef de la direction et du chef des finances de la FPI. Au 31 décembre 2015, la FPI comptait quatre employés, y compris le chef de la direction et le chef des finances.

Le tableau suivant présente le nom, la province et le pays de résidence ainsi que les fonctions principales actuelles des hauts dirigeants de la FPI au 16 février 2016 :

Nom, province et pays de résidence	Fonctions principales actuelles ¹
Kenneth Silver Ontario, Canada	Président et chef de la direction
Louis Forbes Ontario, Canada	Vice-président principal et chef des finances

Notes :

(1) Les hauts dirigeants de la FPI ont exercé les principales fonctions suivantes au cours des cinq dernières années :

- a) Avant octobre 2013, K. Silver a occupé les postes de vice-président principal, Stratégie d'entreprise et Immobilier à la SCT et de président, Immobilière Canadian Tire Limitée;
- b) Avant avril 2013, L. Forbes a occupé le poste de vice-président directeur et chef des finances de Primaris Retail REIT.

Titres dont les fiduciaires et les hauts dirigeants sont propriétaires ou qu'ils contrôlent

Au 31 janvier 2016, tous les fiduciaires et hauts dirigeants de la FPI avaient collectivement la propriété véritable, directement ou indirectement, ou le contrôle de 290 891 parts de la FPI (soit environ 0,3 % des parts émises et en circulation de celle-ci, avant dilution).

14. CONFLITS D'INTÉRÊTS

La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux conflits d'intérêts qui visent à protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à la FPI. La déclaration de fiducie renferme certaines dispositions qui exigent que chaque fiduciaire déclare à la FPI tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, avec la FPI (y compris un contrat ou une opération qui consiste à faire un placement dans un immeuble ou à s'en départir ou encore une convention de coentreprise) ou encore le fait qu'il est administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance, réel ou projeté, avec la FPI ou qu'il a par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. Le fiduciaire qui a fait la divulgation qui précède n'a pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat ou d'une opération ayant trait, selon le cas : (i) à sa rémunération directe à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire de la FPI; (ii) à l'indemnité qui lui est versée à titre de fiduciaire ou afin de souscrire ou de maintenir une assurance responsabilité.

En 2015, Stephen Wetmore et Dean McCann, fiduciaires de la FPI et également administrateurs et hauts dirigeants de la SCT, devaient communiquer la nature et l'étendue de leur intérêt respectif dans un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, intervenu entre la FPI la SCT ou un membre de son groupe ou toute autre entité dans laquelle l'un ou l'autre avait un intérêt et n'avaient pas le droit de voter sur quelque résolution que ce soit visant à approuver un tel contrat ou une telle opération (à moins que le contrat ou l'opération ne se rapporte à leur rémunération ou à une indemnisation en vertu des dispositions de la déclaration de fiducie sur l'assurance responsabilité).

15. PROMOTEUR

La SCT a pris l'initiative de fonder et d'organiser la FPI et était considérée comme un promoteur de la FPI dans le cadre du premier appel public à l'épargne de celle-ci en 2013. Au 31 décembre 2015, la SCT détient une participation véritable d'environ 83,8 % dans la FPI après dilution au moyen de la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B, chaque part SEC de catégorie B étant assortie une part spéciale avec droit de vote de la FPI conférant des droits de vote dans la FPI. La SCT détient également la totalité des parts SEC de catégorie C qui, dans des cas limités, confèrent des droits de vote conformément aux parts spéciales avec droit de vote que la FPI peut émettre aux porteurs SEC de catégorie C dans certains cas limités.

En outre, la SCT a pris l'engagement que, sous réserve de l'évolution de la situation (notamment la relation entre la FPI et la SCT), chaque supplément de prospectus au prospectus préalable de base : (i) indiquera que la SCT est un promoteur et décrira le promoteur conformément à la rubrique 16 de l'annexe 44-101A1; (ii) inclura l'attestation du promoteur conformément à la partie 5 du Règlement 41-101.

La SCT est le locataire le plus important de la FPI, qui a conclu diverses ententes commerciales avec la SCT. Voir la rubrique 2.3 « Description du locataire clé » et la rubrique 9 « Ententes avec la SCT ».

16. DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Au 31 décembre 2015, la SCT détenait une participation véritable de 83,8 % dans la FPI après dilution au moyen de la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation. De plus, la SCT détient la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation de la Société. Chaque part SEC de catégorie B est échangeable au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve de certains ajustements antidilution), est accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote de la FPI (qui donne les mêmes droits de vote dans la FPI qu'une part) et reçoit des distributions de liquidités de la Société égales aux distributions faites par la FPI sur une part.

Le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « Règlement 61- 101 ») prévoit différentes situations dans lesquelles une opération entre un émetteur et une personne apparentée peut être soumise à l'obligation d'obtenir une évaluation et l'approbation de l'opération par les porteurs minoritaires. Une dispense de ces exigences est possible si la juste valeur marchande de l'opération ne dépasse pas 25 % de la capitalisation boursière de l'émetteur. La FPI a obtenu une dispense des exigences du Règlement 61-101 qui, sous réserve de certaines conditions, lui permet d'être dispensée des exigences d'approbation des porteurs minoritaires et d'évaluation dans le cas d'opérations dont la valeur est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de la FPI, si les parts SEC de catégorie B détenues par la SCT, y compris ses filiales, sont incluses dans le calcul de la capitalisation boursière de la FPI. Par conséquent, le seuil de 25 % au-dessus duquel l'exigence d'approbation des porteurs minoritaires et d'évaluation s'applique est augmenté afin d'inclure la participation indirecte d'environ 50,3 % dans la FPI détenue par la SCT, y compris ses filiales, sous forme de parts SEC de catégorie B.

17. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants de la FPI (autres que certains contrats conclus dans le cours normal des activités) :

- a) la déclaration de fiducie;
- b) la convention de développement;
- c) la convention d'échange;
- d) la convention d'indemnisation;
- e) la convention de société en commandite;
- f) la convention de non-concurrence et de non-sollicitation;
- g) la convention de gestion immobilière;
- h) la convention DDPO;
- i) la convention de Services;
- j) l'acte de fiducie et ses avenants.

Des exemplaires des documents précédents (à l'exception de la convention de crédit bancaire) ont été déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et sont affichés sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

18. INTÉRÊTS DES EXPERTS

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est l'auditeur de la FPI et est indépendant au sens des règles de déontologie des Comptables professionnels agréés de l'Ontario.

Honoraires d'audit – Les honoraires facturés par les auditeurs externes de la FPI en contrepartie des services d'audit fournis au cours des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015 ont respectivement totalisé 385 200 \$⁽¹⁾ et 395 900 \$.

Honoraires pour services liés à l'audit – Les honoraires facturés par les auditeurs externes de la FPI en contrepartie des services de certification et des services connexes qui étaient raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers de la FPI, qui ne sont pas compris dans les honoraires indiqués au paragraphe précédent et qui ont été fournis au cours des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015 ont respectivement totalisé 128 400 \$⁽¹⁾ et 96 300 \$.

Honoraires pour services fiscaux – Les auditeurs externes de la FPI n'ont pas reçu d'honoraires pour des services professionnels relatifs à la conformité, à la consultation et à la planification en matière fiscale fournis au cours des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015.

Autres honoraires – Aucun honoraire supplémentaire n'a été facturé par les auditeurs externes de la FPI en contrepartie de services supplémentaires pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015.

⁽¹⁾ Les honoraires de 2014 ont été actualisés pour inclure des frais administratifs de 7 %.

19. POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

La FPI peut être exposée à divers litiges et réclamations qui se présentent à l'occasion dans le cours normal des affaires. En 2015, ni la FPI ni ses immeubles n'ont été visés par des litiges importants ou n'ont été parties à de tels litiges.

En 2015, la FPI (i) n'a fait l'objet d'aucune pénalité ou sanction imposée par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières; (ii) n'a fait l'objet d'aucune autre pénalité ou sanction imposée par un tribunal ou une autorité de réglementation qu'un investisseur raisonnable qui doit prendre une décision en matière de placement serait susceptible de considérer comme importante; (iii) n'a conclu aucune entente de règlement, devant un tribunal, se rapportant aux lois sur les valeurs mobilières ou avec une autorité en valeurs mobilières.

20. 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 est la Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal de Toronto (Ontario). Le fiduciaire désigné pour les débentures est Compagnie Trust BNY Canada.

21. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Des renseignements supplémentaires, y compris sur la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, sur les principaux porteurs de titres de la FPI et sur les titres pouvant être émis en vertu de régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, figurent dans la circulaire d'information de la direction de la FPI préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de la FPI se tenant le 12 mai 2015, que l'on peut consulter sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. D'autres renseignements financiers figurent dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, que l'on peut consulter également sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. Il est aussi possible d'obtenir d'autres renseignements sur la FPI sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

GLOSSAIRE

« **acquisition** » L'acquisition des premiers immeubles par la FPI.

« **acte de fiducie** » L'acte de fiducie conclu en date du 9 juin 2015 par CT Real Estate Investment Trust et Compagnie Trust BNY Canada.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » Ajustements comptables qui tiennent compte des actifs, des passifs, des capitaux propres, des produits des activités et des frais sur une base proportionnelle, employés par la FPI à la place de la méthode de comptabilisation à la valeur de consolidation conforme aux PCGR en ce qui concerne les investissements ou les participations de la FPI dans l'immobilier.

« **ARC** » L'Agence du revenu du Canada.

« **autres enseignes de la SCT** » Mark's et diverses enseignes de FGL Sports, notamment Sport Chek, Sports Experts et Atmosphere.

« **avenant à l'acte de fiducie** » Acte complémentaire à l'acte de fiducie aux termes duquel, entre autres, une série de titres d'emprunt peut être émise conformément aux conditions de l'acte de fiducie.

« **BAlIA consolidé** » Le résultat net consolidé, plus la somme, sans double emploi, (i) de la charge d'intérêts consolidée, (ii) de la dotation aux amortissements, et (iii) de la charge d'impôt sur le résultat consolidée (autre que les impôts sur le résultat, qu'ils soient positifs ou négatifs, attribuables à des gains ou à des pertes inhabituels ou non récurrents ou à tout autre gain ou perte sans effet sur la trésorerie ajusté dans le calcul du résultat net consolidé).

« **baux de Canadian Tire** » Les baux des magasins Canadian Tire et des poste d'essence ainsi que les contrats de location intervenus entre la Société en commandite CT REIT et la SCT et visant les centres de distribution.

« **baux des postes d'essence** » Les contrats de location intervenus entre la Société en commandite CT REIT et la SCT et visant les postes d'essence situés dans les immeubles.

