



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

Notice annuelle

Le 28 mars 2018

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE.....	1
NOTES EXPLICATIVES.....	5
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	5
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	6
STRUCTURE JURIDIQUE DU FPI.....	6
Le FPI.....	6
Structure organisationnelle.....	7
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ.....	7
Exercice clos le 31 décembre 2015.....	7
Exercice clos le 31 décembre 2016.....	9
Exercice clos le 31 décembre 2017.....	10
Événements subséquents	12
ACTIVITÉ DU FPI	12
Généralités.....	12
Objectifs	13
Stratégies de croissance.....	14
Concurrence.....	15
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	15
Aperçu des immeubles.....	15
Échéances des baux	18
Description des immeubles.....	19
ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES DE SITE.....	28
DETTE	28
Généralités.....	28
Composition de la dette	29
Échéance de la dette	29
Financement additionnel.....	30
ENTENTES CONCLUES AVEC LE GESTIONNAIRE	30
Généralités.....	30
Fonctions du gestionnaire.....	30
Frais	31
Délégation et sous-traitance.....	31
Non-concurrence	32
Durée et résiliation.....	32
RELATION STRATÉGIQUE AVEC LOTUS CRUX.....	33
Convention d'investissement stratégique	34
Convention de sous-gestion.....	34
Convention de soutien	34
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DU FPI ET DU GESTIONNAIRE	36
Fiduciaires et membres de la haute direction.....	36
Gouvernance et conseil des fiduciaires.....	40
Comités du conseil des fiduciaires	41
Rémunération des fiduciaires	43
Conflits d'intérêts	44
Questions touchant les fiduciaires indépendants	45
Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions.....	45
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION	46
Lignes directrices en matière de placement.....	46
Politiques d'exploitation.....	47
Modifications des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation.....	49

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	49
Politique en matière de distributions	49
Historique des distributions	50
Régime de réinvestissement des distributions	50
Imposition différée des distributions	50
DESCRIPTION DE LA FIDUCIE ET DES TITRES	50
Généralités	50
Parts, parts comportant droit de vote spéciales et autres titres.....	51
Assemblées des porteurs de parts	51
Droit de rachat	52
Achats de parts par le FPI.....	54
Offres publiques d'achat.....	54
Émission de parts.....	54
Système d'inscription en compte.....	54
Transfert et échange de parts	55
Restriction relative à la propriété par des non-résidents	55
Information et rapports	56
Modifications de la déclaration de fiducie et approbations spéciales	56
Régime de droits des porteurs de parts du FPI	57
DESCRIPTION DE SC FPI PRO	60
Dispositions générales	60
Parts de société en commandite.....	60
Exploitation	61
Transfert de parts.....	61
Modifications de la convention de SC FPI PRO et approbations spéciales.....	61
FACTEURS DE RISQUE.....	62
Risques liés au FPI	62
Risques liés aux parts	72
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	75
Cours et volume des opérations.....	75
Émission de titres.....	76
CONTRATS IMPORTANTS	76
POURSUITES.....	76
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS	
DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	76
AUDITEUR, EXPERTS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
DES REGISTRES	77
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	77

GLOSSAIRE

Les termes suivants qui sont utilisés dans la présente notice annuelle ont le sens qui leur est donné ci-après :

« **agent des transferts** » désigne Compagnie Trust TSX, en sa qualité d'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts, à son bureau principal de Toronto, en Ontario;

« **appel public à l'épargne de 2016** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2016 – Appel public à l'épargne de 2016 du FPI et acquisitions d'immeubles en 2016 »;

« **appel public à l'épargne de 2017** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2017 – Appel public à l'épargne de 2017 du FPI »;

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada;

« **arrangement avec Boulevard** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2015 – Arrangement avec Boulevard Industrial Real Estate Investment Trust »;

« **Boulevard** » désigne Boulevard Industrial Real Estate Investment Trust;

« **CANMARC** » désigne Fonds de placement immobilier CANMARC;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;

« **Commandité FPI PRO** » désigne Commandité FPI PRO Inc., filiale en propriété exclusive du FPI constituée sous le régime des lois du Canada;

« **compétences financières** » a le sens qui est donné à ce terme dans le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*;

« **conseil** » ou « **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires du FPI;

« **convention d'échange** » désigne la convention d'échange intervenue en date du 11 mars 2013 entre le FPI, Commandité FPI PRO, SC FPI PRO et chacune des personnes qui, à l'occasion, signe la convention ou est réputée être partie à celle-ci, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion;

« **convention d'investissement stratégique** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention d'investissement stratégique »;

« **convention de gestion** » désigne la première convention de gestion modifiée et mise à jour datée du 11 mars 2013, dans sa version modifiée, et intervenue entre le FPI, par l'entremise de l'une de ses filiales, Taggart, et le gestionnaire, notamment, et aux termes de laquelle le gestionnaire fournit des services de gestion d'immeubles et d'actifs, des services administratifs et d'autres services au FPI et à ses filiales, y compris les services de certains dirigeants, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion, comme il est indiqué à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire »;

« **convention de sous-gestion** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention de sous-gestion »;

« **convention de soutien** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention de soutien »;

« **convention relative à SC FPI PRO** » désigne la convention de société en commandite modifiée et mise à jour de SC FPI PRO intervenue en date du 11 mars 2013 entre Commandité FPI PRO, en qualité de commandité, le FPI, en qualité de commanditaire et chaque personne admise dans la société de personnes en qualité de commanditaire conformément aux modalités de la convention, dans sa version modifiée, complétée et/ou mise à jour de nouveau à l'occasion;

« **Crux** » désigne Crux Capital Corporation;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie du FPI intervenue en date du 7 février 2013, dans sa version modifiée et mise à jour le 11 mars 2013 et dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour de nouveau à l'occasion;

« **EIPD** » désigne une fiducie intermédiaire de placement déterminé ou une société intermédiaire de placement déterminé, selon le cas, au sens des règles relatives aux EIPD;

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée », qui figure dans la LIR, des fiducies admissibles à titre de « fiducies de placement immobilier » (terme défini au paragraphe 122.1(1) de la LIR);

« **facilité de crédit renouvelable** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Dette – Composition de la dette – Facilité de crédit renouvelable »;

« **fiduciaire indépendant** » désigne un fiduciaire qui, à l'égard du FPI ou des personnes apparentées à celui-ci à compter de la clôture, est « indépendant » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*, dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui pourrait le remplacer);

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires à l'occasion du FPI;

« **filiale** » désigne, à l'égard de toute personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité, les sociétés, sociétés de personnes, sociétés en commandite, fiducies ou autres entités contrôlées, directement ou indirectement, par cette personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité et, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, comprend, à l'égard du FPI, SC FPI PRO et toute société de personnes dont SC FPI PRO est membre, directement ou indirectement;

« **FPI** » désigne le Fonds de placement immobilier PRO et, dans la présente notice annuelle, les renvois au « FPI » doivent être interprétés comme il est indiqué à la rubrique « Structure juridique du FPI - Le FPI »;

« **frais d'acquisition** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire – Frais »;

« **frais de consultation** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire – Frais »;

« **FTE** » ou « **flux de trésorerie d'exploitation** » est une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI conformément au *White Paper on FFO and AFFO for IFRS* publié en février 2017 par l'Association des biens immobiliers du Canada. Les FTE ajoutent au résultat net des éléments qui ne découlent des activités d'exploitation, comme les ajustements de la juste valeur. Toutefois, les FTE incluent toujours les produits hors trésorerie liés à la comptabilisation des loyers suivant la méthode linéaire et n'excluent pas les dépenses en immobilisations récurrentes nécessaires au maintien du flux de revenu existant. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS »;

« **FTEA** » ou « **flux de trésorerie d'exploitation ajustés** », est une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI comme les FTE du FPI, sous réserve de certains ajustements, notamment : i) l'amortissement des ajustements au titre de l'évaluation à la juste valeur de marché des prêts hypothécaires acquis, l'amortissement des coûts de financement différés, l'amortissement des avantages incitatifs à la location et des coûts de location, les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et la charge de rémunération relative aux régimes incitatifs à base de parts, ii) la déduction des investissements de maintien normalisés et des coûts de location normalisés, tels qu'ils sont établis par le FPI et iii) les coûts non récurrents liés au règlement de dettes. D'autres ajustements peuvent être apportés aux FTEA selon ce que les fiduciaires déterminent à leur gré. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS »;

« **gestionnaire** » désigne Conseils Immobiliers Labec Inc., société constituée sous le régime des lois du Canada, en sa qualité de gestionnaire d'immeubles et d'actifs du FPI et de ses filiales aux termes de la convention de gestion, ainsi que ses successeurs et ayants droit autorisés;

« **groupe** » désigne une personne qui serait réputée une entité du même groupe que cette personne au sens du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*, dans sa version remplacée ou modifiée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui pourrait le remplacer);

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada dans la partie I du Manuel de CPA Canada – Comptabilité, dans sa version modifiée à l'occasion ;

« **immeuble ciblé** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux - Convention d'investissement stratégique »;

« **immeuble d'un tiers** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention d'investissement stratégique »;

« **immeuble visé par un investissement** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention d'investissement stratégique »;

« **LCSA** » désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et le règlement pris en application de celle-ci, dans leur version modifiée;

« **Lotus Crux Acquisition** » désigne Lotus Crux Acquisition LP;

« **Lotus Crux** » désigne Lotus Crux REIT LP et/ou Lotus Crux Acquisition, selon le cas;

« **LPI** » désigne Lotus Pacific Investments Inc.;

« **notice annuelle** » désigne la présente notice annuelle;

« **part comportant droit de vote spéciale** » désigne une part comportant droit de vote spéciale du capital du FPI, dont il est question à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Parts, parts comportant droit de vote spéciales et autres titres – Parts comportant droit de vote spéciales »;

« **parties apparentées à Lotus Crux** » désigne toute personne i) qui est directement ou indirectement contrôlée par LPI ou Crux, qui est membre de leur groupe ou leur est reliée ou ii) qui est un vendeur d'un immeuble ciblé ou un actionnaire ou commanditaire d'un tel vendeur, et, dans chaque cas, qui a conclu un arrangement en matière de vote avec Lotus Crux à l'égard des droits relatifs au FPI et dont les titres sont assujettis à un arrangement en matière de vote mettant en jeu le FPI, et une « **partie apparentée à Lotus Crux** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts assujetties à des restrictions** » désigne les parts assujetties à des restrictions aux termes du RILT;

« **parts comportant droit de vote** » désigne les parts et/ou les parts comportant droit de vote spéciales, selon le contexte;

« **parts de catégorie A** » désigne les parts de société en commandite de catégorie A du capital de SC FPI PRO et « **part de catégorie A** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B du capital de SC FPI PRO et « **part de catégorie B** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts différées** » désigne les parts différées aux termes du RILT;

« **parts** » désigne les parts de fiducie du capital du FPI et exclut expressément les parts comportant droit de vote spéciales;

« **personne** » désigne un particulier, une entreprise, une fiducie, un fiduciaire, un syndicat, une société par actions, une société de personnes, une société en commandite, une association, un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une autre entité;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts et tout renvoi à un porteur de parts dans le contexte du droit de celui-ci de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts comportant droit de vote spéciales;

« **prix de base rajusté** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire – Frais »;

« **propositions fiscales** » désigne toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR que le ministre des Finances du Canada ou une personne agissant pour son compte a annoncées publiquement avant la date des présentes;

« **rapport de gestion de 2017** » désigne le rapport de gestion du FPI pour l'exercice 2017, que l'on trouvera sous le profil du FPI sur SEDAR, à www.sedar.com;

« **régime de droits** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI »;

« **Règlement 62-104** » désigne le *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat*, dans sa version modifiée à l'occasion;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles applicables aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés intermédiaires de placement déterminées » (termes définis dans la LIR);

« **RILT** » désigne le régime incitatif à long terme du FPI que les fiduciaires ont adopté;

« **RRD** » désigne le régime de réinvestissement des distributions du FPI dont il est question à la rubrique « Politique en matière de distributions – Régime de réinvestissement des distributions »;

« **SC FPI PRO** » désigne Société en commandite FPI PRO, société en commandite formée sous le régime des lois de la province de Québec conformément à la convention relative à SC FPI PRO;

« **Taggart** » désigne Société de gestion FPI PRO Inc., auparavant Taggart Capital Corp., qui est maintenant une filiale en propriété exclusive de SC FPI PRO constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario);

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou les autres titres de SC FPI PRO, ou encore les autres billets ou titres d'une filiale de celle-ci, selon ce que les fiduciaires désigneront ainsi à l'occasion;

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto;

« **TSXV** » désigne la Bourse de croissance TSX;

« **valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI et de ses filiales, comme il est indiqué dans son bilan consolidé le plus récent, majorée de l'amortissement accumulé à l'égard des immeubles du FPI (et des immobilisations incorporelles connexes) indiqué dans celui-ci ou dans les notes complémentaires, a) moins le montant de toute somme à recevoir qui reflète des bonifications du taux d'intérêt à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI et b) le montant de tout impôt sur le revenu futur à payer découlant de l'ajustement de la juste valeur des acquisitions indirectes de certains immeubles. Toutefois, si elle est approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise des actifs du FPI et de ses filiales peut être utilisée plutôt que la valeur comptable;

« **VCB** » désigne, aux termes de la convention de gestion, à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI et de ses filiales consolidées, comme il est indiqué dans le bilan consolidé le plus récent du FPI, majorée de l'amortissement accumulé à l'égard des édifices indiqué dans celui-ci ou dans les notes complémentaires, plus le montant de tout impôt sur le revenu futur à payer découlant des acquisitions indirectes, à l'exclusion de toute somme à recevoir qui reflète des bonifications du taux d'intérêt à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI indiquée dans ce bilan ou dans les notes complémentaires ou, si elle est approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise des actifs du FPI et de ses filiales consolidées peut être utilisée plutôt que la valeur comptable.

NOTES EXPLICATIVES

Sauf indication contraire, les renseignements figurant dans la présente notice annuelle sont valables au 31 décembre 2017. Pour une explication des termes et expressions importants utilisés dans la présente notice annuelle sans y être définis et de certains termes définis, se reporter au « Glossaire » figurant au début de la présente notice annuelle.

Dans la présente notice annuelle, lorsque le contexte l'exige, l'acronyme « FPI » comprend SC FPI PRO et les autres filiales du FPI. Pareillement, les mentions des immeubles, du portefeuille d'immeubles ou encore, des placements dans des immeubles ou des activités du FPI s'appliquent au FPI, à SC FPI PRO ainsi qu'aux autres filiales du FPI, collectivement.

Dans la présente notice annuelle, sauf indication contraire, toutes les sommes en dollars sont libellées en dollars canadiens. Le terme dollar canadien ainsi que les symboles « \$ CA » ou « \$ » désignent la monnaie du Canada.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle renferme des renseignements prospectifs au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières, qui traduisent les attentes actuelles de la direction en ce qui concerne notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires à venir et ceux-ci sont désignés dans la présente notice annuelle en tant qu'énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne sont que les convictions, les attentes et les intentions de la direction et ne sont pas des garanties de rendement. Dans la mesure du possible, des verbes tels que « croire », « s'attendre à », « estimer », « avoir l'intention de », la forme future ou conditionnelle de ces verbes, ainsi que des expressions analogues ont été utilisés dans la formulation de ces énoncés prospectifs. Certains des énoncés prospectifs spécifiques qui figurent dans la présente notice annuelle comprennent, notamment, des énoncés à l'égard de ce qui suit :

- l'intention du FPI de distribuer une partie de son encaisse disponible aux porteurs de titres et le montant de ces distributions;
- la capacité du FPI d'exécuter ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions du FPI aux porteurs de parts;
- les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager à l'égard de ses immeubles;
- l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI;
- le taux d'occupation et le rendement escomptés des immeubles du FPI;
- le calendrier d'échéance de la dette du FPI.

Ces énoncés prospectifs traduisent les attentes de la direction en ce qui concerne des événements futurs et ils sont fondés sur des renseignements dont la direction dispose actuellement. Les énoncés prospectifs s'appuient sur des risques connus et inconnus, des incertitudes et des hypothèses. Le potentiel de croissance future du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, les conditions concurrentielles, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futures, le maintien des tendances au sein du secteur, les niveaux d'endettement futurs, l'absence de modification des lois fiscales actuellement en vigueur et le maintien de la conjoncture économique actuelle figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs que renferme la présente notice annuelle. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que nos résultats, notre rendement ou nos réalisations réels diffèrent sensiblement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs qu'expriment ou que sous-entendent ces énoncés prospectifs, notamment, les risques et incertitudes se rapportant aux immeubles du FPI, aux attentes du FPI concernant les taux d'occupation futurs de ses immeubles, y compris les risques et incertitudes présentés à la rubrique « Facteurs de risque ».

Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs devaient se révéler inexactes, les résultats, le rendement ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs que renferme la

présente notice annuelle. Ces facteurs devraient être examinés attentivement et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Même si les énoncés prospectifs que renferme la présente notice annuelle reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, le FPI ne peut garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs de même qu'aux risques et aux incertitudes supplémentaires dont il est question dans les documents du FPI déposés auprès des autorités en valeurs mobilières à l'occasion et affichés sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Les présents énoncés prospectifs sont valables à la date de la présente notice annuelle et le FPI n'a aucunement l'intention de les mettre à jour, ni n'assume quelque obligation de le faire, sauf si la loi l'exige. Le FPI ne peut vous garantir que ces énoncés s'avéreront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux que prévoient ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties de rendement futur et que, par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve aux énoncés prospectifs en raison de leur incertitude inhérente.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Les états financiers consolidés du FPI sont préparés conformément aux IFRS. Dans la présente notice annuelle, le FPI communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les FTE et les FTEA, ainsi que d'autres mesures présentées ailleurs dans la présente notice annuelle. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le FPI a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette du FPI. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme une mesure de remplacement du résultat net, du résultat global, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI. Pour obtenir la définition des FTE et des FTEA, veuillez vous reporter au glossaire. Pour obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, du rapprochement par rapport à la mesure la plus directement comparable qui est calculée conformément aux IFRS, veuillez vous reporter à la rubrique « Indicateurs clés du rendement d'exploitation et indicateurs clés non conformes aux IFRS » du rapport de gestion de 2017 du FPI.

STRUCTURE JURIDIQUE DU FPI

Le FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie et qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Le FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR), mais il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Le bureau principal, bureau de direction et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6. La déclaration de fiducie est affichée sur SEDAR, à www.sedar.com.

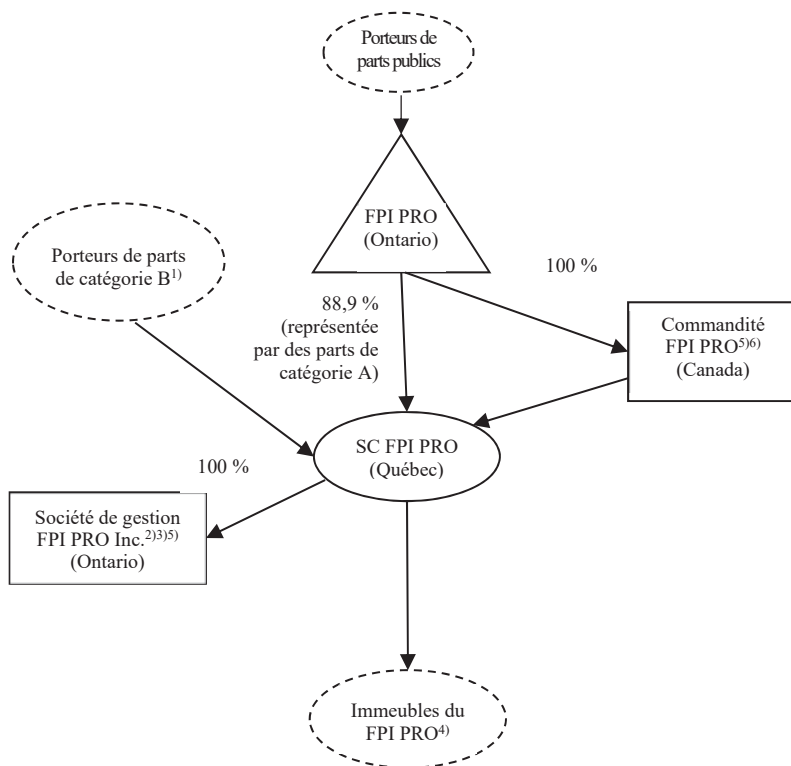
La société initiale que le FPI a remplacée était Taggart, société de capital de démarrage qui était inscrite à la TSXV. Initialement, les activités de Taggart consistaient uniquement à repérer et à évaluer des occasions d'affaires en vue de réaliser une opération admissible au sens attribué à cette expression dans les règles de la TSXV. Le 29 janvier 2013, Taggart a réalisé son opération admissible en acquérant un immeuble. Le 8 mars 2013, les actionnaires de Taggart ont approuvé la conversion de Taggart en FPI, et la clôture de cette opération a eu lieu le 11 mars 2013. Dans le cadre de cette conversion, les actionnaires de Taggart sont devenus des porteurs de parts du FPI en recevant des parts ou des parts de catégorie B, selon le cas, et les parts ont été inscrites à la cote de la TSXV sous le symbole « PRV.UN ». Les actions ordinaires de Taggart ont été radiées de la cote le 13 mars 2013.

Les parts de catégorie B se veulent, dans la mesure du possible, l'équivalent économique des parts. Les porteurs de parts de catégorie B ont le droit de recevoir les distributions versées par SC FPI PRO, dont le montant est équivalent, dans la mesure du possible, à celui des distributions versées par le FPI aux porteurs de parts. Chaque part de catégorie B est accompagnée d'une part comportant droit de vote spéciale qui confère à son porteur le droit de voter sur les questions relatives au FPI en proportion de sa participation indirecte dans le FPI. Conformément à une convention d'échange, les porteurs de parts de catégorie B ont le droit d'exiger que le FPI échange une partie ou la

totalité des parts de catégorie B qu'ils détiennent contre un nombre équivalent de parts, sous réserve des ajustements antidilutifs habituels prévus par la convention d'échange. Se reporter à la rubrique « Description de SC FPI PRO ».

Structure organisationnelle

Le diagramme suivant constitue une illustration simplifiée de la structure organisationnelle du FPI au 31 décembre 2017.



Notes :

- 1) Chaque part de catégorie B est accompagnée d'une part comportant droit de vote spéciale qui confère à son porteur le droit de voter sur les questions relatives au FPI en proportion de sa participation indirecte dans le FPI.
- 2) Société de gestion FPI PRO Inc. a retenu les services du gestionnaire aux termes de la convention de gestion. Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire ».
- 3) Auparavant appelée Taggart Capital Corp.
- 4) Les immeubles du FPI sont détenus par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive de SC FPI PRO.
- 5) James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, respectivement le président et chef de la direction et le chef des finances du FPI, sont administrateurs de Commandité FPI PRO et de Société de gestion FPI PRO Inc.
- 6) Commandité FPI PRO est le commandité de SC FPI PRO.

DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

Le texte qui suit est un résumé des faits importants qui ont eu une incidence sur le développement général de l'activité du FPI au cours des trois derniers exercices.

Exercice clos le 31 décembre 2015

Appel public à l'épargne de 2015 du FPI et acquisition d'immeubles en 2015

Le 3 juin 2015, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant 7 625 000 parts au prix de 2,30 \$ chacune, pour un produit total brut revenant au FPI d'environ 17,5 millions de dollars. Le FPI a affecté une tranche du produit net tiré du placement, de même que l'encaisse, certains prêts hypothécaires pris en charge, de nouveaux prêts hypothécaires et l'émission de parts de catégorie B, au financement de l'achat de sept immeubles commerciaux.

Le FPI a annoncé la clôture de ces acquisitions le 30 juin 2015. Le prix d'achat total des sept immeubles commerciaux s'est établi à environ 40,5 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération. Une tranche d'environ 1,2 million de dollars du prix d'achat de ces immeubles a été réglée au moyen de l'émission de parts de catégorie B à un prix par part de catégorie B correspondant au prix d'offre des parts du FPI aux termes de l'appel public à l'épargne de 2015. Les immeubles ont été acquis auprès de cinq vendeurs distincts et non reliés. En voici la liste :

- les immeubles situés i) au 3500 Principale Street, Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick, et ii) au 3528 Principale Street, Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick, ont été acquis pour un prix d'achat global d'environ 8,5 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération;
- l'immeuble situé au 325 Vanier Boulevard, Bathurst, au Nouveau-Brunswick a été acquis pour un prix d'achat d'environ 1,4 million de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération, dont une tranche d'environ 0,5 million de dollars a été réglée au moyen de l'émission de parts de catégorie B;
- l'immeuble situé au 50 Plaza Boulevard, Moncton, au Nouveau-Brunswick a été acquis pour un prix d'achat d'environ 7,0 millions de dollars, déduction faite des frais liés à la clôture et à l'opération. Après le rajustement à la valeur de marché d'un montant de 0,3 million de dollars relativement à un prêt hypothécaire pris en charge sur l'immeuble, le prix d'achat réel a été d'environ 6,7 millions de dollars;
- l'immeuble situé au 139 Douglastown Boulevard, Miramichi, au Nouveau-Brunswick a été acquis pour un prix d'achat d'environ 5,7 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération;
- les immeubles situés i) au 209 Carrier Drive, Etobicoke, en Ontario, et ii) au 1870 Albion Road, Etobicoke, en Ontario ont été acquis auprès d'un vendeur dans lequel une partie apparentée à Lotus Crux détient une participation, pour un prix d'achat global d'environ 18,0 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération, dont une tranche d'environ 0,8 million de dollars a été réglée par l'émission de parts de catégorie B.

Vente d'un immeuble

Le 23 mars 2015, le FPI a conclu la vente d'un immeuble situé au 985, avenue Godin, à Québec, au Québec, pour un produit brut revenant au FPI de 3,15 millions de dollars réglés en espèces, sous réserve des rajustements usuels liés à la clôture. Une tranche du produit a été affectée au remboursement de la dette.

Modification de la déclaration de fiducie

À l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts du FPI tenu le 9 juin 2015, les porteurs de parts ont approuvé des modifications à la déclaration de fiducie et aux documents constitutifs de certaines des filiales du FPI pour mettre en œuvre une politique exigeant des porteurs de parts qu'ils avisent à l'avance le FPI des propositions portant sur la nomination des fiduciaires et pour clarifier l'interprétation de certaines politiques d'exploitation du FPI, comme il est décrit dans la circulaire de sollicitation de procurations du FPI datée du 15 mai 2015 préparée aux fins de l'assemblée annuelle et extraordinaire de cette année-là.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2015

Le 20 août 2015, le FPI a annoncé son intention de racheter jusqu'à 1 411 832 parts, ce qui représentait 5 % des parts alors en circulation du FPI, dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités devant être menée à bien par AltaCorp Capital Inc. par l'entremise des services de la TSXV pendant la période de 12 mois commençant le 26 août 2015 et prenant fin le 25 août 2016, en conformité avec les exigences de la réglementation canadienne applicables et les règles de la TSXV. Le 20 janvier 2016, le FPI a annoncé que les achats effectués ultérieurement aux termes de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités le seront par l'entremise de Leede Jones Gable Inc. En 2015, le FPI a racheté aux fins d'annulation dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités un nombre total de 87 300 parts, au prix moyen de 1,89 \$ chacune, pour un coût total de 165 000 \$. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a subséquentement été renouvelée en 2016 et en 2017. Se reporter à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2017 – Appel public à l'épargne de 2017 ».

Arrangement avec Boulevard Industrial Real Estate Investment Trust

Le 31 juillet 2015, le FPI a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement avec Boulevard, fonds de placement immobilier alors inscrit à la TSXV, prévoyant, entre autres, l'acquisition, par le FPI, par l'entremise d'une filiale en propriété exclusive, de la totalité des parts de fiducie émises et en circulation de Boulevard (l'« **arrangement avec Boulevard** »). Les porteurs des parts et des débetures de Boulevard ont approuvé l'arrangement avec Boulevard le 24 septembre 2015 et la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) a rendu une ordonnance définitive approuvant l'arrangement avec Boulevard le 25 septembre 2015. Le 30 septembre 2015, le FPI a annoncé la conclusion de l'arrangement avec Boulevard. En conséquence de l'arrangement, le FPI est devenu indirectement propriétaire de la totalité des parts émises et en circulation de Boulevard et Boulevard est devenue une filiale en propriété exclusive du FPI.

Aux termes de l'arrangement avec Boulevard, les porteurs de parts de Boulevard ont reçu 0,04651 part en contrepartie de chaque part de fiducie de Boulevard qu'ils détenaient, leur permettant ainsi de continuer à participer à toute hausse de valeur associée à Boulevard tout en étant propriétaires de titres d'une fiducie ouverte à valeur bonifiée de plus grande taille qui dispose de plus grandes liquidités. Les porteurs des débetures de Boulevard ont reçu 101 % du capital de leurs débetures aux termes de l'arrangement avec Boulevard, majoré des intérêts courus et impayés et d'un montant additionnel correspondant 30 jours d'intérêt. La réalisation de l'arrangement avec Boulevard a permis au FPI d'acquérir le portefeuille d'immeubles commerciaux de Boulevard composé de trois immeubles industriels de grande qualité, tous situés à Moncton, au Nouveau-Brunswick, notamment le 205 Commerce Street, le 1180 St. George Boulevard et le 1070 St. George Boulevard.

Réaménagement partiel de l'immeuble situé au 370 Connell Street, Woodstock (Nouveau-Brunswick)

En novembre 2015, le FPI a terminé le réaménagement d'un espace auparavant vacant et qui était inclus dans les parties communes d'une superficie d'environ 22 000 pieds carrés se trouvant au 370 Connell Street, à Woodstock, au Nouveau-Brunswick. Le réaménagement a coûté environ 1,0 million de dollars et a permis au FPI d'obtenir un nouveau locataire national pour une durée de 10 ans dont le bail comporte plusieurs options de renouvellement. Le nouveau locataire occupe l'espace réaménagé depuis novembre 2015, ce qui procure des flux de trésorerie additionnels importants relativement à cet immeuble.

Exercice clos le 31 décembre 2016

Appel public à l'épargne de 2016 du FPI et acquisitions d'immeubles en 2016

Le 18 octobre 2016, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant 12 880 000 parts émises au prix de 2,25 \$ chacune, pour un produit total brut revenant au FPI d'environ 29,0 millions de dollars (l'« **appel public à l'épargne de 2016** »), ce qui comprend les parts émises par suite de l'exercice, par le syndicat de preneurs fermes, de l'option de surallocation dans son intégralité.

Le FPI a affecté une tranche du produit net de l'appel public à l'épargne de 2016, de même que l'encaisse, certains prêts hypothécaires pris en charge et les nouveaux prêts hypothécaires au financement de l'achat de six immeubles commerciaux. Le FPI a annoncé la clôture de l'une de ces acquisitions le 23 novembre 2016, de la deuxième acquisition le 7 décembre 2016 et des quatre autres acquisitions le 13 décembre 2016. Le reste du produit net, soit environ 10,2 millions de dollars, a été affecté à la réduction de la dette liée aux facilités d'exploitation du FPI.

Le prix d'achat global des six immeubles commerciaux s'est élevé à environ 43,3 millions de dollars. Les immeubles ont été acquis auprès de deux vendeurs distincts et non liés, comme suit :

- l'immeuble situé au 5110 St. Margaret's Bay Road, à Tantallon, en Nouvelle-Écosse, a été acquis en contrepartie d'environ 14,1 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération;
- l'immeuble situé au 1275, avenue Jules-Verne, à L'Ancienne-Lorette, au Québec, a été acquis en contrepartie d'environ 7,4 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération;
- les immeubles situés au i) 50 Empire Lane, à Windsor, en Nouvelle-Écosse, ii) 531 Main Street, à Montague, à l'Île-du-Prince-Édouard, iii) 95 Keltic Drive, à Sydney River, en Nouvelle-Écosse, et iv) 25 Brookside Street, à Glace Bay, en Nouvelle-Écosse, ont été acquis en contrepartie d'environ 21,8 millions de dollars, exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2016

Le 22 août 2016, le FPI a annoncé qu'il renouvelait son offre publique de rachat dans le cours normal des activités dans le but de racheter jusqu'à 5 % des parts du FPI alors en circulation, soit 1 533 981 parts, dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités devant être menée à bien par Leede Jones Gable Inc. par l'entremise des services de la TSXV au cours de la période de 12 mois commençant le 26 août 2016 et prenant fin le 25 août 2017. En 2016, le FPI a racheté aux fins d'annulation dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités un nombre total de 49 000 parts, au prix moyen de 1,84 \$ chacune, pour un coût total de 90 346 \$. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a été renouvelée en 2017. Se reporter à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2017 – Appel public à l'épargne de 2017 ».

Refinancement important

Le 4 août 2016, le FPI a mené à bien un refinancement totalisant 19,6 millions de dollars portant sur environ 15 % de sa dette totale. Le FPI a obtenu un nouveau prêt hypothécaire de 17,8 millions de dollars à 3,89 %, d'une durée de 10 ans et amorti sur 25 ans pour refinancer les prêts principaux grevant quatre de ses actifs. Le FPI a aussi obtenu une hypothèque de second rang de 1,8 million de dollars grevant un actif existant pour rembourser un prêt hypothécaire accordé par le vendeur de 1,3 million de dollars exigible en septembre 2016, et le reste du produit a été affecté aux fins générales de l'entreprise.

Exercice clos le 31 décembre 2017

Appel public à l'épargne de 2017 du FPI

Le 13 juin 2017, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant 9 687 100 parts émises au prix de 2,25 \$ chacune, pour un produit total brut revenant au FPI d'environ 21,8 millions de dollars (l'« **appel public à l'épargne de 2017** »), ce qui comprend les parts émises par suite de l'exercice partiel, par le syndicat de preneurs fermes, de l'option de surallocation. Le FPI a affecté le produit net tiré de l'appel public à l'épargne de 2017 au financement partiel de certaines acquisitions d'immeubles, au financement de projets d'agrandissement et de réaménagement à certains de ses immeubles, au remboursement de certaines dettes et aux fins générales de l'entreprise et du fonds de roulement.

Acquisitions d'immeubles en 2017

Le 28 février 2017, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble situé au 1750, rue Jean-Berchmans-Michaud, à Drummondville, au Québec, en contrepartie de 3,0 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation d'environ 7,5 %. Le prix d'achat de 3 millions de dollars a été réglé, après les ajustements de clôture standards, par la prise en charge de 50 % d'un prêt hypothécaire à 4 % d'une durée de 10 ans et d'un capital d'environ 4,0 millions de dollars récemment conclu et par l'émission de 383 598 parts de catégorie B au prix de 2,25 \$ chacune.

Le 1^{er} août 2017, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail autonome situé au cœur du district commercial de Saint John, au Nouveau-Brunswick. Le prix d'achat de l'immeuble, qui est situé au 10 Wellington Row, s'élevait à environ 4,8 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,7 %.

Le 1^{er} août 2017, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble destiné à l'industrie légère situé au 80 Rooney Crescent, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Le prix d'achat s'est élevé à environ 5,7 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 7,7 %.