« **bureaux de la SCT** » Les bureaux du Canada Square occupés par la SCT.

« **Canada atlantique** » Le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard.

« **Canada Square** » L'immeuble commercial à usage mixte situé aux 2180, 2190 et 2200 Yonge Street, Toronto (Ontario). Sauf indication contraire du contexte, dans la présente notice annuelle, le terme « Canada Square » désigne les droits de la FPI sur un tiers de cet immeuble.

« **changement de contrôle** » L'acquisition, par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, directement ou indirectement, autre que la SCT ou l'une de ses filiales, de plus de 50 % du total des droits de vote rattachés aux parts et aux parts spéciales avec droit de vote de la FPI (compte tenu de ce qui suit : (i) la pleine dilution après l'échange de la totalité des parts SEC de catégorie B alors en circulation contre des parts de la FPI; (ii) en ce qui concerne les autres titres qui, par conversion ou échange, donnent droit à des parts de la FPI, uniquement la dilution résultant de la conversion ou de l'exercice de ces autres titres convertibles ou échangeables détenus par cette personne ou ce groupe de personnes).

« **charge d'impôt sur le résultat consolidée** » La charge d'impôt sur le résultat de la FPI établie après consolidation et conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **charge d'intérêts consolidée** » Le total de la charge d'intérêts de la FPI, après prise en compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle à l'égard de la dette consolidée, des obligations découlant d'un contrat de location-acquisition, de la décote d'émission initiale (ou, selon le cas, de la prime) de toute dette consolidée émise à un prix inférieur (ou, selon le cas, supérieur) à sa valeur nominale payée, cumulée ou prévue d'être payée ou cumulée au cours de cette période et, dans la mesure où les intérêts ont été capitalisés sur des projets qui sont en voie d'aménagement ou conservés pour être aménagés plus tard au cours de la période, les intérêts ainsi capitalisés (y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle), le tout déterminé après consolidation conformément aux PCGR; toutefois, (A) malgré sa présentation conformément aux PCGR, la charge d'intérêts totale relative à la dette liée aux débentures convertibles et à la dette subordonnée sera incluse au taux d'intérêt nominal de ces dettes et, dans les calculs effectués à l'égard des titres d'emprunt, les distributions versées sur les parts SEC de catégorie C seront incluses, et (B) pour dissiper tout doute, les distributions sur les parts SEC de catégorie B ne seront pas incluses dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée.

« **clôture** » La clôture du premier appel public à l'épargne de la FPI, de l'acquisition et d'autres opérations connexes le 23 octobre 2013.

« **commanditaires** » CT REIT, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings II Limited Partnership et Canadian Tire Holdings III Limited Partnership, et le terme « **commanditaire** » désigne l'une d'elles.

« **commandité** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Société – Généralités » de la présente notice annuelle.

« **concurrent** » Personne qui exerce des activités ou personne qui la contrôle ou est sous son contrôle, dans l'une ou plusieurs des catégories suivantes : quincaillerie, automobile, articles de sport, vêtements et produits ménagers.

« **conseil** » Le conseil de fiducie de la FPI.

« **contrat de licence** » Le contrat de licence conclu à la clôture par la FPI, la Société et la SCT.

« **convention d'acquisition** » La convention d'achat et de vente intervenue à la clôture entre Immobilière CT, la Société et la SCT et aux termes de laquelle la FPI a acquis indirectement les premiers immeubles et la SCT a notamment fait certaines déclarations et fourni certaines garanties et indemnisations relativement aux premiers immeubles à la FPI et à la Société.

« **convention d'échange** » La convention d'échange intervenue à la clôture entre la FPI, la Société, la SCT, Canadian Tire Holdings I Limited Partnership et Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, et décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange » de la présente notice annuelle.

« **convention d'indemnisation** » La convention d'indemnisation intervenue à la clôture entre la SCT, la FPI et la Société et aux termes de laquelle la SCT doit indemniser la FPI en cas de violation des déclarations et garanties de la convention d'acquisition.

« **convention DDPO** » La convention relative au droit de première offre que la FPI, la Société et la SCT ont conclue à la clôture et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de développement** » La convention de développement que la FPI, la Société, Immobilière CT et la SCT ont conclue à la clôture et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de gestion immobilière** » La convention de gestion immobilière que la Société, la SCT et Immobilière CT ont conclue à la clôture et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » La convention de non-concurrence et de non-sollicitation intervenue à la clôture entre la FPI, la Société et la SCT et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de Services** » La convention de Services que la FPI, la Société et la SCT ont conclue à la clôture, aux termes de laquelle la SCT ou certaines de ses filiales fournissent les Services et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de société en commandite** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Société – Généralités » de la présente notice annuelle.

« **DBRS** » DBRS Limited.

« **DDPO sur le bail** » Droit de première offre accordé par la FPI à la SCT jusqu'à la fin de la durée du bail (y compris les prolongations exercées) conclu avec la SCT qui prévoit que, si la FPI souhaite vendre ou par ailleurs aliéner un immeuble ou un droit sur un immeuble qui a été acquis auprès de la SCT ou est loué en totalité ou en partie par la SCT aux termes d'un bail de Canadian Tire, elle doit d'abord présenter une offre à la SCT indiquant le prix et les conditions importantes de la vente ou de l'aliénation proposée. La SCT aura jusqu'à 30 jours : (i) pour notifier son acceptation à la FPI, sous forme de lettre d'intention non exécutoire signée ou (ii) fournir à la FPI le prix de réserve minimum, qui doit être égal ou inférieur au prix d'offre de la FPI et au-dessous duquel la FPI ne pourra mettre en œuvre l'opération proposée.

« **DDPR en cas de changement de contrôle** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **DDPR sur le bail** » Droit de premier refus accordé par la FPI à la SCT jusqu'à la fin de la durée du bail (y compris les prolongations exercées) conclu avec la SCT qui prévoit que, si la FPI reçoit une offre de bonne foi d'un concurrent en vue d'acheter ou d'acquérir autrement un ou plusieurs immeubles ou des droits sur des immeubles, dont une partie ou la totalité sont loués ou ont été loués à la SCT aux termes d'un bail de Canadian Tire, la FPI présente cette offre à la SCT et celle-ci a 10 jours ouvrables pour s'engager à égaler l'offre moyennant avis à la FPI.

« **débentures** » Les débentures de série A et les débentures de série B.

« **débentures de série A** » Compte désigné par écrit au fiduciaire désigné comme le compte des débentures de série A.

« **débentures de série B** » Compte désigné par écrit au fiduciaire désigné comme le compte des débentures de série B.

« **déclaration de fiducie** » La déclaration de fiducie de la FPI datée du 15 juillet 2013, dans sa version modifiée le 22 octobre 2013.

« **dette** » En ce qui concerne une personne (sans dédoublement) : (i) son obligation découlant d'un emprunt (notamment le plein capital des titres d'emprunt convertibles, malgré sa présentation conformément aux principes comptables généralement reconnus); (ii) son obligation découlant de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; (iii) son obligation émise ou acceptée à titre de prix d'achat différé de biens; (iv) son obligation locative; (v) les obligations du type indiqué aux points (i) à (iv) d'une autre personne, dont cette personne a garanti le paiement ou dont elle est responsable. Toutefois : (A) pour l'application des points (i) à (v) (sauf en ce qui concerne les titres d'emprunt convertibles, comme il est indiqué plus haut), une obligation constituera des dettes

d'une personne uniquement dans la mesure où elle figurerait comme un passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux principes comptables généralement reconnus; (B) les obligations mentionnées aux points (i) à (iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs des parts, les charges à payer dans le cours normal des activités qui ne sont pas en souffrance ou qui sont contestées de bonne foi, les produits différés, les passifs incorporels, les impôts sur le revenu différés, les frais de financement différés, les dépôts des locataires et l'endettement concernant le solde impayé de reçus de versement, si cet endettement est présenté comme un passif à court terme au bilan; (C) les parts, les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B, les parts SEC de catégorie C, les parts SEC de catégorie D et les titres échangeables ne constituent pas des dettes. Par ailleurs, les obligations dont il est question aux points (i) à (v) doivent être ajustées, dans la mesure nécessaire, pour tenir compte des éléments suivants : a) tout ajustement qui correspond à ceux apportés en conséquence de la définition du BAIIA consolidé; b) les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dette autorisée** »

a) Une dette A) de la FPI envers une de ses filiales et B) d'une filiale de la FPI envers la FPI ou une autre de ses filiales (chacune des entités mentionnées aux points A) et B) étant une « **entité apparentée** » pour les besoins de la présente définition), étant entendu que les dispositions du point a) ne s'appliquent plus : (i) lors de l'aliénation ultérieure, notamment du transfert, de cette dette en faveur d'une personne qui n'est pas une entité apparentée, au montant qui lui a ainsi été aliéné ou transféré; (ii) dans le cas d'une dette de la FPI envers une de ses filiales, lors de l'émission ou de l'aliénation ultérieure d'actions ordinaires, de parts ou de titres de capitaux propres équivalents (notamment par regroupement ou fusion) de cette filiale, qui fait en sorte que cette dernière n'est plus une filiale de la FPI (et devient donc un « **tiers** » à cette fin), au produit obtenu en multipliant le montant de cette dette par le pourcentage d'actions ordinaires, de parts ou de titres de capitaux propres équivalents appartenant au tiers immédiatement après cette émission ou aliénation par des personnes autres que la FPI ou une de ses filiales, et, dans chaque cas, le montant de la dette sera réputé, pour le calcul du pourcentage de la dette, avoir été contracté lors du transfert, de l'émission ou de l'aliénation;

b) une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est contractée afin de renouveler, prolonger, rembourser, racheter, acheter ou refinancer (chaque opération étant un « **refinancement** ») une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est impayée à la date des présentes ou qui peut être contractée aux termes des présentes, ou dont le produit est affecté à ces besoins; toutefois : (i) la dette qui est contractée ne doit pas être supérieure au capital global des dettes qui sont ainsi refinancées à ce moment, majoré de la prime qui doit être payée dans le cadre de ce refinancement conformément aux conditions de la dette qui est ainsi refinancée ou de la prime que la FPI ou la filiale concernée estime raisonnablement nécessaire pour effectuer un tel refinancement au moyen d'une offre publique d'achat ou d'une entente négociée de gré à gré, plus les frais de la FPI et de la filiale concernée engagés relativement à ce refinancement; (ii) la dette qui est contractée et dont le produit sert à refinancer les débentures de série A ou une dette de la FPI ou d'une de ses filiales dont le rang est égal et proportionnel à celui des débentures de série A, ou une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est subordonnée quant au droit de paiement aux débentures de série A, sera autorisée uniquement si, dans le cas du refinancement des débentures de série A ou d'une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est de rang égal et proportionnel à celui des débentures de série A, la dette contractée prend un rang égal et proportionnel à celui des débentures de série A ou y est subordonnée, et, dans le cas du refinancement de la dette de la FPI qui est subordonnée aux débentures de série A, la dette contractée est subordonnée aux débentures de série A au moins dans la même mesure que celle ainsi refinancée.