Le 9 août 2017, le FPI a conclu l'acquisition de deux immeubles industriels situés respectivement au 520 Beards Lane et au 1400 Commerce Way à Woodstock, en Ontario. Le prix d'achat des immeubles s'est élevé à environ 30,0 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui représente un prix d'environ 66 \$ le pied carré et un taux de capitalisation initial d'environ 6,8 %. L'un des vendeurs des immeubles était une société en commandite dans laquelle deux fiduciaires du FPI, soit Peter Aghar et Shenoor Jadavji, détiennent indirectement une participation globale de 25 % sous forme de parts de société en commandite. Le vendeur en question aurait pu être considéré comme une « personne apparentée » au FPI puisque deux sociétés contrôlées respectivement par M. Aghar et M^{me} Jadavji contrôlaient le vendeur au moyen de la propriété indirecte de la totalité des actions du commandité du

vendeur. Ainsi, l'opération constituait une « opération avec une personne apparentée » aux termes du Règlement 61-101, et elle a été approuvée par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts tenue le 3 août 2017. Pour plus de renseignements sur l'opération, veuillez consulter la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 30 juin 2017, que l'on trouvera sous le profil du FPI sur SEDAR, à www.sedar.com.

Le 22 septembre 2017, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble de commerces de détail autonome situé au 165 Chain Lake Drive, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le prix d'achat de l'immeuble s'est élevé à environ 8,2 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui a représenté un taux de capitalisation initial de 7,0 %, qui a été porté à 7,6 % en 2018.

Le 1^{er} novembre 2017, le FPI a conclu l'acquisition de deux immeubles commerciaux à vocation mixte situés au 8150-8210, autoroute Transcanadienne, à St-Laurent, au Québec. Le prix d'achat des immeubles s'est élevé à environ 8,65 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui représente un prix d'environ 70 \$ le pied carré et un taux de capitalisation initial de 6,3 %. Le prix d'achat reflétait le taux d'occupation des immeubles. Depuis l'acquisition des immeubles, une superficie additionnelle de 17 000 pieds carrés a été louée faisant passer le taux d'occupation total de 67,5 % à 81,0 %.

Le 6 décembre 2017, le FPI a conclu l'acquisition d'un portefeuille de 19 immeubles de commerces de détail situés en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan et en Ontario, qui, pour la majorité d'entre eux, comptent une pharmacie Rexall. Le prix d'achat du portefeuille s'est élevé à environ 51,6 millions de dollars, à l'exclusion des frais de clôture et d'opération, ce qui représente un taux de capitalisation initial de 7,1 %, des majorations de loyer étant prévus pour 2018 et 2019. Le portefeuille était composé des immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement
240 Montreal Street	Kingston (Ontario)
420 Albert Street	Regina (Saskatchewan)
735 Main Street	Moose Jaw (Saskatchewan)
780 Central Avenue North	Swift Current (Saskatchewan)
475 Albert Street	Regina (Saskatchewan)
4923 50th Street	Athabasca (Alberta)
5010 53rd Street	Lacombe (Alberta)
789 Main Street	Pincher Creek (Alberta)
4919 50th Street	Rocky Mountain House (Alberta)
4508 50th Street	Spirit River (Alberta)
4635 50th Street	Sylvan Lake (Alberta)
330 45th Street	Edson (Alberta)
10015 107th Street	Westlock (Alberta)
223 Main Street NW	Slave Lake (Alberta)
1604 Cliffe Avenue	Courtenay (Colombie-Britannique)
418 Yellowhead Highway	Burns Lake (Colombie-Britannique)
8925 Granville Street	Port Hardy (Colombie-Britannique)
610 Newman Road	Quesnel (Colombie-Britannique)
1118 Canyon Street	Creston (Colombie-Britannique)

Vente d'immeubles en 2017

En juin 2017, le FPI a conclu la vente de deux immeubles industriels situés à Etobicoke, en Ontario, pour un produit brut revenant au FPI de 22,3 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation à la vente d'environ 6 %. Les deux immeubles, qui avaient été acquis par le FPI en juin 2015 et dont le coût en capital totalisait 20,3 millions de dollars, ont été vendus de manière opportuniste, ce qui a permis de réaliser un gain d'environ 2,0 millions de dollars sur leur coût en capital.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2017

Le 18 août 2017, le FPI a annoncé qu'il renouvelait son offre publique de rachat dans le cours normal des activités dans le but de racheter jusqu'à 5 % de ses parts alors en circulation, soit 2 707 803 parts, dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités devant être menée à bien par Leede Jones Gable Inc. par l'entremise des services de la TSXV, en conformité avec les exigences de la réglementation canadienne applicables et les règles de la TSXV. Le FPI peut racheter ses parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités pendant la période de 12 mois commençant le 25 août 2017 et prenant fin le 24 août 2018 ou à la date à laquelle le FPI a soit acquis le nombre maximal de parts autorisé aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités soit décidé de ne pas effectuer d'autres rachats aux termes de cette offre. Le FPI décidera du nombre réel de parts à racheter, du moment auquel elles seront rachetées ainsi que du prix auquel elles le seront conformément aux exigences de la TSXV. Les rachats seront assujettis aux restrictions liées aux opérations, et le FPI effectuera ses rachats au cours du marché des parts qui prévaut au moment du rachat. Le FPI peut décider de suspendre ou d'interrompre son offre publique de rachat dans le cours normal des activités en tout temps. En 2017, le FPI a racheté aux fins d'annulation dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités un nombre total de 34 000 parts, au prix moyen de 2,09 \$ chacune, pour un coût total de 71 000 \$.

Événements subséquents

Le 29 janvier 2018, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant 12 500 500 parts au prix de 2,30 \$ chacune, pour un produit total brut revenant au FPI d'environ 28,8 millions de dollars (l'« **appel public à l'épargne de 2018** »), y compris les parts émises par suite de l'exercice, par le syndicat de preneurs fermes, de l'option de surallocation dans son intégralité. Le FPI a affecté une tranche d'environ 24,5 millions de dollars du produit net tiré de l'appel public à l'épargne de 2018 au remboursement de certaines dettes, dont une tranche peut être subséquemment prélevée de nouveau et affectée au besoin au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de l'entreprise, et le solde pouvant être affecté au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de l'entreprise.

Conformément à sa pratique antérieure et dans le cours normal des activités, le FPI pourrait avoir conclu des lettres d'intention non contraignantes ou des ententes conditionnelles qui sont encore en vigueur ou pourrait autrement avoir entamé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles qui pourraient ou non être importantes. Toutefois, rien ne garantit que ces lettres d'intention, ententes ou pourparlers donneront lieu à une acquisition et, le cas échéant, il est impossible de connaître la teneur des modalités définitives ni le moment d'une acquisition. Le FPI prévoit continuer de rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions et de placements.

ACTIVITÉ DU FPI

Généralités

Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié situés au Canada qui est principalement axé sur les marchés principaux et secondaires au Québec, dans le Canada atlantique (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse et Île-du-Prince-Édouard) et en Ontario. Le FPI a également amorcé une expansion sélective dans l'Ouest canadien. Les marchés du FPI sont des marchés dont les économies sont stables et qui affichent des caractéristiques fondamentales solides sur le plan de l'immobilier. Sur bon nombre de marchés cibles, les immeubles appartiennent à plusieurs propriétaires et la direction estime que les immeubles commerciaux situés sur ces marchés représentent des valeurs très attrayantes par rapport à des immeubles similaires dans d'autres régions canadiennes. Au 31 décembre 2017, le FPI était propriétaire de 66 immeubles commerciaux totalisant une superficie locative brute d'environ 2,7 millions de pieds carrés.

Le FPI est dirigé par une équipe de haute direction chevronnée qui possède des connaissances sur les marchés ciblés par le FPI ainsi que de nombreuses relations sur ces marchés. L'équipe de direction compte, au total, plus de 50 ans

d'expérience dans l'acquisition, la gestion et le financement d'immeubles canadiens, dans le cadre d'opérations visant des immeubles commerciaux d'une valeur totalisant environ 4,2 milliards de dollars. L'équipe de direction du FPI dispose d'un important réseau de relations dans le secteur immobilier canadien et jouit d'une expérience dans les marchés ciblés par le FPI qui, selon elle, aidera à stimuler la croissance du FPI.

Le FPI est géré à l'externe par le gestionnaire, qui utilise une structure de gestion efficiente. En contrepartie de la prestation de services de gestion au FPI, le gestionnaire touche des frais de consultation concurrentiels, exprimés en pourcentage du prix de base rajusté des actifs du FPI, et des frais d'acquisition, exprimés en pourcentage du prix d'achat des immeubles acquis. Le gestionnaire ne facture toutefois pas de frais incitatifs, d'aliénation, de financement, de location, de construction ou d'aménagement. En outre, le gestionnaire s'est engagé à internaliser la fonction de gestion d'actifs une fois que la VCB du FPI aura atteint 500 millions de dollars. Le FPI cherche à maintenir une gouvernance solide et efficace et un conseil des fiduciaires constitué en majorité de fiduciaires indépendants qui jouissent d'une vaste expérience dans le secteur immobilier commercial canadien et les marchés financiers. Se reporter aux rubriques « Ententes conclues avec le gestionnaire » et « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire ». La direction est d'avis que ses intérêts sont en harmonie avec ceux des porteurs de parts, compte tenu de la structure de gestion simple et à faible coût du FPI comparativement à celle de ses homologues œuvrant dans le même secteur d'activité, de sa stratégie d'internalisation préétablie, de même que de ses pratiques rigoureuses en matière de gouvernance, notamment le fait que son conseil se compose en majorité de fiduciaires indépendants.

Collectivement, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI comptent plus de 100 ans d'expérience dans les domaines de l'exploitation, des acquisitions et du financement dans le secteur immobilier canadien. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada, et prévoient tirer parti de ces relations pour obtenir des acquisitions relatives de haute qualité. De mai 2010 jusqu'à mars 2012, les dirigeants clés du gestionnaire occupaient des postes de haute direction auprès de CANMARC, FPI négocié en bourse doté d'un portefeuille diversifié à l'échelle nationale composé de 115 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute de 9,4 millions de pieds carrés, notamment un important portefeuille d'immeubles de bureaux et de commerces de détail et d'immeubles industriels situés dans l'est du Canada. Pendant qu'elle était au service de CANMARC et de la société que celle-ci a remplacée, l'équipe de la haute direction du FPI a conclu des opérations immobilières commerciales d'une valeur de plus de 3,9 milliards de dollars y compris des acquisitions relatives de 700 millions de dollars postérieures au premier appel public à l'épargne de CANMARC. CANMARC a été ultimement acquis par le Fonds de placement immobilier Cominar en mars 2012, au prix de 16,50 \$ par part, ce qui représente un actif d'une valeur de 1,9 milliard de dollars et a généré un rendement total annualisé composé d'environ 43 % pour les porteurs de parts de CANMARC, comparativement au rendement de 28 % affiché par l'indice des FPI S&P/TSX durant la même période. Étant donné l'expérience de ses membres dans les marchés du Québec, du Canada atlantique, de l'Alberta et de l'Ontario, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses pouvant être avantageuses pour le FPI.

Objectifs

Le FPI a pour objectifs i) de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes provenant de placements dans des immeubles situés au Canada, d'une manière avantageuse sur le plan fiscal; ii) d'accroître les actifs du FPI et d'améliorer la valeur des actifs du FPI et d'optimiser la valeur des parts à long terme et iii) d'augmenter le bénéfice d'exploitation net du FPI ainsi que ses flux de trésorerie d'exploitation ajustés par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions relatives.

Le FPI entend stimuler la croissance et diversifier son portefeuille afin d'accroître sa stabilité et de réduire son exposition à un immeuble, à un emplacement, à un locataire ou à un secteur particulier. Le FPI cherche à trouver des occasions de placement à l'aide de critères de placement axés sur la sécurité des flux de trésorerie, le potentiel de hausse des loyers, le potentiel de plus-value, le potentiel d'efficacités d'exploitation et la capacité de financement selon des modalités attrayantes. La stratégie d'acquisition du FPI est dynamique et vise à permettre au FPI de s'adapter à l'évolution de l'économie, du secteur immobilier et des marchés financiers. Le FPI cherche à repérer des occasions d'achat d'immeubles sous-évalués dans tous les cycles de marché du secteur immobilier commercial. Le FPI est partie à la convention d'investissement stratégique avec Lotus Crux qui, de l'avis de la direction, lui procurera une couverture accrue des principaux marchés de l'Ouest canadien, augmentera sa couverture des principaux marchés dans l'est du Canada et lui donnera accès au réseau de relations de Lotus Crux avec des participants au marché immobilier dans ces marchés, ce qui mettra à sa disposition un bassin d'acquisitions potentielles et d'occasions de placement auquel le FPI n'aurait autrement pas pu avoir accès. Dans le cadre de la convention d'investissement stratégique, le FPI a la

possibilité d'obtenir des participations dans des immeubles visés par des investissements par l'octroi de prêts mezzanines aux conditions du marché et acheter ces immeubles après leur stabilisation. Se reporter à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux ».

Stratégies de croissance

La direction estime qu'il existe des possibilités d'améliorer la valeur du portefeuille du FPI en optimisant son rendement au moyen d'un certain nombre de mesures de croissance interne et externe conçues pour accroître les flux de trésorerie tirés de l'exploitation du FPI.

Croissance interne

La stratégie de croissance interne du FPI repose, notamment, sur ce qui suit :

- *Occasions de croissance des produits d'exploitation* : La direction est d'avis qu'il est possible d'accroître les revenus locatifs en louant les locaux actuellement vacants des immeubles du FPI. En outre, plusieurs des immeubles du FPI sont situés dans des régions où les taux d'inoccupation sont bas et où les nouveaux concurrents sont relativement restreints, ce qui donne au FPI la possibilité de louer de nouveau les locaux visés par des baux qui viennent à échéance à des taux du marché qui sont supérieurs aux loyers actuels. Finalement, la direction tente d'inclure des hausses de loyer contractuelles dans les baux afin d'accroître de manière stable et prévisible les revenus locatifs.
- *Amélioration de l'exploitation et programmes d'entretien préventif* : Le FPI reconnaît l'importance de garder ses locataires pour réaliser des efficacités de coûts et il cherche à entretenir un dialogue avec ses locataires pendant toute la durée de leurs baux et à être proactif auprès de ceux-ci en prévoyant leurs besoins et en s'y adaptant, ainsi qu'en négociant la reconduction anticipée des baux qui viennent à échéance. La direction estime que cette stratégie stimule la croissance interne en réduisant au minimum les coûts de commercialisation, de location et d'améliorations locatives tout en évitant des interruptions de revenus locatifs attribuables aux périodes d'inoccupation et que cela lui laissera suffisamment de temps pour louer de nouveau les locaux dont les baux expirent. La direction entend continuer à échelonner l'échéance des baux du portefeuille du FPI afin de limiter le risque de non-reconduction des baux ainsi que les frais de location engagés au cours d'une année donnée. Habituellement, lorsque plusieurs baux viennent à échéance au cours d'une année donnée, les baux qui viennent à échéance sont répartis entre plusieurs régions géographiques et secteurs d'activité. Finalement, la direction veillera à avoir en place des programmes d'entretien préventif axés sur les systèmes de contrôle d'édifices, les installations de stationnement et les toitures afin de réduire au minimum les dépenses en immobilisations à long terme.
- *Possibilités d'agrandissement* : La direction cherche à renforcer les actifs du FPI grâce à l'agrandissement et à l'amélioration judicieux d'immeubles existants. Elle pense qu'il est possible d'aménager plusieurs immeubles supplémentaires sur des terrains excédentaires faisant partie du portefeuille du FPI, notamment aux immeubles situés au 55 Technology Drive, au 370 Connel Street, au 87 Warwick Street, au 879 Main Street, au 50 Plaza Boulevard, au 1070 St. George Boulevard, au 50 Empire Lane, au 5110 St. Margaret's Bay Road et au 8150, autoroute Transcanadienne. En outre, comme la conjoncture du marché local pour un immeuble particulier change, le FPI envisagera d'autres stratégies comme changer de locataire clé ou en ajouter de nouveau, repositionner l'immeuble ou modifier la composition de ses locataires.

Croissance externe

La stratégie de croissance externe du FPI vise, notamment, ce qui suit :

- *Acquisitions relatives d'immeubles commerciaux productifs de revenu* : Le FPI profite de l'expérience et de l'expertise de ses dirigeants et de leurs connaissances en matière d'acquisition et de location pour trouver des immeubles de bureaux et de commerces de détail et des immeubles industriels partout au Canada qui constitueront des acquisitions relatives. Le FPI cherche à trouver des possibilités d'acquisition d'immeubles en ayant recours à des critères de placement axés sur la qualité des locataires, les données démographiques du marché, la durée des baux, les possibilités d'agrandissement, le degré d'assurance des flux de trésorerie, la possibilité de plus-value du capital et la possibilité d'augmentation de la valeur grâce à une gestion plus efficiente des actifs acquis, notamment par voie d'expansion et de repositionnement. Les acquisitions du FPI

se font essentiellement parmi les immeubles qui exigent un capital minimal, y compris les nouveaux immeubles ou des immeubles plus anciens mais bien entretenus. Conformément à sa stratégie et dans le cours normal de ses activités, le FPI prend part à des discussions à l'égard d'acquisitions possibles d'immeubles. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Acquisition et aménagement ».

- *Réduction au minimum du risque grâce à la diversification du portefeuille* : Dans le cadre de sa stratégie de croissance, le FPI prévoit acquérir une vaste gamme d'immeubles commerciaux dans ses marchés ciblés et cherchera à optimiser la diversification de son portefeuille. Le portefeuille du FPI est diversifié i) puisqu'il comporte plusieurs catégories d'actifs, soit des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail, des immeubles industriels, des immeubles commerciaux à usage mixte et ii) puisque ses immeubles sont situés dans différents marchés géographiques du Canada. Dans chacune des catégories d'actifs (immeubles de bureaux, immeubles de commerces de détail et immeubles industriels), le FPI prévoit cibler les immeubles à un et à plusieurs locataires de catégorie A et de catégorie B. Un immeuble de catégorie A désigne un immeuble assorti d'éléments de finition de grande qualité qui est bien situé dans un secteur de prestige et qui est recherché par les investisseurs et par les locataires financièrement solides, et un immeuble de catégorie B désigne un immeuble bien conçu et bien entretenu qui offre un espace utile et fonctionnel.
- *Aménagement et agrandissement de certains immeubles* : En complément de la stratégie d'acquisition du FPI, on entreprend certains projets d'aménagement et d'agrandissement en fonction de la demande des locataires. De manière générale, le FPI réalise les projets d'aménagement envisagés à l'externe, en recourant aux services de tiers. Ces projets visent habituellement à moderniser et à améliorer la qualité globale du portefeuille du FPI, tout en assurant d'excellents rendements du capital investi. Plusieurs des principaux éléments et critères de la stratégie d'acquisition du FPI s'appliquent également à la stratégie d'aménagement et d'agrandissement du FPI.
- *Relation stratégique avec Lotus Crux* : Le FPI a établi une relation stratégique avec Lotus Crux qui, de l'avis de la direction, donnera au FPI accès à un bassin unique d'acquisitions et de placements futurs potentiels. Conformément à la convention d'investissement stratégique, après avoir repéré une occasion d'acquisition ou d'investissement dans un immeuble qui, une fois stabilisée, respectera les lignes directrices en matière de placement et la stratégie d'acquisition du FPI, Lotus Crux offrira au FPI et le FPI aura la possibilité de participer à l'immeuble visé par un investissement grâce à un prêt mezzanine assorti de conditions équitables selon le marché. De plus, le FPI a la possibilité d'acheter l'immeuble visé par un investissement à sa juste valeur marchande après la stabilisation. La direction est d'avis que la convention d'investissement stratégique donnera au FPI accès à un bassin futur d'immeubles de haute qualité à acquérir, surtout dans les marchés cibles du FPI dans l'Ouest canadien et en Ontario.

Concurrence

Le marché immobilier canadien est très concurrentiel et fragmenté. Aux fins d'acquisitions d'actifs immobiliers, le FPI rivalise avec des particuliers, des sociétés, des institutions (canadiennes et étrangères) ainsi que d'autres entités qui recherchent ou qui pourraient rechercher des placements immobiliers similaires à ceux que le FPI souhaite acquérir. Un accroissement de la disponibilité de fonds d'investissement et de l'intérêt manifesté à l'égard des placements dans les actifs immobiliers pourrait intensifier la concurrence entourant ces placements, ce qui augmenterait leur prix d'achat et réduirait le rendement. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livreront concurrence au FPI pour ce qui est de la recherche de locataires.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Aperçu des immeubles

Au 31 décembre 2017, le FPI était propriétaire d'un portefeuille composé de 66 immeubles commerciaux productifs de revenu totalisant une superficie locative brute d'environ 2,7 millions de pieds carrés. Le portefeuille est diversifié compte tenu de ses différents types de propriétés situées dans des régions diversifiées partout au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Ontario, en Saskatchewan, en Colombie-Britannique et en Alberta. Le tableau suivant fait état de certains renseignements sur les immeubles du FPI. À moins d'indication contraire, les renseignements dans le tableau suivant sont présentés au 31 décembre 2017.

Immeuble	Ville	Année de construction/ rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
Immeubles de bureaux					
55 Technology Drive	Saint John, NB	1999	1	50 732	100,0 %
26-32 Prince Arthur/11-15 Princess	Amherst, NS	1957/1974/2008/2015	7	50 817	76,3 %
139 Douglastown Boulevard	Miramichi, NB	2012	1	28 950	100,0 %
325, boulevard Hymus	Pointe-Claire, QC	1977/2011/2016	2	23 994	84,8 %
			11	154 493	89,9 %
Immeubles de commerces de détail					
50 Empire Lane	Windsor, NS	1972/1988/1991/1994/2000/ 2009	8	125 393	100,0 %
370 Connell Street	Woodstock, NB	1972/2001/2015	9	117 569	100,0 %
2466-2480 King George Highway	Miramichi, NB	1994/2009/2010/2017	12	70 552	95,7 %
87 Warwick Street	Digby, NS	1973/2013/2016	8	61 330	90,8 %
5110 St. Margaret's Bay Road	Upper Tantallon, NS	2008-2013	15	58 744	96,2 %
8934-8944 Commercial Street	New Minas, NS	1988/1997/2007/2008	9	51 650	95,3 %
95 Keltic Drive	Sydney, NS	1987/2005	1	50 517	100,0 %
165 Chain Lake Drive	Halifax, NS	2005/2007/2012	1	44 720	100,0 %
879 Main Street	Beresford, NB	1984/1986/2009/2010	7	40 070	100,0 %
3500 Principale Street	Tracadie-Sheila, NB	1998-1999/2009	5	29 516	96,5 %
531 Main Street	Montague, PE	1997/1999/2002/2015	1	24 515	100,0 %
50 Plaza Boulevard	Moncton, NB	2006	1	25 476	100,0 %
2 Lawrence Street	Amherst, NS	2009/2016	2	21 212	91,1 %
3528 Principale Street	Tracadie-Sheila, NB	1998-1999/2013	4	20 423	100,0 %
1670, rue Notre-Dame	L'Ancienne-Lorette, QC	1980/2008	1	19 000	100,0 %
2485 King George Highway	Miramichi, NB	2000	1	18 600	100,0 %
25 Brookside Street	Glace Bay, NS	1991	1	17 200	100,0 %
10015-107 th Street	Westlock, AB	1965/2010/2012	2	15 586	100,0 %
325 Vanier Boulevard	Bathurst, NB	1986/2015	5	14 750	51,2 %
223 Main Street NW	Slave Lake, AB	1971/2002	4	14 128	100,0 %
330-45 th Street	Edson, AB	2006	5	13 390	90,3 %
11047, boulevard Henri-Bourassa	Québec, QC	1983/2014	0	11 700	0,0 %
8925 Granville Street	Port Hardy, BC	1995/2008	1	11 248	100,0 %
420 Albert Street	Regina, SK	2008	1	11 087	100,0 %
4635-50 th Street	Sylvan Lake, AB	2012	1	10 987	100,0 %
5010-53 rd Street	Lacombe, AB	2011	1	10 852	100,0 %
1604 Cliffe Avenue	Courtenay, BC	2007	1	10 752	100,0 %
135 Main Street	Moncton, NB	2012	1	10 574	100,0 %
735 Main Street	Moose Jaw, SK	2006	1	10 540	100,0 %
418 Yellowhead Highway	Burns Lake, BC	1978/2015	1	10 488	100,0 %
10 Wellington Row	Saint John, NB	2016	1	9 647	100,0 %
780 Central Avenue North	Swift Current, SK	1957/2008	1	8 515	100,0 %
789 Main Street	Pincher Creek, AB	2009	1	8 500	100,0 %
267 Commerce Street	Beresford, NB	2011	1	7 572	100,0 %
610 Newman Road	Quesnel, BC	2001	2	7 531	100,0 %
125 Main Street	Moncton, NB	2016	3	7 442	85,5 %
449, rue Principale	Daveluyville, QC	1987/2011	1	6 762	100,0 %
4508-50 th Street	Spirit River, AB	1973/2014	1	6 353	100,0 %

Immeuble	Ville	Année de construction/ rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
475 Albert Street	Regina, SK	1969/2017	1	6 280	100,0 %
1118 Canyon Street	Creston, BC	1919/2010	1	5 200	100,0 %
4919-50 th Street	Rocky Mountain House, AB	1930/2013	1	5 000	100,0 %
4923-50 th Street	Athabasca, AB	1985/2002	1	4 500	100,0 %
2481 King George Highway	Miramichi, NB	2017	2	3 500	100,0 %
2470 King George Highway	Miramichi, NB	2017	1	2 900	100,0 %
240 Montreal Street	Kingston, ON	1966/2014	1	1 740	100,0 %
			129	1 044 011	96,4 %
Immeubles industriels					
1400 Commerce Way	Woodstock, ON	2009	4	332 558	100,0 %
520 Beards Lane	Woodstock, ON	2007	3	123 537	100,0 %
1180 St. George Boulevard	Moncton, NB	1976/1999/2016	5	116 506	91,5 %
26, boulevard Hymus	Pointe-Claire, QC	1975	5	87 316	87,6 %
1750, rue Jean-Berchmans-Michaud ²⁾	Drummondville, QC	1997	1	85 560	100,0 %
80 Rooney Crescent	Moncton, NB	2000/2010	1	81 180	100,0 %
1070 St. George Boulevard	Moncton, NB	1989/1991/2016	8	62 856	100,0 %
9002-20th Street	Edmonton, AB	1978/1989	1	59 390	100,0 %
205 Commerce Street	Moncton, NB	2005	2	56 833	100,0 %
10100, chemin de la Côte-de-Liesse	Lachine, QC	2004	3	55 471	100,0 %
7405-127th Avenue	Edmonton, AB	1970/1994	1	29 450	100,0 %
			34	1 090 657	98,1 %
Immeubles commerciaux à vocation mixte					
3200-3260, rue Guénette	St-Laurent, QC	2007	3	99 536	89,5 %
8150, autoroute Transcanadienne	St-Laurent, QC	1969/1994/2015	2	84 731	100,0 %
5655, rue de Marseille	Montréal, QC	1968/2013	1	65 000	100,0 %
1850 Vanier Boulevard	Bathurst, NB	1989	6	59 997	84,7 %
1275, avenue Jules-Verne	L'Ancienne-Lorette, QC	2004/2016	4	49 760	100,0 %
8210, autoroute Transcanadienne	St-Laurent, QC	1969/1994/2015	1	41 351	41,1 %
			17	400 375	89,5 %
TOTAL DU PORTEFEUILLE			191³⁾	2 689 536	95,7 %

Notes :

- 1) Le taux d'occupation comprend les contrats de location pris fermes en vue d'occuper ultérieurement des locaux actuellement vacants.
- 2) Le FPI PRO est propriétaire d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble, dont la superficie locative brute totalise 171 200 pieds carrés.
- 3) Y compris 147 locataires distincts, compte tenu des locataires qui occupent des locaux dans plus d'un immeuble.

Au 31 décembre 2017, les 10 principaux locataires du portefeuille d'immeubles du FPI avaient une durée restante moyenne pondérée des baux de 8,7 ans. Six des 10 principaux locataires du portefeuille sont classés dans une catégorie d'évaluation supérieure. Pour qu'une société soit classée dans une catégorie d'évaluation supérieure, ses obligations doivent avoir obtenu au moins la note Baa de Moody's, BBB- de S&P ou BBB bas de DBRS. Les renseignements présentés dans le tableau suivant sont en date du 31 décembre 2017.

<u>Locataire</u>	<u>% du loyer de base¹⁾</u>	<u>Superficie locative brute (pi²)</u>	<u>% de la superficie locative brute</u>	<u>Durée restante moyenne pondérée des baux (années)</u>	<u>Note²⁾</u>
Rexall	10,0 %	104 929	3,9 %	11,6	Baa2/BBB+/n. d.
Sobeys	9,7 %	222 491	8,3 %	9,7	n. d./BB+/BBH
Shoppers Drug Mart/Pharmaprix	5,6 %	66 083	2,5 %	7,4	n. d./BBB/BBB
Gouvernement du Canada	3,2 %	34 547	1,3 %	4,5	Aaa/AAA/AAA
Versacold	3,2 %	88 840	3,3 %	10,1	n. d.
Province du Nouveau-Brunswick	2,7 %	20 402	0,8 %	13,1	Aa2/A+/AH
Lawtons Pharmacy	2,7 %	40 901	1,5 %	8,7	na/BB+/BBH
Hydro-Québec	2,3 %	65 000	2,4 %	2,0	Aa2/A+/AH
CIBC	2,3 %	20 809	0,8 %	4,7	Aa3/A+/n. d.
Village des valeurs	2,3 %	44 720	1,7 %	5,2	n. d.
Total partiel des 10 principaux locataires	43,9 %	708 722	26,4 %	8,7	
Autres locataires	56,1 %	1 864 810	69,3 %	5,5	
Locaux inoccupés	—	116 004	4,3 %	—	
Total	100,0 %	2 689 536	100,0 %	6,9	

Notes :

1) D'après le loyer de base annualisé

2) Source : Moody's, S&P et DBRS. Note attribuée au locataire ou, indirectement, à sa société mère.

Échéances des baux

Au 31 décembre 2017, le portefeuille du FPI avait un taux d'occupation moyen pondéré totalisant 95,7 % et une durée restante moyenne pondérée des baux d'environ 6,9 ans. Le tableau suivant illustre l'échéance des baux des locataires du FPI au 31 décembre 2017.

<u>Exercice</u>	<u>Loyer de base (\$)</u>	<u>Superficie locative brute (en pieds carrés)</u>	<u>Pourcentage du loyer de base</u>	<u>Pourcentage de la superficie locative brute</u>
2018	801 027	182 216	3,2 %	6,77 %
2019	1 675 176	197 427	6,7 %	7,34 %
2020	1 295 844	130 782	5,2 %	4,86 %
2021	2 195 161	276 409	8,8 %	10,28 %
2022	3 366 371	279 542	13,5 %	10,39 %
2023 et après	15 515 643	1 507 156	62,6 %	56,04 %
Locaux inoccupés	--	116 004	--	4,31 %
Total	24 849 222	2 689 536	100,0 %	100,0 %

Description des immeubles

Immeubles de bureaux

55 Technology Drive, Saint John (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de bureaux moderne de trois étages, situé au 55 Technology Drive, à Saint John, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 50 732 pieds carrés et se trouve sur un terrain d'environ 7,7 acres. Il a été construit en 1999 et est entièrement loué à un seul locataire (Xerox Canada) jusqu'en décembre 2024. Il compte 285 places de stationnement extérieures.

26-32 Prince Arthur Street et 11-15 Princess Street, Amherst (Nouvelle-Écosse)

Ce complexe de bureaux, situé au 26-32 Prince Arthur Street et au 11-15 Princess Street, à Amherst, en Nouvelle-Écosse, a une superficie locative brute d'environ 50 817 pieds carrés, se trouve sur un terrain d'environ 1,9 acre et compte 130 places de stationnement extérieures. Il a été construit en 1957 et a été rénové au fil du temps, notamment en 2008 et en 2015. Il est occupé à 76,3 % par sept locataires, dont le Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, la Cumberland Health Authority, le Gouvernement du Canada et un cabinet d'avocats local.

139 Douglastown Boulevard, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de bureaux à deux étages occupé par un seul locataire, situé au 139 Douglastown Boulevard, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute de 28 950 pieds carrés. Il a été construit en 2012 et est entièrement occupé par le gouvernement du Canada (Travaux publics et Services gouvernementaux Canada) aux termes d'un bail à long terme arrivant à échéance en septembre 2022. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 12,33 acres et compte 90 places de stationnement extérieures.

325, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)

Cet immeuble de bureaux de services médicaux, situé au 325, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 23 994 pieds carrés. Il a été construit en 1977 et rénové en 2011 et 2016, et est occupé à 84,8 % par le Centre de réadaptation Lisette-Dupras aux termes d'un bail à long terme qui expire en août 2021 et par un laboratoire dentaire aux termes d'un bail à long terme qui expire en septembre 2026. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 2,0 acres et compte 23 places de stationnement extérieures.

Immeubles de commerces de détail

50 Empire Lane, Windsor (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble, situé au 50 Empire Lane, à Windsor, en Nouvelle-Écosse, est également appelé le Fort Edward Plaza. Il s'agit d'un centre commercial à locataires multiples ayant Sobeys comme locataire principal et faisant face à la Wentworth Road, l'artère commerciale principale reliant Windsor à l'autoroute 101. L'immeuble a été construit en 1972 et a été très bien entretenu, des rénovations y ayant été effectuées en 1988, 1991, 1994, 2000 et 2009. Il a une superficie locative brute totalisant 125 393 pieds carrés et se trouve sur un terrain d'environ 28 acres. Le Fort Edward Plaza est entièrement occupé par Sobeys, Home Hardware, Rossy et Dollarama, entre autres, et compte 601 places de stationnement. Sobeys occupe l'immeuble aux termes d'un bail à long terme qui expire en 2026.

370 Connell Street, Woodstock (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble, situé au 370 Connell Street, à Woodstock, au Nouveau-Brunswick, est un centre commercial dont le principal locataire est un marché d'alimentation et un immeuble autonome d'une superficie locative brute totalisant environ 117 569 pieds carrés. Il se trouve sur un terrain de 26,8 acres et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir 681 véhicules. Il a été construit en 1972 et rénové en 2001 et en 2015. Un segment autonome supplémentaire de 12 000 pieds carrés pourrait être construit à cet emplacement. L'immeuble est entièrement occupé par neuf locataires, dont Sobeys, Hart Department Store, The Brick et Shoppers Drug Mart, et est situé à proximité d'un magasin Canadian Tire.

2466-2480 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble, situé au 2466-2480 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, comprend un centre commercial dont le principal locataire est un marché d'alimentation et deux édifices autonomes situés le long de la King George Highway. Les édifices ont été construits en 1994, puis rénovés en 2009/2010 et en 2017, et sont occupés à 95,7% par 12 locataires, dont Sobeys, Penningtons, une banque canadienne de l'annexe 1, Burger King et Tim Hortons, et est situé à proximité d'un magasin Canadian Tire. La superficie locative brute de cet immeuble et de celui situé au 2485 King George Highway atteint environ 89 152 pieds carrés. Les immeubles occupent un terrain d'environ 29,5 acres et comptent environ 744 places de stationnement extérieures.

87 Warwick Street, Digby (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un centre commercial dont le principal locataire est un organisme gouvernemental et qui est situé au 87 Warwick Street, à Digby, en Nouvelle-Écosse. Sa superficie locative brute est d'environ 61 330 pieds carrés. Il a été construit en 1973 et rénové en 2013 et en 2016. Il se trouve sur un terrain d'environ 7,29 acres et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir 335 véhicules. Le FPI est d'avis qu'un segment autonome supplémentaire de 10 000 pieds carrés pourrait être construit à cet emplacement. L'immeuble est occupé à 90,8 % par sept locataires, dont Nova Scotia Community College, Shoppers Drug Mart, Dollarama et une banque canadienne de l'annexe I.