« **dette consolidée** » À toute date, la dette consolidée de la FPI à cette date déterminée après consolidation conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dette non garantie consolidée** » À toute date, la dette consolidée de la FPI qui n'est pas garantie d'une quelconque manière par une charge à cette date, déterminée conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dettes subordonnées** » La dette de la FPI (ou de l'entité qui la remplace) : (i) qui est expressément subordonnée quant au droit de paiement aux titres d'emprunt et aux obligations de la FPI et de ses filiales aux termes de ses facilités de crédit renouvelables; (ii) relativement à l'émission pour laquelle chaque agence de notation déterminée confirme par écrit que sa note, le cas échéant, pour les titres d'emprunt à l'émission de la dette sera au moins égale à celle attribuée aux titres d'emprunt immédiatement avant l'émission de la dette.

« **droit d'inscription d'entraînement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **droit d'inscription sur demande** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **écart** » Montant correspondant au rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans majoré de 200 points de base.

« **écart du marché des titres d'emprunt** » La moyenne arithmétique, en pourcentage, de la différence entre : (A) le rendement prévu jusqu'à l'échéance de débentures subordonnées non garanties émises dans le public par la FPI, d'une durée de cinq ans jusqu'à l'échéance, si elles sont émises à la date de l'établissement de cette moyenne; (B) le rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans à la date de l'établissement de cette moyenne, établis, dans les deux cas, par trois courtiers en placement appartenant à une banque de l'annexe I (s'il y a trois courtiers en placement appartenant à une banque de l'annexe I). Toutefois, le premier de ces courtiers sera nommé par la Société, le deuxième sera nommé par le porteur des séries applicables de parts SEC de catégorie C dont le capital est le plus élevé, et le troisième sera nommé de concert par le premier et le deuxième courtiers.

« **écart du marché — catégorie C** » La somme de 0,05 % et de l'écart du marché des titres d'emprunt.

« **émetteur acquis** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière de placement » de la présente notice annuelle.

« **enseigne de la SCT** » Dénomination ou marque de commerce de la SCT, notamment les enseignes Canadian Tire, Mark's et FGL Sports, dont les dénominations ou les marques de commerce Sport Chek, Sports Experts et Atmosphere.

« **exception relative aux FPI** » L'exception applicable aux « fiducies de placement immobilier » au sens de la LIR qui les exclut de la définition des « fiducies intermédiaires de placement déterminées »

« **facilité de crédit bancaire** » La facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang d'un capital de 200 millions de dollars qu'un syndicat de prêteurs a accordée à la Société à la clôture.

« **fiduciaire désigné** » Le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, soit Compagnie Trust BNY Canada ou ses remplaçants.

« **fiduciaire indépendant** » Fiduciaire qui est « indépendant » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* et, en ce qui concerne un membre du comité d'audit, un fiduciaire qui est aussi « indépendant » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

« **fiduciaires** » Les fiduciaires de la FPI, et le terme « **fiduciaire** » désigne l'un d'eux.

« **filiale** » A le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*.

« **FPAO** » A le sens qui lui est attribué dans le livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») portant sur les fonds provenant des activités opérationnelles; les FPAO correspondent au bénéfice net établi conformément aux PCGR, ajusté pour exclure l'incidence des éléments suivants : (i) les ajustements de la

juste valeur des immeubles de placement; (ii) les autres ajustements de la juste valeur; (iii) les profits et les pertes sur la vente d'immeubles de placement; (iv) les variations de la juste valeur des régimes incitatifs de rémunération autre qu'en espèces; (v) l'amortissement des incitatifs à la location.

« **FPAOA** » FPAO après certains ajustements visant : a) à exclure l'incidence des éléments suivants : (i) les ajustements au titre des écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs ou des charges locatives liés aux immeubles de façon linéaire; (ii) les frais initiaux non récurrents de constitution de la FPI, et visant également b) à déduire une réserve pour dépenses d'investissement de maintien normalisées, incitatifs à la location et commissions de location.

« **FPI** » et « **CT REIT** » CT Real Estate Investment Trust, et les termes « FPI » et « CT REIT » désignent, dans la présente notice annuelle, sauf indication contraire du contexte, la FPI et ses filiales, y compris la Société, sur une base consolidée.

« **IFRS** » Les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada dans la partie I du Manuel de CPA Canada — Comptabilité, dans sa version éventuellement modifiée.

« **immeubles** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des activités – Aperçu du portefeuille d'immeubles » de la présente notice annuelle, et le terme « **immeuble** » désigne l'un d'eux.

« **Immobilière CT** » Immobilière Canadian Tire Limitée, filiale en propriété exclusive de la SCT.

« **LCSA** » La *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **LIR** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application.

« **marchands associés** » Les propriétaires d'entreprises indépendants qui exploitent des magasins Canadian Tire.

« **membres du groupe** » A le sens attribué au terme « membre du même groupe » dans le *Règlement 45-106 sur les dépenses de prospectus et d'inscription*.

« **montant de la distribution au titre du remboursement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Société – Distributions » dans la présente notice annuelle.

« **non-résidents** » (i) Des non-résidents du Canada; (ii) des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes; (iii) à la fois des non-résidents et des sociétés de personnes visées au point (ii) (le tout au sens de la LIR).

« **obligations de refinancement de CT** » (A) Si la SCT refuse de donner son consentement à un refinancement de CT, dont le produit sera affecté au remboursement d'un rachat de parts SEC de catégorie C proposé par la FPI, alors la FPI peut : (i) soit accepter une offre de la SCT d'offrir à la FPI un financement par emprunt dont le montant total est celui nécessaire au financement de ce rachat et dont les conditions sont celles existant alors sur le marché (le taux d'intérêt sur l'emprunt étant calculé selon l'écart du marché des titres d'emprunt) et de racheter ces parts SEC de catégorie C au moyen du produit de ce financement par emprunt; (ii) soit décider à son gré que le taux de distribution fixe annuel pour la période de taux fixe ultérieure suivante ou le taux de distribution variable pour chaque mois de la période de taux variable ultérieure suivante, selon le cas, sera calculé en remplaçant l'« écart » par l'« écart du marché — catégorie C », le tout conformément aux conditions des parts SEC de catégorie C; (B) si la SCT refuse de donner son consentement à un refinancement de CT, dont le produit refinancera les titres d'emprunt échus émis par la FPI à la SCT, alors cette dernière accepte les parts SEC de catégorie C et/ou accorde à la FPI un prêt dont le montant total est celui nécessaire au refinancement de ces titres d'emprunt échus et qui sera réparti entre les parts SEC de catégorie C et les titres d'emprunt au gré de la SCT, dans chaque cas, aux conditions existant alors sur le marché (le taux de distribution sur ces parts SEC de catégorie C étant calculé selon l'écart du

marché — catégorie C et le taux d'intérêt sur ces titres d'emprunt étant calculé selon l'écart du marché des titres d'emprunt, selon le cas).

« **Ouest canadien** » La Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan et le Manitoba, ainsi que les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon.

« **part du commandité** » Part représentant la participation du commandité dans la Société.

« **participation du commandité** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Société – Généralités » de la présente notice annuelle.

« **parts** » Parts de fiducie du capital de la FPI, autres que les parts spéciales avec droit de vote, et le terme « **part** » désigne l'une d'elles.

« **parts avec droit de vote** » Collectivement, les parts et les parts spéciales avec droit de vote, et le terme « **part avec droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **parts de la Société** » Les parts du capital de la Société, et le terme « **part de la Société** » désigne l'une d'elles.

« **parts privilégiées** » Les parts privilégiées de la FPI qui pourront être créées à l'avenir, et le terme « **part privilégiée** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie A** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie A de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie A** » désigne l'une d'elles..

« **parts SEC de catégorie B** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie B de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie B** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie C** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie C de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie C** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie D** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie D de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie D** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC supplémentaires** » Les parts de société en commandite de la Société qui pourront être créées à l'avenir, et le terme « **part SEC supplémentaire** » désigne l'une d'elles.

« **parts spéciales avec droit de vote** » Collectivement, les parts spéciales avec droit de vote de la FPI, et le terme « **part spéciale avec droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **PCGR** » Les principes comptables généralement reconnus du Canada (qui sont les IFRS pour les émetteurs canadiens assujettis) adoptés par la FPI pour la présentation de l'information financière.

« **période de taux fixe initiale** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Société – Parts SEC de catégorie C » de la présente notice annuelle.

« **période de taux fixe ultérieure** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, période de taux fixe de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série et chaque période de taux fixe de cinq ans qui suit.

« **période de taux variable ultérieure** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, période de taux variable de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série et chaque période de taux variable de cinq ans qui suit.

« **personne apparentée** » Personne qui est une « personne apparentée » au sens du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, dans sa version éventuellement modifiée.

« **placement d'entraînement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **placement sur demande** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **porteurs de parts** » Les porteurs de parts, et le terme « **porteur de parts** » désigne l'un d'eux.

« **porteurs de parts avec droit de vote** » Collectivement, les porteurs de parts avec droit de vote, et le terme « **porteur de parts avec droit de vote** » désigne l'un d'eux.

« **premier appel public à l'épargne** » Placement auprès du public des parts aux termes du prospectus.

« **premiers immeubles** » Le portefeuille de 256 immeubles, soit 255 immeubles de commerce de détail au Canada et un centre de distribution que la FPI a indirectement acquis de la SCT à la clôture par l'entremise de la Société.

« **prospectus** » Le prospectus définitif déposé dans le cadre du premier appel public à l'épargne de la FPI en date du 10 octobre 2013.

« **refinancement de CT** » Financement par emprunt ou par capitaux propres ou financement semblable dont le produit est affecté au remboursement du rachat de parts SEC de catégorie C à l'expiration d'une période de taux fixe initiale, d'une période de taux fixe ultérieure ou d'une période de taux variable ultérieure et/ou à l'échéance d'une dette due par la FPI à la SCT.

« **régimes enregistrés** » Collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des régimes de participation différée aux bénéfices, des comptes d'épargne libre d'impôt et des régimes enregistrés d'épargne-études.

« **règles EIPD** » Les règles qui s'appliquent aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées dans la LIR.