5110 St. Margaret's Bay Road, Upper Tantallon (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble, situé au 5110 St. Margaret's Bay Road, à Upper Tantallon, en Nouvelle-Écosse, est un centre commercial comptant trois immeubles de commerce de détail à locataires multiples dont le locataire pilier est Lawtons Drugs. Lawtons Drugs occupe l'immeuble aux termes d'un bail à long terme qui expire en octobre 2024. L'immeuble, construit entre 2008 et 2013, a une superficie locative brute de 58 744 pieds carrés, se trouve sur un terrain d'environ 12 acres et compte 280 places de stationnement. Il est occupé à 96,2 % par divers locataires, y compris Lawtons Drugs, Tim Horton's et Credit Union Atlantic. Le FPI est d'avis qu'il sera possible d'aménager une superficie additionnelle de 20 000 pieds carrés à cet emplacement.

8934-8944 Commercial Street, New Minas (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble, situé au 8934-8944 Commercial Street, à New Minas, en Nouvelle-Écosse, compte un centre commercial de quartier et un édifice autonome situé au 8944 Commercial Street et a une superficie locative brute d'environ 51 700 pieds carrés. Il se trouve sur un terrain d'environ 4,4 acres et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir environ 250 véhicules. Le centre a été construit en 1987 et en 1988 et il a été rénové en 1997 et en 2007-2008. L'immeuble est occupé à 95,3 % par neuf locataires, dont Cinémas Cineplex, Global Pet Foods et Abs-O-Lute Health Club.

95 Keltic Drive, Sydney River (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble, situé au 95 Keltic Drive, à Sydney River, en Nouvelle-Écosse, est un magasin d'alimentation à locataire unique entièrement loué à Sobeys aux termes d'un bail à long terme qui expire en avril 2027. L'immeuble a été construit en 1987 et des rénovations y ont été effectuées en 2005. Il a une superficie locative brute de 50 517 pieds carrés, se trouve sur un terrain d'environ six acres et compte 380 places de stationnement. La Nova Scotia Liquor Corporation occupe 12 500 pieds carrés de l'immeuble et est un sous-locataire de Sobeys. L'immeuble est situé juste à proximité d'un magasin Wal-Mart et est assujéti à un bail foncier jusqu'en 2037 comportant des options de renouvellement jusqu'en 2062.

165 Chain Lake Drive, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble de commerces de détail autonome à locataire unique situé au 165 Chain Lake Drive, à Halifax, en Nouvelle-Écosse, a une superficie locative brute d'environ 44 720 pieds carrés. Il est entièrement occupé par un seul locataire national. Construit en 2005 et agrandi en 2007 et en 2012, il se trouve sur un terrain de 3,6 acres et compte 195 places de stationnement.

879 Main Street, Beresford (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble, situé au 879 Main Street, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, est un centre commercial dont le locataire principal est un marché d'alimentation et compte une superficie locative brute d'environ 40 070 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1984 et rénové en 1986, en 2009 et en 2010. Il se trouve sur un terrain d'environ 8,7 acres et compte 160 places de stationnement extérieures (conjointement avec le 267 Commerce Street). Il est possible d'y ajouter une superficie locative brute supplémentaire de 10 000 pieds carrés afin de répondre aux besoins d'agrandissement des magasins Hart ou SaveEasy. L'immeuble est entièrement occupé par sept locataires, dont SaveEasy (Loblaw), Hart Department Store et Pharmacie Acadienne Drugstore.

3500 Principale Street, Tracadie-Sheila (Nouveau-Brunswick)

Ce centre commercial ayant pour locataire principal une pharmacie, situé au 3500 Principale Street, à Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 29 516 pieds carrés. Cet immeuble a été construit en 1998-1999, puis rénové en 2009. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 1,60 acre et compte 205 places de stationnement extérieures (dont profite également le 3528 Principale Street, à Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick). L'immeuble est occupé à 96,5 % par cinq locataires, dont Jean Coutu et le Gouvernement du Nouveau-Brunswick.

531 Main Street, Montague (Île-du-Prince-Édouard)

Cet immeuble, situé au 531 Main Street, à Montague, à l'Île-du-Prince-Édouard, est un magasin d'alimentation à locataire unique loué entièrement à Sobeys aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en avril 2029. L'immeuble est bien exposé et bien situé dans la communauté grandissante de Montague, à l'Île-du-Prince-Édouard. L'immeuble a été construit en 1997, agrandi en 1999 et rénové en 2002. Sa superficie locative brute est de 24 515 pieds carrés couvrant environ deux acres de terrain, et l'immeuble compte 100 places de stationnement.

50 Plaza Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble est situé au 50 Plaza Boulevard, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Il s'agit d'un immeuble autonome d'une superficie locative brute d'environ 25 476 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 2006 sur un terrain d'environ 3,58 acres. Il compte 137 places de stationnement extérieures. Selon le FPI, un segment autonome supplémentaire de 5 000 pieds carrés pourrait être construit à cet emplacement. L'immeuble est entièrement occupé par Best Buy Canada suivant un bail à long terme arrivant à échéance en janvier 2022, et il s'agit du seul magasin Best Buy dans la région du Grand Moncton répondant aux besoins d'une population dépassant 100 000 personnes.

2 Lawrence Street, Amherst (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble de commerces de détail autonome de deux étages situé au 2 Lawrence Street, à Amherst, en Nouvelle-Écosse, a une superficie locative brute d'environ 21 212 pieds carrés. Il se trouve sur un terrain d'environ 1,2 acre et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir 60 véhicules. Il a été construit en 2009, puis rénové en 2016 et est occupé à 91,1 % par Lawtons Drug Stores aux termes d'un bail à long terme qui expire en avril 2029; le rez-de-chaussée abrite une pharmacie et l'étage est sous-loué à des médecins et à d'autres locataires de bureaux, ainsi qu'à une nouvelle clinique de physiothérapie aux termes d'un bail à long terme prenant fin en 2026.

3528 Principale Street, Tracadie-Sheila (Nouveau-Brunswick)

Ce centre commercial ayant pour locataire principal une pharmacie, situé au 3528 Principale Street, à Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute de 20 423 pieds carrés. Il a été construit en 1998-1999, puis rénové en 2013. Il se trouve sur un terrain d'environ 2,89 acres et compte 205 places de stationnement extérieures (dont profite également le 3500 Principale Street, à Tracadie-Sheila, au Nouveau-Brunswick). L'immeuble est entièrement occupé par trois locataires, dont Shoppers Drug Mart et HMR Medical Clinic.

1670, rue Notre-Dame, L'Ancienne-Lorette (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 1670, rue Notre-Dame, à L'Ancienne-Lorette, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 19 000 pieds carrés. Il se trouve sur un terrain d'environ 2,0 acres

et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir 120 véhicules. Il a été construit en 1980 et rénové en 2008, et est entièrement occupé par un Pharmaprix aux termes d'un bail à long terme qui expire en mars 2023.

2485 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble, situé au 2485 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, est un édifice autonome loué à 100 % à Cinémas Cineplex à long terme jusqu'en juin 2023. L'édifice a été construit en 2000 et sa superficie locative brute atteint environ 18 600 pieds carrés. Cet immeuble et celui du 2480 King George Highway se trouvent sur un terrain d'environ 29,5 acres et comptent environ 744 places de stationnement extérieures.

25 Brookside Street, Glace Bay (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble situé au 25 Brookside Street, à Glace Bay, en Nouvelle-Écosse, est un magasin d'alimentation à locataire unique entièrement loué à Foodland (Sobeys) aux termes d'un bail à long terme expirant en avril 2025. Il est situé dans l'axe commercial principal de la région, à l'intersection des rues Brookside et Commercial. L'immeuble, construit en 1991, a une superficie locative brute de 17 200 pieds carrés, se trouve sur un terrain d'environ deux acres et compte 125 places de stationnement.

10015-107th Street, Westlock (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 10015-107th Street, à Westlock, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 15 586 pieds carrés. Il a été construit en 1965 et rénové en 2010 et en 2012. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 0,74 acres et compte 40 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par deux détaillants-locataires nationaux, soit Shoppers Drug Mart et The Source.

325 Vanier Boulevard, Bathurst (Nouveau-Brunswick)

Ce centre de services au détail dont le locataire principal est une pharmacie est situé au 325 Vanier Boulevard, Bathurst, au Nouveau-Brunswick, et a une superficie locative brute d'environ 14 750 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1986, puis rénové en 2015. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 2,57 acres et compte 166 places de stationnement extérieures. Il est occupé à 51,2 % par cinq locataires, dont Pharmasave et divers médecins.

223 Main Street NW, Slave Lake (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 223 Main Street, Slave Lake, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 14 128 pieds carrés. Il a été construit en 1971 et rénové en 2002. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,37 acre et compte sept places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par quatre locataires et son locataire principal est une pharmacie Rexall.

330-45th Street, Edson (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail d'un étage, situé au 330-45th Street, à Edson, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 13 390 pieds carrés. Il a été construit en 2006 sur un terrain d'environ 1,14 acre et compte 60 places de stationnement extérieures. Il est occupé à 90,3 % par cinq locataires, dont Citi Financial, des restaurants et un magasin de vins et spiritueux.

11047, boulevard Henri-Bourassa, Québec (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail d'un étage, situé au 11047, boulevard Henri-Bourassa, à Québec, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 11 700 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1983. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,7 acre et compte environ 44 places de stationnement extérieures.

8925 Granville Street, Port Hardy (Colombie-Britannique)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 8923 Granville Street, à Port Hardy, en Colombie-Britannique, a une superficie locative brute d'environ 11 248 pieds carrés. Il a été construit en 1995 et rénové en 2008. Il se trouve sur un terrain d'environ 1,71 acre et compte 25 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall.

420 Albert Street, Regina (Saskatchewan)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 420 Albert Street, à Regina, en Saskatchewan, a une superficie locative brute d'environ 11 087 pieds carrés. Il a été construit en 2008 sur un terrain d'environ 1,37 acre et compte 61 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en décembre 2028.

4635-50th Street, Sylvan Lake (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 4635-50th Street, à Sylvan Lake, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 10 987 pieds carrés. Il a été construit en 2012 sur un terrain d'environ 0,95 acre et compte 55 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en janvier 2032.

5010-53rd Street, Lacombe (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 5010-53rd Street, à Lacombe, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 10 852 pieds carrés. Il a été construit en 2011 sur un terrain d'environ 0,80 acre et compte 70 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en septembre 2031.

1604 Cliffe Avenue, Courtenay (Colombie-Britannique)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 1604 Cliffe Avenue, à Courtenay, en Colombie-Britannique, a une superficie locative brute d'environ 10 752 pieds carrés. Il a été construit en 2007 sur un terrain d'environ 1,10 acre et compte 45 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en mars 2028.

135 Main Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail autonome de deux étages, situé au 135 Main Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 10 574 pieds carrés. Il a été construit en 2012 sur un terrain d'environ 2,2 acres situé à Moncton, dans un carrefour de commerces de détail en pleine expansion, et compte 30 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une banque canadienne de l'annexe I aux termes d'un bail à long terme qui expire en avril 2022.

735 Main Street, Moose Jaw (Saskatchewan)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage situé au 735 Main Street, à Moose Jaw, en Saskatchewan, a une superficie locative brute d'environ 10 540 pieds carrés. Il a été construit en 2006 sur un terrain d'environ 0,86 acre et compte 45 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en octobre 2026.

418 Yellowhead Highway, Burns Lake (Colombie-Britannique)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage situé au 418 Yellowhead Highway, à Burns Lake, en Colombie-Britannique, a une superficie locative brute d'environ 10 488 pieds carrés. Il a été construit en 1978 et rénové en 2015. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,91 acre et compte 20 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie IDA Drug Mart.

10 Wellington Row, Saint John (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail autonome est situé au 10 Wellington Row, à Saint John, au Nouveau-Brunswick, sur un terrain de 26 750 pieds carrés au cœur du district commercial de Saint John. L'immeuble de 9 647 pieds carrés, construit en 2016, est entièrement occupé par une société d'État provinciale aux termes d'un bail à long terme arrivant à échéance en novembre 2031.

780 Central Avenue North, Swift Current (Saskatchewan)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage situé au 780 Central Avenue North, à Swift Current, en Saskatchewan, a une superficie locative brute d'environ 8 515 pieds carrés. Il a été construit en 1957 et rénové en 2008. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,71 acre et compte 45 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en décembre 2028.

789 Main Street, Pincher Creek (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage situé au 789 Main Street, à Pincher Creek, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 8 500 pieds carrés. Il a été construit en 2009 sur un terrain d'environ 0,50 acre et compte 21 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en août 2029.

267 Commerce Street, Beresford (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail d'un étage situé au 267 Commerce Street, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 7 572 pieds carrés. Il est entièrement occupé par la Société des alcools du Nouveau-Brunswick aux termes d'un bail à long terme qui expire en novembre 2026. L'immeuble, construit en 2011, se trouve sur un terrain d'environ 1,0 acre et compte environ 160 places de stationnement extérieures, qui desservent également le 879 Main Street.

610 Newman Road, Quesnel (Colombie-Britannique)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage situé au 610 Newman Road, à Quesnel, en Colombie-Britannique, a une superficie locative brute d'environ 7 531 pieds carrés. Il a été construit en 2001 sur un terrain d'environ 0,85 acre et compte 40 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par deux détaillants-locataires et est situé à proximité d'un magasin Canadian Tire.

125 Main Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage à locataires multiples situé au 125 Main Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 7 442 pieds carrés. Il a été aménagé en 2016 par le FPI sur un terrain d'environ 1 acre et compte 31 places de stationnement extérieures. À l'heure actuelle, il est occupé à 85,5 % par trois détaillants-locataires nationaux, dont deux ont signé des baux d'une durée de 10 ans arrivant à échéance en 2026.

449, rue Principale, Daveluyville (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 449, rue Principale, à Daveluyville, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 6 762 pieds carrés. Il a été construit en 1987 et considérablement rénové en 2011. Il est entièrement occupé par un Familiprix aux termes d'un bail à long terme qui expire en janvier 2026. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,8 acre et compte 53 places de stationnement extérieures.

4508-50th Street, Spirit River (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 4508/4510-50th Street, à Spirit River, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 6 353 pieds carrés. Il a été construit en 1957 et agrandi en 1973, puis rénové en 2014. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,42 acre et compte cinq places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en février 2034.

475 Albert Street, Regina (Saskatchewan)

Cet immeuble de commerces de détail autonome de deux étages, situé au 475 Albert Street, à Regina, en Saskatchewan, a une superficie locative brute d'environ 6 280 pieds carrés. Il a été construit en 1969 et rénové en 2017. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,64 acre et compte 47 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par un locataire national aux termes d'un bail à long terme qui expire en mars 2028.

1118 Canyon Street, Creston (Colombie-Britannique)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 1118 Canyon Street, à Creston, en Colombie-Britannique, a une superficie locative brute d'environ 5 200 pieds carrés. Il a été construit en 1919 et rénové en 2010. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,10 acre et offre des places de stationnement sur la rue. Il est entièrement occupé par une pharmacie Pharmasave aux termes d'un bail à long terme qui expire en avril 2036.

4919-50th Street, Rocky Mountain House (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 4919-50th Street, à Rocky Mountain House, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 5 000 pieds carrés. Il a été construit en 1930 et rénové en 2013. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,14 acre et compte trois places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en juillet 2033.

4923-50th Street, Athabasca (Alberta)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 4923-50th Street, à Athabasca, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 4 500 pieds carrés. Il a été construit en 1985 et rénové en 2002. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,21 acre et compte 10 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie IDA Drug Mart jusqu'en novembre 2022.

2481 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail d'un étage à locataires multiples est situé au 2481 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick. Sa superficie locative brute est d'environ 3 500 pieds carrés. Le FPI a aménagé l'immeuble en 2017 et celui-ci est entièrement occupé par un locataire national et un locataire régional aux termes de baux à long terme arrivant à échéance en 2027 et en 2028, respectivement.

2470 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage à locataires multiples est situé au 2470 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick. Sa superficie locative brute s'élève à 2 900 pieds carrés. Le FPI a aménagé l'immeuble en 2017 et celui-ci est entièrement occupé par un locataire national aux termes d'un bail à long terme arrivant à échéance en novembre 2032.

240 Montreal Street, Kingston (Ontario)

Cet immeuble de commerces de détail autonome d'un étage, situé au 240 Montreal Street, à Kingston, en Ontario, a une superficie locative brute d'environ 1 740 pieds carrés. Il a été construit en 1966 et rénové en 2014. Il se trouve sur un terrain d'environ 0,31 acre et compte 12 places de stationnement extérieures. Il est entièrement occupé par une pharmacie Rexall aux termes d'un bail à long terme qui expire en octobre 2034.

Immeubles industriels

1400 Commerce Way, Woodstock (Ontario)

Cet immeuble industriel à locataires multiples, situé au 1400 Commerce Way, à Woodstock, en Ontario, a une superficie locative brute d'environ 332 558 pieds carrés. Il a été construit en 2009 sur un terrain de 16,9 acres. L'immeuble, qui présente une hauteur libre de 30 pieds, est entièrement loué à des locataires nationaux qui, pour la majorité d'entre eux, ont conclu des baux à long terme. Il fait partie du Commerce Way Business Park de Woodstock, tout près de l'autoroute 401 et de l'autoroute 403, et est situé stratégiquement près de marchés importants du Canada et des États-Unis.

520 Beards Lane, Woodstock (Ontario)

Cet immeuble industriel à locataires multiples, situé au 520 Beards Lane, à Woodstock, en Ontario, a une superficie locative brute d'environ 123 537 pieds carrés. Il a été construit en 2007 et fait partie du Commerce Way Business Park de 270 acres de Woodstock. L'immeuble, qui présente une hauteur libre de 28 pieds, se trouve sur un terrain de

7,6 acres et est entièrement loué à des locataires nationaux. L'immeuble, qui est situé tout près de l'autoroute 401 et de l'autoroute 403, est situé stratégiquement près de marchés importants du Canada et des États-Unis.

1180 St. George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère est situé au 1180 St. George Boulevard, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, juste à l'ouest du 1070 St. George, ce qui permet de mieux rentabiliser les activités de location et d'exploitation. Il a une superficie locative brute de 116 506 pieds carrés, se trouve sur un terrain de 7,12 acres (et couvre 37,6 % du terrain) et est occupé à 91,5 % par cinq locataires, dont Iron Mountain et Emco Corporation, qui, pour la majorité d'entre eux, ont conclu un bail à long terme. L'entrepôt a une hauteur libre de 28 pieds. Le 1180 St. George a été construit en 1976 et agrandi en 1999.

26, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère, situé au 26, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 87 300 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1975 et est occupé à 87,6 % par cinq locataires. L'entrepôt a une hauteur libre de 20 à 22 pieds. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 4,75 acres et compte environ 60 places de stationnement extérieures.

1750, rue Jean-Berchmans-Michaud, Drummondville (Québec)

Cet immeuble industriel autonome à locataire unique, situé au 1750, rue Jean-Berchmans-Michaud, à Drummondville, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 171 200 pieds carrés. Il appartient à 50 % au FPI. Il a été construit en 1997 sur un terrain de 10,75 acres. Il est entièrement occupé aux termes d'un bail à long terme d'une durée de 12 ans prévoyant des majorations de loyer annuelles et expirant en juin 2028. L'immeuble est bien situé le long de l'autoroute Transcanadienne (route 20), au nord-est de Montréal, et offre la possibilité d'un agrandissement futur. L'entrepôt a une hauteur libre de 24 pieds.

80 Rooney Crescent, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble industriel à locataire unique, situé au 80 Rooney Crescent, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 81 180 pieds carrés. Il a été construit en 2000 et agrandi en 2010 et est entièrement loué à un locataire national. L'immeuble, d'une hauteur libre de 28 pieds, se trouve sur un terrain de 5,7 acres. Il est bien situé dans le parc industriel de Moncton, qui offre un accès direct à l'autoroute Transcanadienne et à un boulevard à quatre voies.

1070 St. George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère est situé au 1070 St. George Blvd., à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Il jouit d'une importante façade sur St. George Boulevard et est situé à l'entrée du parc industriel de Moncton. D'une superficie locative brute de 62 856 pieds carrés, l'immeuble se trouve sur un terrain de 5,29 acres (et couvre 27,5 % du terrain), ce qui offre des possibilités d'agrandissement futur. Le 1070 St. George est entièrement loué à huit locataires, dont Stihl Ltd., Eastern College et Sonepar Canada, qui, pour la majorité d'entre eux, ont conclu un bail à long terme. L'entrepôt a une hauteur libre de 25 pieds. Le 1070 St. George a été construit en 1989 et agrandi en 1991.

9002-20th Street, Edmonton (Alberta)

Cet immeuble d'un étage destiné à l'industrie légère à température contrôlée est situé au 9002-20th Street, à Edmonton, en Alberta, et a une superficie locative brute d'environ 59 390 pieds carrés. Il est entièrement occupé par Versacold Logistics Services aux termes d'un bail à long terme qui expire en février 2028. L'immeuble a été construit en 1978 et agrandi en 1989. L'entrepôt a une hauteur libre de 16 à 26 pieds et compte 10 quais de chargement. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 2,25 acres et compte cinq places de stationnement extérieures.

205 Commerce Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère est situé au 205 Commerce Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Sa superficie locative brute est de 56 833 pieds carrés. Il a été construit en 2005, ses plafonds sont d'une hauteur de 28 pieds et est entièrement occupé par deux locataires nationaux.

10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)

Cet immeuble est situé au 10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, à Montréal, au Québec, et a une superficie locative brute d'environ 55 471 pieds carrés. Il est entièrement occupé par trois locataires, dont le Groupe CDREM et Wireless LP, qui ont tous deux signé un bail à long terme. L'entrepôt a une hauteur libre de 25 pieds. L'immeuble, construit en 2004, se trouve sur un terrain d'environ 2,25 acres et compte environ 95 places de stationnement extérieures.

7405-127th Avenue, Edmonton (Alberta)

Cet immeuble d'un étage destiné à l'industrie légère et à température contrôlée, situé au 7405-127th Avenue, à Edmonton, en Alberta, a une superficie locative brute d'environ 29 450 pieds carrés. Il est entièrement occupé par Versacold Logistics Services aux termes d'un bail à long terme qui expire en février 2028. Il a été construit en 1970 et agrandi en 1994. L'entrepôt a une hauteur libre de 18 à 22 pieds et est doté de 10 quais de chargement. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 1,43 acre et compte huit places de stationnement extérieures.

Immeubles commerciaux à vocation mixte

3200-3260, rue Guénette, Saint-Laurent (Québec)

Cet immeuble de bureaux/industriel, situé au 3200-3260, rue Guénette, à Saint-Laurent, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 99 536 pieds carrés. Il a été construit en 2007 et est occupé à 89,5 % par Groupe Adetel, VF Northface et Kia. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 4,6 acres et compte 170 places de stationnement extérieures.

8150, autoroute Transcanadienne, St-Laurent (Québec)

Cet immeuble commercial à vocation mixte, situé au 8150, autoroute Transcanadienne, à St-Laurent, au Québec, a une superficie locative brute de 84 731 pieds carrés, dont environ 78 000 pieds carrés pour des locaux pour bureaux et 7 000 pieds carrés pour un entrepôt ayant une hauteur libre de 20 pieds et deux quais de chargement. Il est entièrement loué à deux locataires de grande qualité. L'immeuble (conjointement avec le 8210, autoroute Transcanadienne) se trouve sur un terrain de 332 206 pieds carrés, qui comprend un parc de stationnement de 205 512 pieds carrés pouvant accueillir 400 véhicules. Il est d'accès facile en transport en commun, est visible de l'autoroute Transcanadienne et est situé à proximité de l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau. Il a été construit en 1969 et rénové en 1994 et en 2015.

5655, rue de Marseille, Montréal (Québec)

Cet immeuble commercial à vocation mixte est situé au 5655, rue de Marseille, à Montréal, au Québec, et a une superficie locative brute d'environ 65 000 pieds carrés. Il a été construit en 1968 et rénové en 2013 et se trouve sur un terrain d'environ 2,0 acres. L'immeuble est très facile d'accès depuis les principales autoroutes et est entièrement loué par Hydro-Québec.

1850 Vanier Blvd., Bathurst (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de bureaux/industriel de deux étages à locataires multiples, situé au 1850 Vanier Blvd., à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 59 997 pieds carrés. Il a été construit en 1989 et est occupé à 84,7 % par six locataires, dont Guillevin International et IMP Group. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 10,03 acres et compte environ 200 places de stationnement extérieures.

1275, avenue Jules-Verne, L'Ancienne-Lorette (Québec)

Cet immeuble, situé au 1275, avenue Jules-Verne, à L'Ancienne-Lorette, au Québec, est un immeuble de bureaux et de commerces de détail à vocation mixte et à locataires multiples. L'immeuble a été construit en 2004, et des rénovations y ont été menées à bien en 2016. Il a une superficie locative brute de 49 760 pieds carrés, se trouve sur un terrain d'environ quatre acres et compte 212 places de stationnement. L'immeuble est entièrement occupé par quatre locataires, notamment Nordia Inc., aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en mai 2026, et L'Entrepôt du hockey, aux termes d'un bail à long terme venant à échéance en mai 2026.

8210, autoroute Transcanadienne, St-Laurent (Québec)

Cet immeuble commercial à vocation mixte, situé au 8210, autoroute Transcanadienne, à St-Laurent, au Québec, a une superficie locative brute de 41 351 pieds carrés. Il abrite des locaux pour bureaux et un entrepôt ayant une hauteur libre de 21 pieds et quatre quais de chargement. L'immeuble (conjointement avec le 8150, autoroute Transcanadienne) se trouve sur un terrain de 332 206 pieds carrés, y compris un parc de stationnement de 205 512 pieds carrés pouvant accueillir 400 véhicules. Il est d'accès facile en transport en commun, est visible de l'autoroute Transcanadienne et est situé à proximité de l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau. Il a été construit en 1969 et rénové en 1994 et en 2015. À l'heure actuelle, l'immeuble est occupé à 41,1 % par un seul locataire.

ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES DE SITE

Chacun des immeubles du FPI a fait l'objet d'une évaluation environnementale de site de phase I (une « **EES de phase I** ») et, au besoin, de rapports découlant d'une évaluation environnementale de site de phase II (collectivement, les « **rapports environnementaux** ») à la demande du FPI.

Les rapports environnementaux ont été réalisés conformément aux normes de l'Association canadienne de normalisation, notamment un examen des cartes et rapports géologiques publiés, un examen des dossiers historiques et réglementaires raisonnablement accessibles du site et des immeubles sous-jacents, des entrevues et une reconnaissance visuelle du site. Les rapports environnementaux ont été menés dans le but de documenter les conditions du site le jour de la reconnaissance du site et, dans la mesure du possible, de détecter des pratiques actuelles ou anciennes sur le site qui peuvent représenter de possibles préoccupations environnementales. Une EES de phase I ne peut pas confirmer la présence ou l'absence de matières polluantes sur le site; la présence ou l'absence de matières polluantes ne peut être confirmée qu'à l'issue d'un programme de contrôles intrusifs et d'analyses du sol et de la nappe phréatique. Selon les rapports environnementaux, aucune autre mesure n'est requise.

La direction n'a connaissance d'aucune violation de la législation environnementale à l'un des immeubles du FPI qui pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI. La direction n'a connaissance d'aucune enquête ou mesure en cours ou imminente de la part des autorités ayant compétence en matière d'environnement à l'égard de l'un des immeubles du FPI qui aurait un effet défavorable important sur le FPI ou les valeurs de ces immeubles, globalement, selon le consultant en environnement indépendant.

DETTE

Généralités

Le FPI tente de maintenir une combinaison d'échéances à court, à moyen et à long termes qui est appropriée pour son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement, de la conjoncture des marchés et des caractéristiques financières et physiques de chaque immeuble. La déclaration de fiducie prévoit que le FPI ne peut contracter ou prendre en charge une dette si cette mesure fait en sorte que le niveau d'endettement global du FPI soit supérieur à 70 % de la valeur comptable brute. De plus, la déclaration de fiducie ne permet pas de contracter ou de prendre en charge une dette garantie par un ou plusieurs prêts hypothécaires grevant des immeubles individuels ou un groupe d'immeubles d'une valeur de plus de 75 % de leur valeur marchande. Le FPI entend actuellement maintenir son niveau d'endettement global dans une fourchette allant de 55 % à 60 % de la valeur comptable brute, selon ses acquisitions futures, les occasions de financement qui s'offrent à lui et la conjoncture du marché. Afin de s'assurer que des stratégies de gestion de la dette adéquates sont mises en œuvre, les fiduciaires examineront régulièrement les taux d'intérêt et les échéances.

Au 31 décembre 2017, la dette consolidée totale du FPI s'élevait à 228,1 millions de dollars, ce qui représentait environ 62,3 % de la valeur comptable brute.

Le FPI compte rembourser le capital de sa dette dans les années futures au moyen d'une combinaison de refinancements de ses prêts hypothécaires, de son fonds de roulement et de sa facilité de crédit renouvelable. Au 31 décembre 2017, le FPI respectait toutes les modalités financières de sa dette.

Composition de la dette

Prêts hypothécaires et prêt à terme

Au 31 décembre 2017, le FPI avait des prêts hypothécaires d'un capital totalisant environ 199,7 millions de dollars, assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,73 % par année et échéant entre 2018 et 2033, ainsi qu'un prêt à terme de 1,8 million de dollars. Les prêts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles du FPI.

Au 31 décembre 2017, le FPI avait un prêt à terme qu'il utilise pour financer ses acquisitions ainsi que les versements de dépôt sur les acquisitions futures, aux termes duquel il peut prélever au plus 10,0 millions de dollars. Ce prêt est assorti d'un taux d'intérêt correspondant à 7,75 % ou, s'il est plus élevé, au taux préférentiel de l'institution financière majoré de 4,25 % par année, et vient à échéance en février 2018. Le prêt à terme est en voie de renouvellement jusqu'en février 2020. Au 31 décembre 2017, son encours se chiffrait à 5,0 millions de dollars. Le prêt à terme est garanti par des charges de deuxième ou de troisième rang grevant certains immeubles du FPI.

Relativement à l'acquisition d'un portefeuille de 19 immeubles au cours du quatrième trimestre de 2017, le FPI a conclu un autre prêt à terme d'un montant de 10,0 millions de dollars portant intérêt à seulement 8 % par année et arrivant à échéance en avril 2019. Le prêt a été remboursé intégralement en février 2018.

Facilité de crédit renouvelable

Le FPI a une facilité de crédit renouvelable à taux variable de 11,5 millions de dollars, d'une durée de 24 mois, qui vient à échéance en décembre 2019 (la « **facilité de crédit renouvelable** »). La facilité de crédit renouvelable est assortie d'un taux d'intérêt correspondant au taux préférentiel majoré de 150,0 points de base ou au taux des acceptations bancaires en vigueur majoré de 250,0 points de base et elle est garantie par des prêts hypothécaires de premier et de second rangs grevant certains immeubles détenus aux fins de placement, totalisant environ 25,7 millions de dollars (la « **base d'emprunt** »). Le FPI a le droit d'emprunter au maximum 65 % du prix d'achat ou, si ce montant est inférieur, de la juste valeur marchande des immeubles composant la base d'emprunt visée par une sûreté de premier rang, et 60 % du prix d'achat ou, si ce montant est inférieur, de la juste valeur marchande des immeubles composant la base d'emprunt visée par une sûreté de deuxième rang, sous réserve des restrictions applicables à la capacité du FPI de contracter une dette qui figurent dans la déclaration de fiducie. Aux termes de la facilité de crédit renouvelable, le FPI peut ajouter ou retirer des immeubles de la base d'emprunt, à son gré, sous réserve de certaines conditions.

La facilité de crédit renouvelable est assortie de conditions préalables, d'engagements financiers et non financiers, et des cas de défaut habituels pour une facilité de crédit de cette nature. En outre, elle fait l'objet de certaines restrictions ayant trait aux immeubles qui peuvent être inclus dans la base d'emprunt. Au 31 décembre 2017, la facilité de crédit renouvelable avait un encours de 11,5 millions de dollars.

Échéance de la dette

Le tableau qui suit indique, au 31 décembre 2017, les remboursements du capital qui doivent être effectués au cours des périodes indiquées (en milliers de dollars), ainsi que les échéances de la dette du FPI et le pourcentage total de la dette qui vient à échéance du FPI qui sont en place au 31 décembre 2017.

<u>Année</u>	<u>Remboursements du capital</u>	<u>Encours de la dette qui vient à échéance durant l'année</u>	<u>Remboursements totaux du capital</u>	<u>Pourcentage de la dette totale</u>
D'ici un an	16 941 \$	17 510 \$	34 451 \$	15,1 %
D'un à deux ans	5 210 \$	33 381 \$	38 591 \$	16,9 %
De deux à trois ans	4 734 \$	5 000 \$	9 734 \$	4,3 %
De trois à quatre ans	4 869 \$	2 813 \$	7 682 \$	3,4 %

Année	Remboursements du capital	Encours de la dette qui vient à échéance durant l'année	Remboursements totaux du capital	Pourcentage de la dette totale
De quatre à cinq ans	3 525 \$	55 101 \$	58 626 \$	25,7 %
Après cinq ans (au plus tard en 2033)	11 511 \$	67 467 \$	78 978 \$	34,6 %
Total	46 790 \$	181 272 \$	228 062 \$	100,0 %

Financement additionnel

Le FPI peut chercher à obtenir du financement additionnel auprès d'une ou de plusieurs institutions financières à l'occasion. Un tel financement sera affecté aux fins générales de la fiducie, notamment au financement des activités du FPI ou à des acquisitions futures d'immeubles.

ENTENTES CONCLUES AVEC LE GESTIONNAIRE

Aux termes de la convention de gestion, le gestionnaire fournit au FPI les services dont il a besoin pour gérer ses activités quotidiennes.

Généralités

Le gestionnaire administre les activités immobilières et administratives quotidiennes relatives aux immeubles du FPI aux termes de la convention de gestion. Il fournit au FPI les services de James W. Beckerleg et de Gordon G. Lawlor en tant que président et chef de la direction et chef des finances, respectivement.

Fonctions du gestionnaire

Le gestionnaire fournit au FPI et aux membres de son groupe des services de consultation, de gestion d'actifs et d'administration complets, s'il y a lieu, notamment les suivants : i) il fournira des services-conseils aux fiduciaires et leur formulera des recommandations sur des questions stratégiques, ii) il repérera et évaluera des occasions d'opération et de placement, formulera des recommandations à cet égard et aidera à structurer ces opérations et placements, iii) il analysera des immeubles et fournira son assistance dans le cadre de l'achat et de la vente de ceux-ci, iv) il formulera des recommandations concernant la mobilisation de capitaux, v) il conclura des ententes aux fins du financement, du refinancement ou de la restructuration des immeubles, vi) il surveillera le bénéfice et les placements, vii) il préparera tous les rapports raisonnablement demandés, viii) il préparera et mettra en œuvre les plans d'affaires et surveillera le rendement financier, ix) il fournira des conseils et prêtera son assistance concernant les stratégies et activités liées aux relations avec les investisseurs et x) il tiendra les livres et registres financiers des immeubles et soumettra toutes les déclarations de revenu nécessaires.