« **résultat net consolidé** » Pour toute période, le résultat net (la perte nette) de la FPI pour cette période, déterminé après consolidation conformément aux PCGR, à l'exclusion (i) de tout gain ou de toute perte attribuable à la vente ou autre disposition d'un actif ou d'un passif de la FPI, autre qu'un immeuble à revenu destiné à la revente, (ii) des variations sans effet sur la trésorerie de la juste valeur des gains et pertes de la FPI, déterminées après consolidation conformément aux PCGR, (iii) d'autres éléments non récurrents, mais y compris (iv) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle; l'incidence fiscale des points (i) à (iii) est, selon le cas, incluse ou exclue.

« **RRD** » Le régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

« **S&P** » Standard & Poor's Financial Services LLC, filiale de The McGraw-Hill Companies, Inc.

« **SCT** » La Société Canadian Tire Limitée et ses filiales (à l'exclusion de la FPI et de ses filiales) ou, selon le contexte, l'une d'elles.

« **SEDAR** » Le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (www.sedar.com).

« **service de la dette** » Pour toute période, la somme (sans dédoublement) (i) de la charge d'intérêts consolidée de cette période et (ii) de tous les remboursements de capital réguliers et prévus qui sont effectués à l'égard de la dette consolidée au cours de cette période (sauf les remboursements de capital libératoires, remboursements de capital in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou encore les remboursements de cette dette dans son intégralité).

« **Services** » Les services que la SCT fournit à la FPI conformément à la convention de Services et qui sont décrits à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **services de gestion immobilière** » Les services que la SCT fournira à la Société conformément à la convention de gestion immobilière et qui sont décrits à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **SLB** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des activités – Aperçu du portefeuille d'immeubles » de la présente notice annuelle.

« **Société** » Société en commandite CT REIT, société en commandite existant sous le régime de la *Loi sur les sociétés en commandite* (Ontario).

« **taux de distribution fixe annuel** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, le taux de distribution fixe annuel qui s'applique à une période de taux fixe ultérieure, qui correspond au rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans et qui est établi par la Société le trentième jour précédant le début de la période de taux fixe ultérieure applicable, majoré de l'écart.

« **titres d'emprunt** » Les titres d'emprunt non garantis de premier rang de la FPI émis et représentés par un certificat à l'occasion aux termes de l'acte de fiducie, au porteur, sous forme nominative, ou sous forme nominative quant au capital uniquement, y compris les titres d'emprunt globaux et les titres d'emprunt nominatifs.

« **titres d'emprunt globaux** » Les titres d'emprunt représentés sous forme entièrement nominative et détenus par ou pour la CDS.

« **titres d'emprunt nominatifs** » Les titres d'emprunt qui sont nominatifs quant au capital et aux intérêts et qui comprennent, si le contexte l'exige, les titres d'emprunt globaux.

« **titres émis** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT – Convention d'échange – Droits préférentiels de souscription », et le terme « **titre émis** » désigne l'un d'eux.

« **total des actifs** » À toute date, le total des actifs de la FPI, à l'exclusion de la survaleur et des actifs d'impôts différés, déterminé après consolidation et conformément aux PCGR, compte tenu des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle et, dans la mesure applicable, des ajustements qui correspondent à ceux qui sont apportés en conséquence de la définition du terme « BAIIA consolidé » (sauf les ajustements de la juste valeur par suite d'une augmentation ou d'une diminution de la juste valeur des immeubles de placement).

« **total des actifs ajustés** » À toute date, le total des actifs, à la date de référence du calcul pertinente, étant entendu que la composante de ce total qui inclurait par ailleurs le montant indiqué au poste « Immeubles de placement » (ou l'équivalent) du bilan de la FPI correspondra plutôt au montant obtenu en appliquant le facteur de capitalisation à cette date de référence du calcul pour déterminer la juste valeur des actifs de la FPI composant les « Immeubles de placement » à la date en question, au moyen de la méthode d'évaluation décrite par la FPI dans ses derniers états financiers intermédiaires ou annuels publiés ou dans son dernier rapport de gestion intermédiaire ou annuel publié, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures.

« **total des actifs ajustés non grevés** » À la date de référence du calcul pertinente, le total des actifs (à l'exclusion des montants se rapportant aux actifs grevés), étant entendu que la composante de ce total qui inclurait par ailleurs le montant indiqué au poste « Immeubles de placement » (ou l'équivalent) du bilan sera remplacée par le montant obtenu en appliquant le facteur de capitalisation à cette date de référence du calcul pour déterminer la juste valeur des actifs de la FPI composant les « Immeubles de placement » (à l'exclusion des actifs grevés) à la date en question, au moyen de la méthode d'évaluation décrite par la FPI dans ses derniers états financiers intermédiaires ou annuels publiés ou dans son dernier rapport de gestion intermédiaire ou annuel publié, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures.

« **TSX** » La Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » Le total des actifs de la FPI indiqué dans son dernier bilan consolidé.

ANNEXE A

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

1.0 Introduction

Les présentes règles (les « **règles** ») énoncent l'objectif, la composition, les responsabilités et le pouvoir du comité d'audit (le « **comité** ») du conseil de fiducie (le « **conseil** ») de CT Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »).

2.0 Objectif

Le comité a pour objectif d'aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance en ce qui concerne :

- l'intégrité des états financiers de la FPI;
- le respect par la FPI des obligations juridiques et réglementaires liées aux états financiers de la FPI;
- les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur externe de la FPI (l'« **auditeur** »);
- les obligations en matière de communication de l'information financière;
- la mise en place d'un cadre de gestion des risques et de contrôle financier efficace, validé par la direction de la FPI;
- le contrôle interne de la communication de l'information financière et les contrôles et procédures d'information;
- l'efficacité des fonctions de surveillance, notamment celle des fonctions de gestion des risques et d'audit interne de la FPI;
- les autres tâches qui sont prévues aux présentes règles ou que le conseil délègue au comité d'audit.

3.0 Composition et membres

- a) Le conseil nomme les membres (les « **membres** ») du comité. Les membres du comité sont nommés pour occuper leurs fonctions jusqu'au terme de leur mandat ou jusqu'à la nomination de leur remplaçant. Le conseil peut destituer un membre à tout moment et pourvoir à tout poste vacant au sein du comité. Les membres peuvent démissionner à tout moment. Tout membre cesse automatiquement d'avoir cette qualité lorsqu'il cesse d'être un fiduciaire.
- b) Le comité est composé d'au moins trois fiduciaires. Chaque membre respecte les critères d'indépendance et de compétences financières établis par les lois applicables et les règles des bourses à la cote desquelles les titres de la FPI sont inscrits, notamment le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version éventuellement modifiée. Les membres sont en majorité des résidents du Canada.
- c) Tous les ans, le conseil nomme un des membres pour agir à titre de président du comité (le « **président** »). S'il arrive que le conseil ne nomme pas de président, celui en fonction demeurera le président jusqu'à la nomination de son remplaçant. Le président siégera à ce titre conformément à la description de poste du président du comité d'audit approuvée par le conseil. Le comité examine et met à jour, au moins une fois tous les trois ans, la description de poste du président du comité d'audit pour approbation par le conseil.
- d) Le secrétaire ou le secrétaire adjoint de la FPI, ou une autre personne agissant à ce titre (le « **secrétaire** »), agit à titre de secrétaire à toutes les réunions et rédige les procès-verbaux de toutes les réunions et délibérations du comité. Si le secrétaire n'assiste pas à une réunion, le comité nomme une autre personne, qui n'a pas à être un membre, pour agir à ce titre.

4.0 Réunions et fonctionnement

- a) Les réunions du comité se tiennent aux heures et lieux que le président peut établir, mais dans tous les cas au moins quatre (4) fois par année. Conformément à la déclaration de fiducie, les membres peuvent assister à toutes les réunions en personne, par téléconférence ou par un autre moyen de communication permettant à tous ceux qui participent à la réunion de s'entendre et d'être ainsi considérés comme étant présents.
- b) Le président, le chef de la direction, le chef des finances ou l'un des membres peut convoquer une réunion du comité en donnant l'avis requis conformément à la déclaration de fiducie. Une réunion peut aussi être convoquée à la demande de l'auditeur.
- c) Conformément à la déclaration de fiducie, le président préside les réunions du comité. En son absence, les membres qui y assistent peuvent choisir un des leurs afin qu'il préside la réunion.
- d) Conformément à la déclaration de fiducie, la majorité des membres constitue le quorum à une réunion du comité. Chaque membre (y compris le président) a droit à une voix et les décisions du comité sont prises à la majorité des voix. Le président ne dispose d'aucune voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le comité peut également exercer ses pouvoirs au moyen de résolutions écrites signées par tous les membres.
- e) Avant chaque réunion ordinaire du comité, le président, avec l'aide du secrétaire, prépare et remet aux membres et autres personnes à qui il estime pertinent de les envoyer l'ordre du jour de la réunion et les documents d'information nécessaires. Le comité peut exiger que des dirigeants et employés de la FPI fournissent les renseignements et rapports qu'il juge nécessaires pour s'acquitter de ses devoirs.
- f) Le comité peut inviter à ses réunions les personnes dont il juge la présence nécessaire pour débattre de certaines questions, et les fiduciaires qui ne sont pas des membres sont habiles à assister aux réunions du comité. À chacune de ses réunions, le comité se réunit à huis clos avec l'auditeur, avec le chef de l'audit interne de la FPI, avec le chef de la gestion des risques de la FPI, avec la direction, et avec les membres uniquement.

5.0 Devoirs et responsabilités

Le comité a les devoirs et les responsabilités ci-après :

5.1 Communication de l'information financière

- a) Examiner les états financiers annuels audités, notamment le rapport de l'auditeur s'y rapportant, les états financiers trimestriels, le rapport de gestion, les rapports financiers et les indications concernant le bénéfice par part, et ce, avant la communication publique de l'information, et recommander leur approbation au conseil;
- b) examiner l'information financière consignée dans les prospectus, les notices annuelles, les rapports annuels aux porteurs de parts, les circulaires de sollicitation de procurations par la direction, les déclarations de changement important de nature financière et les documents d'information similaires avant la communication de l'information au public, et recommander, le cas échéant, son approbation au conseil;
- c) examiner avec la direction de la FPI, et avec l'auditeur, les questions importantes concernant les principes comptables et la présentation de l'information ainsi que d'autres manières de traiter l'information financière conformément aux principes comptables généralement reconnus (les « PCGR »), ce qui comprend les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board, le tout afin d'obtenir la certitude raisonnable que les états financiers sont exacts et

complets et qu'ils présentent fidèlement la situation financière de la FPI et ses résultats d'exploitation en conformité avec les PCGR;

- d) s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour examiner la communication faite au public, par la FPI, de l'information financière extraite ou dérivée de ses états financiers ou d'autres sources, apprécier périodiquement l'adéquation de ces procédures et recommander les changements proposés au conseil pour qu'il les étudie;
- e) recevoir un rapport sur chaque réunion du comité de l'information tenue depuis la dernière réunion du comité d'audit.

5.2 Contrôles internes et audit

- a) Examiner le mandat, le budget et les ressources, le plan annuel ainsi que la structure organisationnelle de la fonction d'audit interne pour s'assurer qu'elle est indépendante de la direction et qu'elle a les ressources suffisantes pour s'acquitter de son mandat. Le comité obtient la confirmation suivante du chef de l'audit interne : (i) toutes les questions importantes d'audit interne et la situation des questions d'audit interne déjà déclarées ont été portées à son attention; (ii) l'intégrité du cadre de contrôle interne de la FPI, notamment ses systèmes d'information de gestion, est satisfaisante;
- b) examiner la pertinence et l'efficacité des contrôles internes de la FPI en ce qui concerne les contrôles et les procédures de communication de l'information financière en s'entretenant avec la direction, le chef de l'audit interne et l'auditeur pour s'assurer que la FPI tient à jour : (i) les livres, registres et comptes nécessaires suffisamment en détail pour présenter exactement et fidèlement les opérations de la FPI; (ii) des systèmes de contrôle interne efficaces; (iii) des processus adéquats pour évaluer le risque d'une information fausse ou trompeuse importante dans les états financiers ou d'autres documents d'information financière; (iv) des procédures adéquates pour détecter la fraude;
- c) s'entretenir avec la direction afin d'avoir la certitude qu'il y a eu une évaluation périodique du caractère adéquat des contrôles, des systèmes et des procédures internes afin de s'assurer de leur conformité aux obligations et aux recommandations réglementaires;
- d) examiner avec la direction les principaux risques financiers courus par la FPI et les mesures de surveillance et de contrôle de ces risques, y compris le recours aux dérivés financiers et aux activités de couverture, et en discuter;
- e) recommander la nomination ou, au besoin, le congédiement du chef de l'audit interne.

5.3 Audit externe

- a) Recommander au conseil un cabinet d'auditeurs qui sera nommé auditeur de la FPI par les porteurs de parts de cette dernière;
- b) veiller à ce que l'auditeur rende des comptes directement et régulièrement au comité;
- c) examiner l'indépendance de l'auditeur, notamment le rapport écrit que ce dernier fournit à ce sujet, et examiner les normes d'indépendance qui s'appliquent à lui;
- d) examiner les honoraires d'audit, la portée et les délais de l'audit et d'autres services connexes rendus par l'auditeur et formuler des recommandations au conseil à ce sujet;
- e) examiner le plan d'audit annuel de l'auditeur avant le début de l'audit;
- f) établir et conserver une ligne de communication directe avec l'auditeur et le chef de l'audit interne;

- g) surveiller le rendement de l'auditeur, notamment le rendement de l'associé responsable de l'auditeur;
- h) surveiller les travaux de l'auditeur en vue d'établir ou de délivrer un rapport d'audit ou de rendre d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation à la FPI, notamment la résolution de désaccords entre la direction de la FPI et l'auditeur au sujet de la communication de l'information financière;
- i) examiner les résultats de l'audit externe et du rapport sur l'audit externe, notamment s'entretenir avec l'auditeur de la qualité des principes comptables utilisés, des autres manières de traiter l'information financière ayant fait l'objet de discussions avec la direction de la FPI, et les ramifications entraînées par leur utilisation ainsi que tout autre changement important. Examiner le rapport qui décrit les communications écrites importantes échangées entre la direction et l'auditeur, comme les lettres ayant trait à la gestion et les listes des différences non ajustées;
- j) s'entretenir avec l'auditeur de la manière dont il perçoit les employés des finances et de la comptabilité ainsi que les registres et les systèmes de la FPI, de la collaboration qu'il a obtenue au cours de sa mission et de la disponibilité des dossiers, des données et des autres renseignements demandés, et obtenir ses recommandations à ce sujet, ainsi que de la nature et de l'étendue de la coordination entre l'auditeur et la fonction interne d'audit;
- k) examiner les raisons qui sous-tendent les propositions de changement d'auditeur qui n'ont pas été lancées par le comité ou le conseil et d'autres questions importantes s'y rapportant, notamment la réponse de l'auditeur en fonction, et se renseigner sur les compétences de l'auditeur proposé avant de faire ses recommandations au conseil;
- l) une fois par année, examiner un rapport de l'auditeur faisant état de l'examen, par lui ou par ses pairs, des procédures internes de contrôle de la qualité, des questions importantes soulevées par le dernier examen du contrôle de la qualité interne, ou un rapport produit à la suite d'une enquête menée par des autorités gouvernementales ou professionnelles, au cours des cinq années précédentes, à l'égard d'un ou de plusieurs audits indépendants effectués par l'auditeur, de même que les mesures prises pour régler les questions soulevées.

5.4 *Gestion des risques liés à l'entreprise*

- a) Examiner les principaux risques de la FPI et obtenir la confirmation du chef de la gestion des risques que les principaux risques ont été identifiés par la direction et que les politiques et les systèmes appropriés ont été mis en œuvre pour gérer ces risques;
- b) examiner les politiques et les procédures de gestion des risques de la FPI afin de s'assurer qu'ils permettent d'identifier les principaux risques qu'elle court et mettre en place les systèmes appropriés pour gérer ces risques, notamment vérifier si la FPI maintient en vigueur une assurance suffisante, et, à son gré, formuler des recommandations au conseil;
- c) examiner le programme de gestion des risques d'entreprise de la FPI, notamment ses politiques et processus qui concernent l'identification et l'évaluation des risques et la gestion des risques propres à la FPI. Le comité d'audit reçoit des rapports périodiques du chef de l'audit interne, et le président du comité d'audit rend régulièrement des comptes au conseil quant à toutes les questions majeures découlant du programme de gestion des risques d'entreprise. Le comité doit superviser le processus selon lequel les principaux risques sont examinés périodiquement, que ce soit par le comité d'audit, un autre comité ou le conseil.

5.5 *Questions fiscales*

- a) Examiner la situation des questions fiscales de la FPI.

5.6 Responsabilités connexes

- a) En ce qui concerne les politiques du conseil énumérées à l'appendice A :
 - (i) examiner ces politiques conformément au calendrier d'examen figurant à l'appendice A ou plus souvent au besoin et recommander au conseil l'approbation des modifications éventuelles;
 - (ii) examiner tous les ans le processus de surveillance du respect aux politiques indiquées à l'appendice A et de leur communication et s'assurer raisonnablement que ce processus se déroule avec efficacité;
 - (iii) examiner les rapports périodiques de la direction et d'autres personnes en ce qui concerne le respect des politiques par la FPI;
- b) examiner les rapports périodiques de la direction et d'autres personnes (ex. le chef de l'audit interne et l'auditeur) en ce qui concerne le respect, par la FPI, des lois et des règlements ayant un effet important sur les états financiers;
- c) établir des méthodes pour :
 - (i) la réception, la conservation et le traitement confidentiels des plaintes reçues par la FPI au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou de l'audit;
 - (ii) l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les fiduciaires, les dirigeants et les employés de la FPI de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit;
- d) examiner et approuver les politiques d'embauche à l'égard des associés et des salariés, anciens ou actuels, de l'auditeur de la FPI, que cet auditeur soit actuel ou ancien.

5.7 Services non liés à l'audit

- a) Conformément aux politiques et procédures d'approbation préalable établies par le comité, approuver au préalable tous les services non liés à l'audit qui seront fournis à la FPI ou à ses filiales par son auditeur ou par celui des filiales. Le comité peut déléguer au président le pouvoir d'approuver au préalable les services non liés à l'audit pour des missions non liées à l'audit, qui ne doivent pas dépasser 100 000 \$ d'honoraires estimatifs, mais l'approbation préalable doit être présentée à l'ensemble du comité à sa première réunion régulière suivant l'approbation.

6.0 Fonction de surveillance

Bien que le comité possède les responsabilités et les pouvoirs indiqués dans les présentes règles, il n'est pas chargé de planifier ou de mener des audits ni chargé de s'assurer que les états financiers de la FPI sont complets et exacts, conformes aux PCGR et aux autres exigences applicables. La direction et l'auditeur doivent assumer ces responsabilités (y compris la fonction de surveillance). Le comité, le président et les membres désignés pour leurs compétences comptables ou financières connexes sont membres du conseil et nommés au comité pour surveiller les activités liées aux finances, aux risques et au contrôle de la FPI et ils n'ont pas à rendre compte ni ne sont responsables des activités quotidiennes ou de leur bonne marche. Même si, à des fins de communication de l'information, un membre est nommé au comité en raison de ses compétences comptables ou financières connexes, fondées sur sa formation et son expérience, qu'il mettra à profit dans l'exercice de ses fonctions au sein du comité, il n'a pas plus d'obligations ni de responsabilités qu'un membre du comité et du conseil qui n'aurait pas été désigné pour ces raisons. Les fonctions du membre repéré en raison de ses compétences comptables et financières connexes sont, à l'instar des autres membres, des fonctions de surveillance, et il n'a pas à certifier ni à garantir l'audit interne ou externe de l'information financière de la FPI ou sa communication au public.

7.0 Reddition de compte

Le président rend compte au conseil à chaque réunion du conseil des activités du comité depuis la dernière réunion du conseil. Le secrétaire doit remettre le procès-verbal de chaque réunion du comité aux membres du conseil.

8.0 Accès aux renseignements et pouvoirs

Le comité se voit accorder un accès sans restriction à toute l'information concernant la FPI qui est nécessaire ou souhaitable pour l'exercice de ses devoirs. Il sera indiqué à tous les fiduciaires, dirigeants et employés qu'ils sont tenus de collaborer avec les membres du comité, à leur demande.

Le comité a le pouvoir de retenir, aux frais de la FPI, les services de conseillers, de consultants et d'experts indépendants, notamment juridiques et financiers, pour l'aider à s'acquitter de ses devoirs et responsabilités, notamment le pouvoir exclusif d'établir et d'approuver les honoraires et les autres conditions d'embauche de pareils conseillers, consultants et experts sans l'approbation préalable du conseil. Le comité a également le pouvoir de communiquer directement avec le chef de l'audit interne et l'auditeur.

9.0 Examen des règles

Le comité examine et évalue le caractère adéquat des présentes règles au moins une fois tous les trois ans et, le cas échéant, recommande au conseil l'approbation des modifications éventuelles, à l'exception des modifications techniques mineures, pour lesquels les pouvoirs sont délégués au secrétaire, qui rend compte de ces modifications au comité et au conseil à leurs prochaines réunions annuelles.