De plus, il incombe exclusivement au gestionnaire de s'occuper des activités de gestion et de l'entretien de tous les immeubles du FPI. Les services de gestion d'immeubles que le gestionnaire fournit comprennent les suivants : i) la gestion des immeubles du FPI, y compris la location et le marketing, ii) le recouvrement et le dépôt de tous les loyers et autres charges payables par les locataires, iii) la négociation des contrats et la conclusion d'ententes au sujet des améliorations et réparations requises, iv) la fourniture de personnel qualifié chargé de s'acquitter des fonctions quotidiennes liées à l'exploitation des immeubles, v) la communication de l'information sur la situation financière des immeubles, vi) l'obtention et le renouvellement de tous les permis et licences requis, vii) l'obtention et le maintien d'une assurance responsabilité civile générale et d'une assurance des biens appropriées et viii) la prestation en général de tous les autres services nécessaires.

La convention de gestion prévoit qu'à la demande des fiduciaires, le gestionnaire préparera un plan de gestion d'actifs annuel et un budget opérationnel annuel qu'il soumettra aux fiduciaires chaque année aux fins de leur approbation préalable. En outre, les fiduciaires doivent approuver l'achat, la vente ou la restructuration de tout actif du FPI ou de toute participation dans celui-ci ainsi que le financement d'un tel achat. Par ailleurs, le comité de placement du FPI est chargé : i) d'approuver ou de refuser les acquisitions et les aliénations proposées de placements, ii) d'autoriser les opérations proposées et iii) d'approuver tous les arrangements financiers et la prise en charge ou l'octroi de prêts hypothécaires, sauf le renouvellement des prêts hypothécaires existants par l'une des filiales du FPI. La convention de gestion prévoit également que toutes les dépenses en immobilisations supérieures à 1,0 million de

dollars (montant cumulatif par exercice) doivent être approuvées par le FPI, à moins qu'elles ne soient incluses dans le budget opérationnel approuvé par le FPI qui s'applique à ce moment-là.

Frais

Les frais suivants doivent être versés au gestionnaire, relativement aux services fournis par celui-ci aux termes de la convention de gestion :

- des frais de consultation annuels (les « **frais de consultation** ») correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs du FPI, payables trimestriellement et établis au prorata en fonction des acquisitions ou des aliénations réalisées durant une période mensuelle, le « **prix de base rajusté** » désignant la valeur comptable des actifs du FPI selon son bilan consolidé le plus récent, majorée de l'amortissement cumulé qui y est indiqué, moins l'excédent de trésorerie qui n'a pas encore été investi dans des immeubles ou d'autres actifs;
- des frais d'acquisition (les « **frais d'acquisition** ») correspondant i) à 1,00 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'achat d'un immeuble sur la première tranche de 100 000 000 \$ d'immeubles acquis durant chaque exercice; ii) à 0,75 % du prix d'achat payé par le FPI pour le prix d'achat d'un immeuble sur la tranche suivante de 100 000 000 \$ d'immeubles acquis durant chaque exercice et iii) à 0,50 % du prix d'achat payé par le FPI pour l'achat d'un immeuble sur les immeubles en sus de 200 000 000 \$ acquis au cours de chaque exercice. Aux fins du calcul des frais d'acquisition, le prix d'achat d'un immeuble correspond au coût initial (payé en espèces, par la prise en charge d'un prêt hypothécaire ou d'une autre dette, par l'émission de titres d'emprunt (ou de capitaux propres ou de toute autre manière), y compris les commissions immobilières, les frais d'intermédiation et les autres coûts d'acquisition payables par le FPI (à l'exclusion des frais payables au gestionnaire à cet égard et de tous les débours engagés par le FPI dans le cadre de l'acquisition, y compris les honoraires et débours juridiques, les droits d'inscription et de dépôt, les droits de mutation et les taxes de vente) calculés conformément aux IFRS.

Sauf disposition contraire dans la convention de gestion, ces frais doivent être versés au gestionnaire au comptant. Si le gestionnaire fournit des services de gestion immobilière au FPI, la rémunération payable à l'égard de ceux-ci correspondra au taux applicable sur le marché devant être négocié par les parties, agissant raisonnablement. Si le gestionnaire doit fournir des services en plus de ceux dont il est question dans la convention de gestion, alors avant la prestation de ces services, le FPI et le gestionnaire négocieront l'étendue de tels services et la rémunération devant être versée à l'égard de ceux-ci.

Aux termes de la convention de gestion, le FPI remboursera au gestionnaire tous les frais qu'il aura engagés directement dans le cadre de la prestation de services aux termes de la convention de gestion et lui remboursera également tous les autres coûts et salaires et certains frais liés aux activités exercées par le gestionnaire en tant qu'entreprise fournissant des services de gestion générale; toutefois, dans la mesure où le gestionnaire fournit des services de gestion à d'autres personnes que le FPI, le montant total de ces coûts devra être réparti par le gestionnaire entre tous ses clients, si bien que le FPI ne sera responsable que de la part qui lui revient de ces coûts, calculés en fonction de la superficie des immeubles par rapport à tous les immeubles que gère le gestionnaire.

Délégation et sous-traitance

Le gestionnaire peut déléguer ou confier en sous-traitance à des tiers (notamment des courtiers en valeurs mobilières, courtiers, consultants, comptables, avocats, assureurs, évaluateurs et autres conseillers) ses fonctions de gestion d'actifs ou d'immeubles, y compris celles dont il est question à la rubrique « Fonctions du gestionnaire » et/ou retenir les services de tels tiers à cet égard.

Le gestionnaire peut déléguer et/ou confier en sous-traitance ses fonctions de gestion immobilière à un gestionnaire immobilier dûment qualifié. Le gestionnaire gère actuellement six immeubles appartenant au FPI qui sont situés au Québec et au Nouveau-Brunswick. Broccolini Property Management Inc., gestionnaire d'immeubles indépendant, gère les huit immeubles qui sont situés au Québec. Commercial Properties Limited, un gestionnaire d'immeubles indépendant gère actuellement un immeuble au Nouveau-Brunswick. Un autre gestionnaire d'immeubles indépendant, Compass Commercial Realty, gère actuellement les autres immeubles du FPI qui sont situés dans les Maritimes et CBRE Limited gère actuellement les immeubles situés dans l'Ouest canadien ainsi que trois immeubles situés en Ontario. La rémunération payable sur le marché pour la prestation de services de gestion d'immeubles varie habituellement de 2 % à 4 % du loyer brut, selon le type d'immeuble (de commerces, de détail/de bureaux/industriel),

le nombre de locataires et l'emplacement géographique. Le FPI prend en charge l'intégralité de la rémunération versée au gestionnaire immobilier tiers, y compris les coûts et frais raisonnables qui auraient été autrement payés à celui-ci.

Non-concurrence

Pendant la durée de la convention de gestion, le gestionnaire et MM. Beckerleg et Lawlor n'effectueront pas de placement restreint au Canada. Aux fins de la convention de gestion, un « **placement restreint** » (*restricted investment*) désigne l'acquisition d'une participation, directement ou indirectement, dans des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels productifs de revenu ou l'aménagement, directement ou indirectement, de tels immeubles.

Le gestionnaire et MM. Beckerleg et Lawlor peuvent toutefois effectuer des placements restreints si i) le FPI se voit offrir la première possibilité d'effectuer le placement restreint, directement ou indirectement, ou ii) si MM. Beckerleg et Lawlor effectuent un placement restreint dans un bien qu'ils prévoient utiliser principalement à des fins personnelles ou pour y aménager des bureaux.

Durée et résiliation

La convention de gestion a une durée initiale se terminant en 2021, sauf si elle est résiliée plus tôt dans certains cas, et elle pourra être renouvelée pour des périodes de cinq ans avec l'accord des deux parties.

La convention de gestion peut être résiliée dans les situations suivantes :

- a) Le FPI a le droit, par suite d'une décision prise par la majorité des fiduciaires indépendants, de résilier la convention de gestion à tout moment à la survenance de l'un des événements suivants : i) un manquement important de la part du gestionnaire aux fonctions et responsabilités qui lui incombent aux termes de la convention de gestion auquel il n'est pas remédié dans les 60 jours (ou un délai plus long raisonnablement requis), ii) une fraude, l'inconduite, un manquement à une obligation fiduciaire, la négligence ou une violation intentionnelle des lois applicables de la part du gestionnaire ou de l'un de ses mandataires ou employés ou iii) la dissolution, la liquidation, la faillite ou l'insolvabilité du gestionnaire;
- b) Le FPI a le droit de résilier la convention de gestion dans le cadre d'une internalisation du gestionnaire si la VCB des actifs du FPI atteint 500 millions de dollars et pourvu A) que le FPI donne au gestionnaire un préavis écrit de 120 jours à cet égard et B) que les dirigeants du gestionnaire qui rendent des services au FPI aux termes de la convention de gestion se voient offrir la possibilité d'occuper auprès du FPI un poste similaire assorti de responsabilités similaires à des conditions que le FPI et ces dirigeants, agissant raisonnablement, jugent acceptables. Si le FPI décide de renoncer à son droit d'internaliser la gestion et de résilier la convention de gestion si la VCB des actifs du FPI atteint 500 millions de dollars, il aura le droit de revoir sa décision chaque fois que la VCB de ses actifs augmentera d'une tranche supplémentaire de 100 millions de dollars à l'occasion et de résilier la convention de gestion à ce moment-là;
- c) Le FPI a le droit de résilier la convention de gestion à tout moment sans motif valable, au moyen d'une décision prise à la majorité des fiduciaires indépendants et sur remise d'un préavis écrit d'au moins 60 jours;
- d) Le gestionnaire a le droit de résilier la convention de gestion à la survenance d'un changement de contrôle du FPI (soit une opération aux termes de laquelle une personne ou un groupe d'au moins deux personnes agissant de concert acquiert, à tout moment et par quelque moyen que ce soit, la « propriété effective » directe ou indirecte de titres du FPI représentant au moins 50 % des titres comportant droit de vote alors émis et en circulation du FPI ou acquiert le droit d'exercer une emprise sur de tels titres, notamment dans le cadre d'une offre publique d'achat, d'un échange de titres ou du regroupement du FPI avec une autre entité);

- e) Le gestionnaire a le droit de résilier la convention de gestion moyennant un préavis écrit d'au moins 60 jours, en cas de manquement important du FPI à l'égard de l'une des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de gestion.

Si la convention de gestion est résiliée dans la situation mentionnée au point b) ci-dessus, le FPI versera au gestionnaire des frais de résiliation correspondant aux frais de gestion versés au gestionnaire au cours du dernier exercice clos, majorés des indemnités de départ relatives aux employés du gestionnaire. Le FPI remboursera également au gestionnaire l'ensemble des frais qu'il a engagés ou qu'il doit payer du fait qu'il cesse de rendre des services aux termes de la convention de gestion, notamment ce qui suit : i) les pénalités de résiliation de bail, ii) les pénalités/frais liés aux coûts de rachat ou de liquidation de tout autre engagement et iii) les autres frais qu'il doit payer parce qu'il s'attendait à ce que la convention de gestion demeure en vigueur.

Si la convention de gestion est résiliée dans la situation mentionnée au point c), d) ou e) ci-dessus, le FPI versera au gestionnaire des frais de résiliation correspondant à ce qui suit : i) si la convention de gestion est résiliée pendant sa durée initiale, les frais prévus qui auraient dû être versés au gestionnaire à l'égard de ces services durant le reste de la période initiale, majorés des indemnités de départ relatives aux employés du gestionnaire et des pénalités de résiliation de bail payables par le gestionnaire; toutefois, si la durée initiale de la convention de gestion est de moins de deux ans, le FPI devra verser au gestionnaire des frais de résiliation correspondant aux frais prévus que le gestionnaire aurait dû verser à l'égard de tels services durant les deux années suivantes (dans l'hypothèse où il y aurait une période de renouvellement), majorés des indemnités de départ relatives aux employés du gestionnaire et des pénalités de résiliation de bail payables par le gestionnaire ou ii) si la convention de gestion est résiliée pendant une période de renouvellement, les frais prévus qui auraient dû être versés au gestionnaire à l'égard de ces services au cours des deux années suivantes (dans l'hypothèse où, si cela est requis aux fins de ce calcul, il y aurait eu une période de renouvellement supplémentaire), majorés des indemnités de départ relatives aux employés du gestionnaire et des pénalités de résiliation de bail payables par le gestionnaire. Si, après la résiliation de la convention de gestion, le gestionnaire a droit aux frais prévus dont il est question ci-dessus, un comité de fiduciaires indépendants sera mis sur pied par le FPI afin qu'il dirige le processus et les procédures liés au calcul des frais prévus. Compte tenu de tous les faits et circonstances réputés être pertinents par les membres du comité indépendant, le comité fera une recommandation au conseil de fiduciaires à propos du paiement des frais de résiliation.

Aux fins du calcul des frais de consultation prévus, le comité indépendant sera appelé à tenir compte du prix de base rajusté des actifs du FPI à la date à laquelle le gestionnaire choisit de résilier la convention de gestion, qui sera ajusté afin de tenir compte des acquisitions visées par une entente écrite. Aux fins du calcul des frais d'acquisition prévus, le comité indépendant sera appelé à tenir compte de la moyenne des frais d'acquisition qui ont été versés, ou qui devaient être versés, au gestionnaire au cours des deux derniers exercices terminés du FPI, majorés de la valeur des acquisitions qui sont visées par une entente écrite, mais qui n'ont pas été menées à terme.

Le gestionnaire a convenu que si le FPI choisit de mettre en place sa propre plateforme de gestion d'immeubles, celui-ci pourra le faire sans devoir verser de frais de résiliation au gestionnaire relativement à l'internalisation de la fonction de gestion des immeubles, sous réserve du remboursement de tous les frais engagés par le gestionnaire dans le cadre de la mise en place d'une plateforme de gestion d'immeubles destinée au FPI.

RELATION STRATÉGIQUE AVEC LOTUS CRUX

En 2014, le FPI a établi une relation stratégique avec Lotus Crux en vue d'étendre la portée géographique du FPI et de lui procurer un bassin d'occasions d'acquisitions et de placements. Lotus Crux est une société de personnes contrôlée par LPI et Crux ayant pour vocation d'acquérir des immeubles commerciaux sous-évalués et d'entreprendre des projets à valeur ajoutée au moyen d'une gestion active et axée sur l'entrepreneuriat. Les dirigeants de Lotus Crux, Shenoor Jadavji et Peter Aghar, ont acheté et géré des actifs immobiliers commerciaux de plus de 7 milliards de dollars. À l'heure actuelle, Lotus Crux est propriétaire et assure la gestion d'immeubles commerciaux d'une valeur de plus de 400 millions de dollars dans le Centre et l'Ouest canadien ainsi qu'aux États-Unis.

Le FPI est d'avis que l'exposition au marché de l'Ouest canadien (Alberta et Colombie-Britannique), conjuguée à l'expérience et aux connaissances de Lotus Crux Acquisition, faciliteront la participation et la croissance dans les économies en pleine expansion de cette région. L'expérience, les relations et l'emplacement de Lotus Crux et de Lotus Crux Acquisition renforceront l'expertise du gestionnaire en matière de placements dans les marchés immobiliers de

l'Ouest canadien, où des immeubles commerciaux d'une valeur approximative de 390 millions de dollars ont été acquis alors que les dirigeants du gestionnaire étaient à la tête de CANMARC.

Convention d'investissement stratégique

En 2014, le FPI et Lotus Crux Acquisition ont conclu une convention d'investissement stratégique (la « **convention d'investissement stratégique** »). Lorsqu'elle aura repéré une occasion d'acquisition ou d'investissement dans un immeuble (un « **immeuble visé par un investissement** ») qui, une fois stabilisée, respectera les lignes directrices en matière de placement et la stratégie d'acquisition du FPI, Lotus Crux Acquisition proposera au FPI cet immeuble visé par un investissement, FPI pouvant se prévaloir de cette option en avançant un prêt mezzanine ou une autre forme de financement à Lotus Crux Acquisition, aux conditions du marché. Le FPI aura l'option d'acheter cet immeuble visé par un investissement à la juste valeur marchande après la location.

Conformément à la convention d'investissement stratégique, Lotus Crux Acquisition recevra du FPI une rémunération correspondant à 0,875 % du coût d'achat dans le cadre de l'acquisition de certains des immeubles appartenant à Lotus Crux ou à une partie apparentée à Lotus Crux et que le FPI a repérés (chacun, un « **immeuble ciblé** ») ou dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble n'appartenant pas à Lotus Crux Acquisition ni à une partie apparentée à Lotus Crux, exception faite d'un immeuble visé par un investissement (un « **immeuble d'un tiers** »), que Lotus Crux Acquisition ou une partie apparentée à Lotus Crux a proposé au FPI et que le FPI a acquis sans faire appel à un courtier du vendeur. Lotus Crux Acquisition recevra également du FPI une rémunération fondée sur le coût d'achat relatif à l'acquisition des immeubles d'un tiers proposés au FPI par Lotus Crux Acquisition, éventuellement avec un courtier du vendeur, dans des situations uniques concernant des immeubles qui ne sont pas sur le marché national. La rémunération correspondra i) à 0,50 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers fait partie de la première tranche de 100 millions de dollars des immeubles acquis par le FPI au cours d'un exercice, ii) à 0,375 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers fait partie de la tranche suivante de 100 millions de dollars d'immeubles acquis par le FPI au cours d'un exercice ou iii) à 0,25 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers est acquis après que le FPI a acquis des immeubles d'une valeur supérieure à 200 millions de dollars au cours d'un exercice.

Le FPI ou Lotus Crux Acquisition peut mettre fin à la convention d'investissement stratégique advenant un « cas de défaut » (au sens attribué à l'expression *event of default* dans la convention d'investissement stratégique) à l'égard de l'autre partie, et le FPI peut également y mettre fin si Lotus Crux Acquisition cesse d'être contrôlée par Shenoor Jadavji ou Peter Aghar, individuellement ou collectivement. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, une rémunération de 289 000 \$ a été versée à Lotus Crux aux termes de la convention d'investissement stratégique. On peut obtenir un exemplaire de la convention d'investissement stratégique sur SEDAR, à www.sedar.com.