Fait le 10 octobre 2013

Approuvé par le conseil de fiducie

APPENDICE A

Politiques	Calendrier d'examen
Politique de communication du conseil	Tous les deux ans
Politique d'opérations sur titres et de reddition de compte au conseil	Tous les deux ans
Code de conduite	Tous les deux ans
Politique de gestion des risques sur titres et de crédit	Tous les ans
Politique de gestion des risques d'endettement et d'illiquidité	Tous les ans

APPENDICE A

Sommaire

(en pieds carrés)	Magasins Canadian Tire	Bureaux de Canadian Tire	Tiers	Centres de distribution	Total
Magasins Canadian Tire autonomes	16 150 797				16 150 797
Immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires	2 560 515		534 087		3 094 602
Immeubles comptant des locataires tiers mais sans magasin Canadian Tire à titre de locataire clé			125 770		125 770
Immeubles comptant des bureaux de Canadian Tire à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires ⁽¹⁾		143 858	137 446		281 304
Centres de distribution Canadian Tire				1 859 580	1 859 580
Total	18 711 312	143 858	797 303	1 859 580	21 512 053

Note :

(1) La FPI est propriétaire d'un tiers des droits sur Canada Square.

Magasins Canadian Tire autonomes

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Colombie-Britannique				
2000 Columbia Avenue, Castlegar	1995	2008	67 585	2027
7560 Vedder Road, Chilliwack	1999	2006	64 539	2026
11628 8th Street, Dawson Creek	2000	s.o.	56 586	2026
1791 9th Avenue, Fernie	2006	s.o.	51 049	2030
480 Sarah Road, Invermere	2012	s.o.	28 670	2028
1441 Hillside Drive, Kamloops	1982	s.o.	62 368	2025
944 8th Street, Kamloops ⁽¹⁾	1982	s.o.	24 338	2024
1655 Leckie Road, Kelowna	1997	s.o.	84 822	2029
6312 200th Street, Langley	1998	2007	88 266	2027
2761 Forksdale Avenue, Merritt	2004	s.o.	44 575	2028
32545 London Avenue, Mission	2003	s.o.	40 621	2028
960 Railway Street, Penticton	1997	2006	64 092	2030
5008 Domano Boulevard, Prince George ⁽¹⁾	2003	s.o.	96 197	2027
570 Newman Road, Quesnel	1999	s.o.	27 858	2024
4380 Sunshine Coast Highway, Sechelt	2002	s.o.	37 082	2026
3221 Highway 16, Smithers	2000	s.o.	35 105	2028
5100 Yellowhead Highway, Terrace	1997	2006	64 164	2027
8238 Highway 3B, Trail	2005	s.o.	49 121	2029
Sous-total – Colombie-Britannique			987 038	

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Alberta				
2913 48th Avenue , Athabaska	2008	s.o.	39 119	2027
404 Cassils Road W, Brooks	2007	s.o.	45 977	2027
5200 Richmond Road SW, Calgary ⁽¹⁾	1978	2004	72 996	2025
250 Shawville Way SE, Calgary ⁽¹⁾	1997	2006	89 129	2033
16-6601 48th Avenue, Camrose	1982	s.o.	64 664	2027
6703 51 Street, Cold Lake	1993	2008	56 312	2027
100 650 South Railway Avenue E, Drumheller	1999	s.o.	31 183	2034
9603 162nd Avenue, Edmonton	2002	2006	64 786	2027
2110 - 101 Street NW, Edmonton ⁽²⁾	2015	s.o.	185 997	2035
9909 178 Street, Edmonton	1985	2006	94 106	2024
6014 Currents Drive NW, Edmonton ⁽²⁾	2010	2010	100 019	2029
11839 Kingsway Avenue NW, Edmonton ⁽¹⁾	1999	s.o.	77 022	2027
9510 86th Avenue, Fort Saskatchewan ⁽²⁾	2003	s.o.	51 860	2030
1 Gateway Boulevard, High Level	2012	s.o.	28 676	2030
868 Carmichael Lane, Hinton	1996	s.o.	36 016	2030
2720 Fairway Road S, Lethbridge	2000	s.o.	78 860	2025
4215 70th Avenue, Lloydminster ⁽¹⁾	1999	2005	65 109	2023
1971 Strachan Road SE, Medicine Hat	2008	s.o.	115 949	2033
600-6900 46th Street, Olds	2007	s.o.	67 535	2026
2510 Gaetz Avenue, Red Deer	1992	2001	84 755	2024
5440 46th Street, Rocky Mountain House	2005	s.o.	47 247	2027
101-1500 Main Street SW, Slave Lake	2005	s.o.	45 995	2026
38 Mcleod Avenue, Spruce Grove	1992	2006	95 909	2027
40 Bellerose Drive, St. Albert ⁽¹⁾	1995	2007	101 034	2027
3929 49th Avenue, St. Paul	2009	s.o.	44 856	2024
6607 50th Avenue, Stettler	2009	s.o.	28 783	2027
109 Pine Road, Strathmore	2004	s.o.	39 271	2030
200-62 Thevenaz Industrial Trail, Sylvan Lake	2011	s.o.	59 143	2027
6623 Highway 16A W, Vegreville	2008	s.o.	52 734	2025
2801 13th Avenue, Wainwright	2007	s.o.	45 804	2030
3851 56 Street, Wetaskiwin	2006	s.o.	53 639	2034
Sous-total – Alberta			2 064 485	
Saskatchewan				
200 King Street, Estevan	1999	s.o.	38 931	2033
2302 8th Avenue, Humboldt	2009	s.o.	28 677	2033
300 Stonegate Road, Melfort	2010	s.o.	28 622	2031
230 Centennial Drive North, Martensville	2015	s.o.	48 611	2030
655 Albert Street, Regina ⁽¹⁾	1996	2006	100 480	2032
2325 Prince of Wales Drive, Regina	2006	s.o.	98 583	2032
1731 Preston Avenue N, Saskatoon ⁽²⁾	2002	s.o.	88 942	2030
1240 Sims Avenue, Weyburn	2004	s.o.	39 659	2032
Sous-total - Saskatchewan			472 505	

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Manitoba				
170 Provincial Trunk, Flin Flon	2003	s.o.	38 620	2027
2445 Saskatchewan Avenue W, Portage La Prairie	1999	s.o.	38 162	2025
131 PTH 12 N, Steinbach	1995	2005	58 537	2026
1711 Kenaston Boulevard, Winnipeg	2000	2008	98 897	2028
3615 Portage Avenue, Winnipeg	2001	s.o.	72 051	2028
Sous-total – Manitoba			306 267	
Territoires du Nord-Ouest				
328 Old Airport Road, Yellowknife	2001	s.o.	65 054	2027
Sous-total – Ouest canadien			3 895 349	
Ontario				
400 Main Street S, Alexandria	1984	s.o.	17 368	2024
110 Young Street, Alliston	1997	2006	66 532	2028
605 John Street, Alymer	1999	s.o.	30 999	2031
380 Sandwich Street S, Amherstburg	1995	2008	44 261	2024
1060 Wilson Street W, Ancaster	2000	2007	68 951	2024
341 Hastings Street N, Bancroft	1994	s.o.	48 779	2029
20215 Chatham Street N, Blenheim	1999	s.o.	27 814	2026
2000 Green Road, Bowmanville	2011	s.o.	125 981	2033
450 Muskoka Road, Bracebridge	1992	s.o.	51 344	2032
430 Holland Street W, Bradford	2004	s.o.	45 004	2029
2850 Queen Street E, Brampton	2000	s.o.	85 887	2034
10 Great Lakes Drive, Brampton	1999	s.o.	84 507	2033
10031 McLaughlin Road, Brampton ⁽¹⁾	2004	s.o.	64 277	2029
2360 Parkedale Avenue, Brockville	1995	2006	70 380	2023
2070 Appleby Line, Burlington	1999	2012	63 899	2029
65 Pinebush Road, Cambridge	2007	s.o.	129 914	2033
130 Grand Road, Campbellford	1998	s.o.	28 410	2031
485 McNeeley Avenue, Carleton Place	1999	s.o.	48 417	2026
95 LaFleche Boulevard, Casselman	2001	s.o.	42 466	2031
3595 Highway 144, Chelmsford ⁽¹⁾	1993	2008	70 877	2029
201 Highway 11 W, Cochrane ⁽¹⁾	2008	s.o.	29 312	2031
201 9th Street E, Cornwall ⁽¹⁾	1996	s.o.	88 522	2029
33277A Highway 17 W, Deep River ⁽¹⁾	2008	s.o.	36 497	2031
1002 Broad Street, Dunnville	2003	s.o.	38 876	2031
50 Hillside Drive S, Elliot Lake ⁽¹⁾	1978	s.o.	20 561	2024
801 Centre Street, Espanola	1994	s.o.	48 724	2026
300 Maidstone Avenue W, Essex	2004	s.o.	47 033	2029
1608 The Queensway, Etobicoke ⁽¹⁾	2002	2007	100 621	2033
100 Thames Road E, Exeter	1999	s.o.	28 134	2032

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
160 Lindsay Street, Fenelon Falls	1992	s.o.	18 864	2026
950 Tower Street S, Fergus	1997	s.o.	36 813	2029
240 Garrison Road, Fort Erie	1997	s.o.	36 781	2028
1000 Kings Highway, Fort Frances	2004	s.o.	55 737	2031
127 Stone Road W, Guelph ⁽²⁾	2001	2007	84 228	2030
10 Woodlawn Road, Guelph ⁽¹⁾	1996	s.o.	52 847	2034
304 Main Street E, Hamilton ⁽¹⁾	1934	s.o.	15 286	2024
5206 Highway 69 N, Hanmer ⁽¹⁾	2006	s.o.	52 982	2029
1525 Camerson Street, Hawkesbury	1994	s.o.	65 848	2030
1330 Front Street, Hearst ⁽¹⁾	2008	s.o.	36 497	2031
77 King William Street, Huntsville ⁽¹⁾	1992	2004	61 604	2033
8181 Campeau Drive, Kanata	1996	2008	119 023	2034
311 Ryan's Well Drive, Kemptville	2011	s.o.	67 696	2032
1229 Highway 17 E, Kenora ⁽¹⁾	2005	s.o.	59 844	2031
24270 Woodbine Avenue, Keswick ⁽¹⁾	1997	2011	59 125	2024
811 Durham Street, Kincardine	2000	s.o.	30 983	2032
2560 Princess Street, Kingston ⁽¹⁾	1990	2004	119 791	2034
377 Kent Street W, Lindsay ⁽¹⁾	1981	2006	104 362	2028
1875 Hyde Park Road, London ⁽¹⁾	2006	s.o.	97 710	2026
3 Peninsula Road, Marathon	1999	s.o.	28 164	2031
7650 Markham Road, Markham ⁽¹⁾	2003	s.o.	88 957	2028
9303 Highway 93 S, Midland ⁽¹⁾	1996	2007	69 868	2032
1210 Steeles Avenue E, Milton	2004	s.o.	89 581	2025
3050 Mavis Road, Mississauga ⁽¹⁾	2001	s.o.	91 525	2025
5970 Mavis Road, Mississauga ⁽¹⁾	2000	2006	99 333	2033
12329 County Road 2, Morrisburg	2001	s.o.	30 974	2029
1820 Merivale Road, Nepean	1998	2008	107 222	2032
2501 Greenbank Road, Nepean ⁽¹⁾	2000	2008	84 679	2033
997431 Highway 11, New Liskeard	1997	s.o.	33 980	2031
890 McKeown Avenue, North Bay	1994	2007	112 961	2029
1100 Kerr Street, Oakville ⁽¹⁾	2009	s.o.	99 074	2030
2510 Hyde Park Gate, Oakville ⁽²⁾	1999	2006	88 386	2031
400 Dundas Street E, Oakville ⁽¹⁾	2001	s.o.	88 847	2029
99 First Street, Orangeville	1997	2004	69 910	2026
3910 Innes Road, Orleans	2008	s.o.	119 753	2033
1333 Wilson Road N, Oshawa ⁽¹⁾	1981	2002	88 388	2034
330 Coventry Road, Ottawa	2000	2008	95 571	2026
2010 Ogilvie Road, Ottawa ⁽¹⁾	1982	1998	75 146	2032
1104 Pembroke Street E, Pembroke	2003	s.o.	91 157	2028
1050 Chemong Road, Peterborough ⁽¹⁾	2003	2006	64 818	2026
1735 Pickering Parkway, Pickering ⁽¹⁾	1999	s.o.	89 858	2028
14325 Simcoe Street, Port Perry	2004	s.o.	45 152	2031
140 Prescott Centre Drive, Prescott	2002	s.o.	37 731	2030
9040 County Road 17, Rockland ⁽¹⁾	2004	s.o.	51 829	2028

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
10 Ferrara Drive, Smiths Falls ⁽¹⁾	1995	2005	56 712	2032
431 Louth Street, St. Catharines	2000	2007	89 347	2029
25 - 1063 Talbot Street, St. Thomas ⁽¹⁾	2002	s.o.	71 726	2026
1093 Ontario Street, Stratford ⁽¹⁾	1999	2008	97 908	2029
24614 Adelaide Road, Strathroy	2005	2005	67 834	2023
12011 Highway 17 E, Sturgeon Falls	2000	s.o.	36 384	2024
8081 Dufferin Street, Thornhill	2002	s.o.	70 301	2026
939 Fort William Road, Thunder Bay ⁽¹⁾	2001	s.o.	100 855	2032
37 Mill Street, Tilbury	1976	s.o.	11 904	2024
2199 Riverside Drive, Timmins ⁽¹⁾	2007	s.o.	97 532	2029
327 Toronto Street S, Uxbridge ⁽¹⁾	1995	2006	56 875	2027
3200 Rutherford Road, Vaughan ⁽¹⁾	2002	2006	92 602	2030
74 McNaughton Avenue, Wallaceburg	1999	2001	27 852	2030
75 - 45th Street South, Wasaga	2007	2007	54 081	2023
400 Weber Street N, Waterloo ⁽¹⁾	1997	2006	99 394	2030
656 Erb Street W, Waterloo ⁽¹⁾	2007	s.o.	57 580	2027
158 Primeway Drive, Welland	2008	s.o.	98 145	2029
155 Consumers Drive, Whitby	1998	s.o.	72 095	2030
4100 Garden Street, Whitby ⁽¹⁾	2000	2006	77 209	2024
8505 Tecumseh Road E, Windsor ⁽¹⁾	1998	2005	94 432	2029
4150 Walker Road, Windsor	2004	s.o.	90 452	2029
3850 #7 Highway, Woodbridge	1997	2006	109 634	2025
465 Norwich Avenue, Woodstock ⁽¹⁾	2003	2006	90 051	2029
Sous-total – Ontario			6 494 137	
Québec				
650, rue de Parondeval, Baie-Comeau	2006	s.o.	47 284	2026
500, boulevard de la Seigneurie, Blainville	2001	2007	64 919	2024
1055, boulevard de Montarville, Boucherville	1995	2007	92 802	2034
170, avenue Lépine, Buckingham	2006	s.o.	65 633	2030
3400, boulevard Fréchette, Chambly	2014	s.o.	51 322	2030
140, boulevard d'Anjou, Châteauguay	2000	2008	85 548	2026
1257, boulevard Talbot, Chicoutimi	1971	1999	75 617	2026
145, rue de Salaberry, Cowansville	2006	s.o.	64 928	2030
223, route 138, Donnacona	2000	s.o.	31 355	2033
715, boulevard St-Joseph, Drummondville ⁽¹⁾	1997	2008	108 722	2030
355, boulevard de la Carrière, Gatineau ⁽¹⁾	1996	2007	100 724	2030
4909, boulevard Taschereau, Greenfield Park ⁽¹⁾	1974	2000	94 703	2032
2290, boulevard René-Lévesque, Jonquière	2000	2008	64 566	2026
16821, route Transcanadienne, Kirkland ⁽¹⁾	1995	2004	100 759	2031
2300, rue Bagot, La Baie	2005	s.o.	39 540	2026
91, 21 ^e rue E, La Sarre ⁽¹⁾	1982	2001	35 026	2031
3642, rue Laval, Lac-Mégantic	2000	s.o.	27 868	2024
500, autoroute Chomedey, Laval	1998	2007	70 027	2025

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
1450, boulevard Le Corbusier, Laval ⁽¹⁾	2000	2007	99 349	2030
544, boulevard Curé-Labelle, Laval	2001	2007	64 744	2024
100, route du Président-Kennedy, Lévis	2001	s.o.	76 780	2026
600, boulevard de la Concorde, Lévis	2006	s.o.	88 960	2033
2211, boulevard Roland-Therrien, Longueuil	1997	2007	91 374	2029
2135, rue Sherbrooke, Magog ⁽¹⁾	2000	2006	75 271	2033
1675, boulevard Albiny-Paquette, Mont-Laurier	2010	s.o.	36 913	2030
488, avenue Saint-David, Montmagny	1997	s.o.	41 829	2025
2221, boulevard Angrignon, Montréal	1999	2004	88 382	2030
2225, boulevard Crémazie, Montréal ⁽¹⁾	2001	2007	90 705	2032
9050, boulevard De l'Acadie, Montréal	2004	s.o.	89 287	2030
7555, boulevard Maurice-Duplessis, Montréal	2001	s.o.	54 184	2026
7200, boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue, Montréal	2001	s.o.	73 044	2026
3500, boul. du Tricentenaire, Montréal ⁽¹⁾	2008	2008	78 464	2030
49, boulevard Gérard-D.-Lévesque, Paspébiac	1999	s.o.	31 334	2026
4500, rue Armand-Viau, Québec ⁽¹⁾	1997	1997	88 295	2031
5500, boulevard des Gradins, Québec	2002	2006	88 065	2033
1056, boulevard Olivier-Vien, Roberval	1989	s.o.	24 692	2031
10, boulevard Bouthillier, Rosemère	2001	2007	103 252	2030
245, boulevard Rideau, Rouyn-Noranda ⁽¹⁾	2006	s.o.	65 467	2034
900, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno-de-Montarville	1991	2007	91 016	2030
980, boulevard Vachon N, Sainte-Marie ⁽¹⁾	2001	s.o.	37 749	2031
500, 107 ^e rue, Saint-Georges	1997	2006	58 867	2030
1770, boulevard Monseigneur-Langlois, Sallaberry-de-Valleyfield ⁽¹⁾	1998	2006	97 021	2031
402, boulevard Laure, Sept-Îles	1999	s.o.	47 557	2026
4100, boulevard Josaphat-Rancourt, Sherbrooke	2005	2005	97 522	2029
280, boulevard Fiset, Sorel	1999	2008	72 705	2030
5930, rue Martineau, St-Hyacinthe	1996	s.o.	92 062	2030
6565, rue Jean-Talon E, St-Léonard ⁽¹⁾	1976	1996	77 253	2032
1250, boulevard Moody, Terrebonne ⁽¹⁾	1997	2007	99 388	2032
4785, boulevard Laurier, Terrebonne	2010	s.o.	47 423	2025
3525, boulevard des Forges, Trois-Rivières ⁽¹⁾	1999	2010	98 931	2031
1806, 3 ^e avenue, Val-d'Or ⁽¹⁾	2010	s.o.	90 225	2030
50, boulevard de la Cité des Jeunes, Vaudreuil	2000	2007	73 965	2029
Sous-total – Québec			3 753 418	
Nouveau-Brunswick				
384 Val D'amour Road, Atholville	1994	s.o.	45 384	2031
520 St. Peter Avenue, Bathurst ⁽¹⁾	1977	1996	51 807	2024
500 Regis Street, Dieppe ⁽¹⁾	1978	1998	64 814	2025
590 Victoria Street, Edmundston	1996	s.o.	33 142	2024
75 Two Nations Crossing, Fredericton	2008	s.o.	81 740	2028
383 Madawaska Road, Grand Falls	2001	s.o.	39 857	2032

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
2491 King George Highway, Miramichi	1993	s.o.	83 761	2023
345 Miramichi Road, Oromocto ⁽²⁾	2006	s.o.	53 775	2030
525 Pinewood Road, Riverview	2010	s.o.	23 460	2024
400 Westmorland Road, Saint John	1997	s.o.	76 476	2029
885 Fairville Boulevard, Saint John ⁽¹⁾	2010	s.o.	58 691	2029
250 King Street, St. Stephen	2003	s.o.	38 068	2032
450 Rue Du Moulin, Tracadie Sheila	1998	2007	68 160	2029
388 Connell Street, Woodstock ⁽¹⁾	2001	s.o.	39 870	2024
Sous-total – Nouveau-Brunswick			759 005	
Nouvelle-Écosse				
152 South Albion Street , Amherst ⁽¹⁾	1996	s.o.	48 852	2028
150 Demascus Road, Bedford	2010	s.o.	84 726	2026
1-6 New Pine Grove Road, Cookville ⁽¹⁾	2005	s.o.	68 031	2031
112 Warwick Street, Digby	2000	s.o.	30 931	2025
130 Reserve Street, Glace Bay	1977	s.o.	20 419	2023
730 Central Avenue, Greenwood	2006	s.o.	53 775	2032
699 Westville Road, New Glasgow	1981	s.o.	80 403	2026
9212 Commercial Street, New Minas	1997	2012	56 096	2031
625 Reeves Street, Port Hawkesbury	1998	s.o.	27 449	2025
49 Spar Road, Sydney	2005	s.o.	59 779	2029
5130 St. Margarets Bay Road, Tantallon	2009	s.o.	37 208	2027
90 Robie Street, Truro	1995	2008	62 312	2031
120 Starrs Road, Yarmouth	2002	s.o.	54 236	2030
Sous-total – Nouvelle-Écosse			684 217	
Île-du-Prince-Édouard				
474 Granville Street, Summerside	1999	s.o.	50 882	2030
20 Babineau Avenue, Charlottetown	2014	s.o.	94 704	2029
Sous-total – Île-du-Prince-Édouard			145 586	
Terre-Neuve-et-Labrador				
95 Columbus Drive, Carbonear	2000	s.o.	38 420	2025
27 Manitoba Drive, Clarendville	2001	s.o.	32 517	2025
4 Murphy's Square, Corner Brook ⁽¹⁾	2002	s.o.	74 486	2028
26 Merchant Drive, Mount Pearl ⁽¹⁾	2002	s.o.	87 909	2028
50 Kelsey Drive, St. Johns	2005	s.o.	59 743	2028
54 Prince Rupert Drive, Stephenville	2001	s.o.	31 306	2025
40 Hebron Way, St. John's	2014	s.o.	94 704	2029
Sous-total – Terre-Neuve -et-Labrador			419 085	
Sous-total –Canada atlantique			2 007 893	
Total – Immeubles autonomes			16 150 797	

Notes :

- (1) L'immeuble inclut un poste d'essence de la SCT aux termes d'un bail de type « quadruple net » distinct. Chacun des postes d'essence situés dans les immeubles occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du bail d'un poste d'essence de la SCT est identique à l'expiration du bail du magasin Canadian Tire situé dans cet immeuble.
- (2) L'immeuble est assujéti à un bail foncier.

Immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Nom du ou des locataires tiers	% des loyers de base annualisés des locataires tiers ⁽⁴⁾	Taux d'occupation (y compris Canadian Tire)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Colombie Britannique								
2830 Bentall Street, Vancouver ⁽¹⁾	2008	s.o.	116 011	65 201	Overwaitea Food Group, Petsmart, Boston Pizza, Starbucks	40 %	100 %	2028
8277 Ontario Street, Vancouver ⁽¹⁾	2012	s.o.	107 163	66 850	Best Buy, Winners / Home Sense / Marshalls, Starbucks, Quizno's	32 %	99 %	2028
Sous-total – Colombie-Britannique			223 174	132 051				
Alberta								
1204 - 5th Street SE, High River ⁽¹⁾	2015	s.o.	44 158	-	-	0 %	100 %	2030
7713 100 Avenue, Peace River ⁽¹⁾	1999	s.o.	28 182	-	-	0 %	100 %	2027
169 Ordze Avenue, Sherwood Park ⁽²⁾	1990	2004	80 629	5 000	Banque de Montréal	10 %	100 %	2027
4721 51st Street, Whitecourt ⁽¹⁾	2002	s.o.	58 937	-	-	0 %	100 %	2027
Sous-total – Alberta			211 906	5 000				
Saskatchewan								
1811 22nd Avenue NE, Swift Current ⁽¹⁾	2007	s.o.	56 864	-	-	0 %	100 %	2032
Manitoba								
1041 Manitoba Avenue, Selkirk ⁽¹⁾	1996	2005	59 084	2 390	Tim Hortons	3 %	100 %	2029
Yukon								
18 Chilkoot Way, Whitehorse ⁽¹⁾	2007	Pas rénové	89 293	-	-	0 %	100 %	2033
Sous-total – Ouest canadien			640 321	139 441				

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Nom du ou des locataires tiers	% des loyers de base annualisés des locataires tiers ⁽⁴⁾	Taux d'occupation (y compris Canadian Tire)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Ontario								
75 Mapleview Drive W, Barrie ⁽²⁾	2000	2006	108 619	7 061	The Beer Store	9 %	100 %	2028
30 Lynden Road, Brantford ⁽²⁾⁽³⁾	2000	2008	105 362	1 777	Services alimentaires A&W	3 %	100 %	2028
1125 Elgin Street W, Cobourg ⁽¹⁾⁽²⁾	2000	2006	76 371	1 786	Tim Hortons	3 %	100 %	2026
409 Government Street, Dryden ⁽¹⁾	1997	Pas rénové	38 814	-	-	0 %	100 %	2032
500 Mitchell Road S, Listowel ⁽¹⁾	1998	Pas rénové	28 090	1 798	Services alimentaires A&W	7 %	100 %	2029
1975 Dundas Street E, London ⁽²⁾⁽³⁾	1995	2007	98 457	1 776	Services alimentaires A&W	3 %	100 %	2031
1156 Dundas Street E, Mississauga ⁽¹⁾⁽²⁾	1999	2007	98 024	1 751	Services alimentaires A&W	3 %	100 %	2031
1125 Wellington Road, London ⁽¹⁾⁽²⁾	1995	s.o.	92 009	-	-	0 %	100 %	2030
2135 Robertson Road, Nepean ⁽²⁾	1973	Pas rénové	68 429	2 302	Tim Hortons	5 %	100 %	2024
17750 Yonge Street, Newmarket ⁽²⁾	1996	2007	115 431	11 327	Banque Royale du Canada, Restaurants McDonald's	12 %	100 %	2032
441 Gibb Street, Oshawa ⁽¹⁾	1999	2011	87 532	-	-	0 %	100 %	2025
1605 16th Street E, Owen Sound ⁽¹⁾⁽²⁾	1997	2005	77 457	-	-	0 %	100 %	2028
5116 Highway 21, Port Elgin ⁽²⁾⁽³⁾	2012	Pas rénové	28 347	1 001	Tim Hortons	9 %	100 %	2032
1050 O'Brien Road, Renfrew ⁽²⁾⁽³⁾	2004	s.o.	40 604	1 860	Services alimentaires A&W	8 %	100 %	2031
1025 Lakeshore Boulevard E, Toronto ⁽¹⁾	2007	Pas rénové	106 371	45 195	Shoppers Drug Mart, Banque Royale du Canada, Boston Pizza, Banque Toronto Dominion, The Brick, Experience Co., L.E. Jewellers, Starbucks, Pearle Vision, EChoice Kiosk	36 %	100 %	2033
1019 Sheppard Avenue E, Toronto ⁽¹⁾⁽²⁾	2004	Pas rénové	139 554	6 767	Banque Toronto Dominion, Dr. Michael Tom	7 %	100 %	2034
4630 Sheppard Avenue E, Toronto ⁽¹⁾⁽²⁾	2004	Pas rénové	99 581	-	-	0 %	100 %	2034
11 Clappison Avenue, Waterdown ⁽¹⁾⁽²⁾	2007	s.o.	71 424	-	-	0 %	100 %	2025
Sous-total Ontario			1 480 476	84 401				

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Nom du ou des locataires tiers	% des loyers de base annualisés des locataires tiers ⁽⁴⁾	Taux d'occupation (y compris Canadian Tire)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Québec								
1751, boulevard Vézina, Dolbeau-Mistassini ⁽³⁾	2008	Pas rénové	45 951	7 416	Bridgestone / Firestone	13 %	100 %	2029
70, rue Simonds N, Granby ⁽¹⁾	1995	2006	98 926	9 678	Brault & Martineau	6 %	97 %	2030
1233, autoroute Duplessis, L'Ancienne-Lorette	2003	2006	88 961	3 080	Tim Hortons	4 %	100 %	2030
115, boulevard Brien, Repentigny ^{(1)/(2)}	1996	2007	105 980	8 125	Banque Royale du Canada	10 %	100 %	2031
1555, rue Trudel, Shawinigan ⁽²⁾	1999	2007	99 900	9 943	Matelas René Inc., Aliments M&M Meat Shops, 2958-8506 Québec Inc.	9 %	98 %	2031
Sous-total - Québec			439 718	38 242				
Total			2 560 515	262 084				

Notes :

(1) L'immeuble inclut une ou des enseignes de la SCT autres que Canadian Tire.

(2) L'immeuble inclut un poste d'essence de la SCT aux termes d'un bail de type « quadruple net » distinct. Chacun des postes d'essence situés dans les immeubles occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du bail d'un poste d'essence de la SCT est identique à l'expiration du bail du magasin Canadian Tire situé dans cet immeuble.

(3) Le locataire tiers de cet immeuble loue le terrain seulement et non le bâtiment.

(4) Loyers de base annualisés des douze prochains mois à effet du 1^{er} janvier 2016.

Immeubles comptant des locataires tiers mais sans magasin Canadian Tire à titre de locataire clé

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB totale des locataires tiers (pi ²)	Nom du ou des locataires tiers	% des loyers de base annualisés des locataires tiers ⁽²⁾	Taux d'occupation (y compris les magasins sous d'autres enseignes de la SCT) ⁽¹⁾
Alberta						
6703 48 th Avenue, Camrose	2014	s.o.	5 112	Bulk Barn	23 %	100 %
3124 Dunmore Road SE, Medicine Hat	2014	s.o.	28 620	Goodlife Fitness	47 %	100 %
Sous-total – Alberta			33 732			
Saskatchewan						
205 Hamilton Road, Yorkton	2014	s.o.	-	-	0 %	100 %
Total			33 732			

Notes :

(1) L'immeuble inclut un magasin exploité sous des enseignes de la SCT autres que Canadian Tire.

(2) Loyers de base annualisés des douze prochains mois à effet du 1^{er} janvier 2016.

**Immeubles comptant des bureaux de Canadian Tire à titre de locataire clé
et des locataires tiers supplémentaires**

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB des bureaux de Canadian Tire (pi ²)	SLB totale des locataires tiers (pi ²)	Nom du ou des locataires tiers	Taux d'occupation (y compris les enseignes de la SCT)	Année d'échéance du bail des bureaux de la SCT
Ontario							
Canada Square ^{(1)/(2)}	1961, 1972, 1984	1975, 1987	431 573	412 339	Divers	96 %	2020
Total - Bureaux de Canadian Tire et locataires tiers supplémentaires			431 573	412 339			

Notes :

(1) La FPI est propriétaire d'un tiers des droits sur Canada Square et la SLB indiquée ci-dessus représente un niveau de 100 %.

(2) L'immeuble est assujéti à un bail foncier.