Convention de sous-gestion

Dans le cadre de la convention d'investissement stratégique, le gestionnaire a conclu une convention de sous-gestion avec LPI (la « **convention de sous-gestion** »), aux termes de laquelle le gestionnaire offrira à LPI la possibilité d'être nommé sous-gestionnaire d'actifs pour un immeuble visé par un investissement, un immeuble ciblé et un immeuble d'un tiers que Lotus Crux Acquisition a proposé au FPI conformément à la convention d'investissement stratégique et que le FPI a acquis, tant que le gestionnaire demeurera le gestionnaire externe du FPI. LPI aura droit à une quote-part des frais de gestion d'actif connexes prévus par la convention de gestion. Le mandat de LPI et la convention de sous-gestion prendront fin à la résiliation ou à l'expiration de la convention de gestion. Au moment de la résiliation ou de l'expiration, le cas échéant, LPI aura droit à une quote-part des frais de résiliation connexes devant être versés au gestionnaire à l'égard de chaque immeuble visé par un investissement, immeuble ciblé et immeuble d'un tiers à l'égard duquel LPI est le sous-gestionnaire d'actifs à ce moment-là. Il est entendu que les frais de gestion d'actifs ou les frais de résiliation devant être versés à LPI conformément à la convention de sous-gestion sont à la charge du gestionnaire, qui devra les régler au moyen des frais devant lui être versés aux termes de la convention de gestion, et ne doivent pas entraîner une augmentation des frais que le FPI doit verser.

Convention de soutien

En 2014, le FPI et Lotus Crux ont conclu une convention de soutien (la « **convention de soutien** »), dont les modalités sont résumées ci-après :

Droits de mise en candidature

À chaque assemblée des porteurs de parts suivant à laquelle des fiduciaires doivent être élus, Lotus Crux aura le droit de proposer la candidature d'un total de deux personnes de son choix en vue de l'élection au conseil des fiduciaires à chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires doivent être élus, sous réserve de l'étude et de l'approbation du conseil des fiduciaires, agissant raisonnablement, dans la mesure où elle-même et les parties apparentées à celle-ci détiennent ou contrôlent collectivement au moins 7,5 % de l'ensemble des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B, et celle d'une personne de son choix en vue de l'élection au conseil des fiduciaires à chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires doivent être élus, dans la mesure où elle-même et les parties apparentées à celle-ci détiennent ou contrôlent collectivement au moins 5,0 %, mais moins de 7,5 %, des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B. Shenoor Jadavji et Peter Aghar étaient les deux candidats proposés par Lotus Crux qui ont été élus à l'assemblée de 2017 des porteurs de parts.

Le FPI et le conseil des fiduciaires ne sont pas autorisés à prendre des mesures visant à destituer un candidat de Lotus Crux de son poste à titre de membre du conseil des fiduciaires, à moins que Lotus Crux n'y consente. La candidature de chaque candidat doit être proposée et appuyée en vue de l'élection par le FPI, comme c'est le cas pour tous les autres candidats proposés par le FPI.

Lotus Crux a convenu que, si elle décide à quelque moment que ce soit de ne pas voter en faveur des candidats proposés par le FPI en vue de leur élection à une assemblée des porteurs de parts du FPI ou en faveur d'une autre question approuvée par une majorité des membres du conseil des fiduciaires, Lotus Crux doit en aviser le FPI au moins 30 jours avant la date de l'assemblée, les droits de mise en candidature décrits ci-dessus seront révoqués. En outre, Lotus Crux fera en sorte que son ou ses candidats au conseil des fiduciaires, s'il en est, remettent leur démission au conseil des fiduciaires, que celui-ci peut accepter ou refuser.

Droit de suite

La convention de soutien confère à Lotus Crux et aux parties apparentées à Lotus Crux certains droits de suite, qui obligeront, dans certains cas, le FPI à inclure les parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux (ou des parts émises à l'échange de parts de catégorie B) dans un placement de parts effectué par le FPI par voie de prospectus. Le FPI devra faire de son mieux sur le plan commercial pour que soient incluses dans le placement l'ensemble de ces parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux dont la vente a été demandée, à moins que le placement ne soit une prise ferme et que le chef de file juge que l'inclusion de ces parts dans le placement nuirait de façon importante au placement, y compris en ce qui a trait à la fourchette de prix pour les parts qui est acceptable pour le FPI. Dans ce cas, le nombre total de parts devant être inclus dans le placement comprendra d'abord le nombre de titres que le FPI propose de vendre et ensuite, le nombre de parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux, s'il en est, pouvant être acceptées. Les frais liés à un droit de suite seront pris en charge par le FPI, mais la rémunération des preneurs fermes à la vente de parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux et Lotus Crux prendra en charge les honoraires de ses avocats et des parties apparentées à celle-ci.

Le droit de suite prend fin si Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux détiennent collectivement un total de moins de 5,0 % des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B. Si Lotus Crux (ou une partie apparentée à Lotus Crux) exerce son droit de suite, les droits de mise en candidature décrits ci-dessus prendront fin et Lotus Crux devra faire en sorte que son ou ses candidats au conseil des fiduciaires, le cas échéant, remettent leur démission au conseil des fiduciaires, que celui-ci peut accepter ou refuser.

Droit préférentiel de souscription

Aux termes de la convention de soutien, tant que Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux détiennent ou contrôlent collectivement au moins 5,0 % des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B, Lotus Crux disposera du droit préférentiel de souscription lui permettant d'acheter, ou de répartir aux fins d'achat parmi les parties apparentées à Lotus Crux, des parts additionnelles émises par le FPI dans le cadre de financements futurs par actions entrepris par le FPI afin de maintenir sa participation proportionnelle dans le FPI (avant dilution). On peut obtenir un exemplaire de la convention de soutien sur SEDAR, à www.sedar.com.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DU FPI ET DU GESTIONNAIRE

Fiduciaires et membres de la haute direction

Le conseil des fiduciaires est composé de huit fiduciaires, dont cinq sont des fiduciaires indépendants. Conformément au Règlement 58-101, un fiduciaire indépendant n'a aucune relation directe ou indirecte dont on pourrait raisonnablement s'attendre, de l'avis du conseil des fiduciaires, à ce qu'elle compromette l'indépendance du jugement d'un fiduciaire. Le FPI a déterminé que John Levitt, Gérard A. Limoges, Ronald E. Smith, Vincent Chiara et Martin Côté sont des fiduciaires indépendants aux fins de ces normes. Tous les mandats des fiduciaires à titre de fiduciaires et d'administrateurs au sein d'autres entités ouvertes sont mentionnés dans leurs renseignements biographiques qui figurent ci-après.

Les fiduciaires sont nommés à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts comportant droit de vote spéciales pour un mandat prenant fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante ou à l'élection ou à la nomination de leurs successeurs respectifs. Les candidats aux postes de fiduciaires seront choisis par le comité de gouvernance et de mise en candidature conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et de la charte du comité de gouvernance et de mise en candidature et seront mentionnés dans les documents de sollicitation de procurations devant être envoyés aux porteurs de parts avant chaque assemblée annuelle. De concert avec le comité de gouvernance et de mise en candidature, le conseil des fiduciaires évaluera chaque année, et à tout autre moment qu'il jugera approprié, l'efficacité du conseil des fiduciaires, notamment sa taille afin de s'assurer qu'elle est adéquate.

Entre les assemblées des porteurs de parts, les fiduciaires peuvent nommer un ou plusieurs autres fiduciaires si, après cette nomination, le nombre total de fiduciaires ne dépasse pas une fois et un tiers le nombre de fiduciaires en poste immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner en donnant un avis écrit à cet égard au FPI. Les fiduciaires peuvent être destitués à tout moment avec ou sans motif valable, à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin ou avec le consentement écrit des porteurs de parts détenant au total au moins la majorité des parts et des parts comportant droit de vote spéciales en circulation permettant de voter sur cette question ou avec un motif valable au moyen d'une résolution adoptée par le vote affirmatif d'au moins les deux tiers des autres fiduciaires. La destitution d'un fiduciaire prend effet immédiatement après le vote ou l'adoption de la résolution.

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil des fiduciaires a établi les quatre comités suivants : le comité d'audit, le comité de gouvernance et de rémunération, le comité de mise en candidature et le comité de placement. Aux termes de la déclaration de fiducie, le comité de gouvernance et de rémunération et le comité d'audit doivent être composés d'au moins trois fiduciaires majoritairement indépendants. La déclaration de fiducie exige également que la majorité des fiduciaires siégeant à chacun de ces comités soient résidents du Canada.

Le tableau ci-après indique, à l'égard de chaque fiduciaire et membre de la haute direction du FPI, le poste occupé au sein du FPI, les fonctions principales ainsi que le nombre de parts détenues.

Nom et lieu de résidence	Poste auprès du FPI	Poste occupé depuis	Fonctions principales	Nombre de parts comportant droit de vote qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée ¹⁾
John Levitt ²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire indépendant et président du conseil des fiduciaires	2013	Associé d'EDEV Real Estate Advisors	87 499 (0,12 %)
Peter Aghar ³⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire	2015	Président de Crux Capital Corporation	6 921 333 (9,37 %) ⁴⁾
Vincent Chiara ⁵⁾ Montréal (Québec)	Fiduciaire indépendant	2015	Président de Groupe Mach Inc.	10 870 (0,01 %)
Martin Côté ⁶⁾ Montréal (Québec)	Fiduciaire indépendant	2015	Membre dirigeant de Bluenose AC Investments Inc.	19 700 (0,03 %)

Nom et lieu de résidence	Poste auprès du FPI	Poste occupé depuis	Fonctions principales	Nombre de parts comportant droit de vote qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée¹⁾
Shenoor Jadavji ⁵⁾ Vancouver (Colombie-Britannique)	Fiduciaire	2014	Présidente et chef de la direction de Lotus Pacific Investments Inc.	6 921 333 (9,37 %) ⁴⁾
Gérard A. Limoges ⁷⁾ Montréal (Québec)	Fiduciaire indépendant	2013	Administrateur de sociétés	79 441 (0,11 %)
Ronald E. Smith ⁸⁾ Yarmouth (Nouvelle-Écosse)	Fiduciaire indépendant	2013	Administrateur de sociétés	79 999 (0,11 %)
James W. Beckerleg ⁹⁾ Montréal (Québec)	Fiduciaire, président et chef de la direction	2013	Fiduciaire, président et chef de la direction du FPI	378 038 (0,51 %)
Gordon G. Lawlor Halifax (Nouvelle-Écosse)	Chef des finances et secrétaire de l'entreprise	2013	Chef des finances du FPI	445 500 (0,60 %)

Notes :

- 1) Le FPI a fourni les renseignements sur le nombre de parts comportant droit de vote détenues en propriété véritable ou sur lesquelles une emprise est exercée dont il avait connaissance en date du 28 mars 2018.
- 2) Membre du comité de gouvernance et de rémunération, du comité de mise en candidature et du comité de placement.
- 3) Membre du comité de mise en candidature.
- 4) Comprend les parts comportant droit de vote dont Lotus Crux REIT LP, CIP Properties (Phase II) Limited Partnership, Can-Industrial Portfolio Venture I Limited Partnership, Lotus Pacific (1750 JBM) Investments Inc., Lotus Crux WIP Limited Partnership et Crux Capital Corporation sont propriétaires véritables et sur lesquelles Peter Aghar et/ou Shenoor Jadavji exercent, directement ou indirectement, un contrôle ou une emprise.
- 5) Membre du comité de placement.
- 6) Membre du comité d'audit.
- 7) Président du comité d'audit et membre du comité de gouvernance et de rémunération et du comité de mise en candidature.
- 8) Président du comité de gouvernance et de rémunération et membre du comité de mise en candidature, du comité de placement et du comité d'audit.
- 9) Président du comité de mise en candidature et du comité de placement.

James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor sont des employés du gestionnaire ainsi que président et chef de la direction et chef des finances du FPI, respectivement. En outre, Mark O'Brien (directeur des acquisitions) et Alison Schafer (directrice des finances) sont des employés du gestionnaire. Toutes ces personnes consacrent leur temps exclusivement au FPI.

Collectivement, à la date de la présente notice annuelle, les fiduciaires et les membres de la haute direction du FPI étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 8 022 380 parts ou parts de catégorie B, représentant environ 10,9 % du nombre de parts ou de parts de catégorie B émises et en circulation.

Les biographies suivantes renferment le nom et l'expérience de chacun des fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire.

John Levitt – fiduciaire indépendant et président du conseil des fiduciaires

De mai 2010 à mars 2012, John Levitt a été un fiduciaire indépendant de CANMARC et a siégé à plusieurs comités pendant son mandat auprès de CANMARC, dont le comité d'audit, le comité de gouvernance et des candidatures et le comité des placements. M. Levitt est actuellement associé au sein d'EDEV Real Estate Advisors, société à laquelle il s'est joint en tant qu'associé en 2005, et il compte plus de 25 années d'expérience dans le secteur immobilier. EDEV Real Estate Advisors est une société polyvalente de conseils en immobilier offrant des services de gestion d'aménagement, de planification stratégique et de transactions. De 1997 jusqu'à la vente de la société en 2005, il était membre de l'équipe de haute direction d'O&Y Properties Corporation, où il était responsable des programmes d'acquisition et d'aménagement, dont l'actif est passé de 250 millions de dollars à plus de 2 milliards de dollars en huit ans.

Peter Aghar – fiduciaire

Peter Aghar est le fondateur et le président de Crux Capital Corporation, investisseur et promoteur immobilier ainsi qu'investisseur de capital de risque expert en ajout de valeur présent partout au Canada. Depuis 2013, Crux et ses partenaires ont acheté plus de 3 millions de pieds carrés d'immeubles commerciaux et participent à l'aménagement de plus d'un million de pieds carrés. M. Aghar jouit d'une expérience de plus de 20 ans en tant qu'investisseur opportuniste à l'échelle institutionnelle, ayant conclu plus d'une centaine d'opérations immobilières d'une valeur totalisant plus de 10 milliards de dollars. Parmi ces opérations, on compte des investissements au Canada, aux États-Unis et à l'échelle internationale, y compris des investissements dans des titres de capitaux propres, des projets d'aménagement, des coentreprises, des financements structurés et mezzanines, des fonds de capital d'investissement privés à capital variable et fixe, ainsi que la privatisation et le lancement de plusieurs entités ouvertes. M. Aghar était auparavant président et chef des investissements auprès de KingSett Capital et directeur général des Comptes institutionnels chez GE Capital Real Estate. M. Aghar est membre du conseil de diverses sociétés et fonds d'investissement ainsi que membre de la Young President Organization. Il est CPA, CMA et titulaire d'un diplôme en mathématiques (avec distinction) de l'Université de Waterloo.

Vincent Chiara - fiduciaire indépendant

Vincent Chiara, président et propriétaire unique de Groupe Mach Inc. (« **Mach** ») a commencé sa carrière en 1984 à titre d'avocat spécialisé dans les transactions immobilières et les litiges corporatifs. En 1999, il a cessé d'exercer le droit et a concentré ses efforts sur les acquisitions immobilières et l'aménagement d'immeubles par l'entremise de Mach, société de portefeuille privée. Mach et les membres de son groupe détiennent des placements importants représentant plus de 6,5 millions de pieds carrés d'immeubles de bureaux situés à Montréal et partout au Québec, dont la Tour de la Bourse, la tour CIBC, l'édifice de la Sun Life et le complexe Université. Mach a aussi rénové plus d'un million de pieds carrés de locaux à bureau vétustes dans la région de Montréal. Mach a construit et aménagé des centres commerciaux dans la région de Montréal dont elle est propriétaire et dont la superficie de location dépasse 1 500 000 pieds carrés. En sus de locaux à bureaux et commerciaux, Mach est propriétaire de locaux industriels, d'immeubles résidentiels et d'immeubles et de terrains devant être aménagés dont la superficie totalise sept millions de pieds carrés.

Martin Côté – fiduciaire indépendant

Martin Côté est un fondateur et un membre dirigeant de Bluenose AC Investments Inc. (« **Bluenose** »), société d'investissement mise sur pied en 2013 pour investir dans l'immobilier au Canada et aux États-Unis. M. Côté est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la Richard Ivey School of Business et d'un baccalauréat des HEC Montréal. Bluenose est l'associé et le gestionnaire de placement exclusif du groupe BXR pour les placements immobiliers canadiens. BXR est un fonds de capital d'investissement privé établi en Europe. Avant de fonder Bluenose, M. Côté a travaillé pendant cinq ans en République tchèque auprès de RPG Real Estate, division du groupe BXR. Pendant cette période, il était responsable de la gestion et de l'aménagement d'un portefeuille de terrains totalisant 12 000 acres, ainsi que d'un placement dans Tower Group A.S., société ouverte danoise propriétaire de 10 000 appartements en Allemagne. Il a aussi occupé le poste de chef de la direction auprès de Tower Group A.S. où il était, entre autres, chargé de la conformité et des questions liées à la réglementation, ainsi que des relations avec les prêteurs. Il a aussi dirigé l'acquisition de plus de 1 000 appartements de qualité supérieure au Texas en association avec Venterra Realty, gestionnaire d'actifs et de placements immobiliers établi à Toronto.

Shenoor Jadavji – fiduciaire

Shenoor Jadavji a fondé LPI en 1995 et elle est responsable de l'établissement de son orientation stratégique et de la supervision des activités d'acquisition, d'aliénation, de gestion d'actifs et de recherche de capitaux. Depuis qu'elle a fondé LPI, M^{me} Jadavji a acquis, aménagé, géré et vendu des immeubles industriels, des immeubles de bureaux, des immeubles de commerces de détail, des hôtels et des immeubles résidentiels à logements multiples de plus d'un milliard de dollars. Dernièrement, M^{me} Jadavji a dirigé le projet stratégique de portefeuille industriel de LPI, prévoyant l'acquisition d'immeubles industriels d'une superficie de plus de 3,5 millions de pieds carrés dans l'ouest et au centre du Canada et le repositionnement de ces immeubles. Parmi les partenaires de LPI en matière de capital-investissement figurent des investisseurs institutionnels et fortunés, tels que KingSett Capital, LaSalle Investment Management et GE Capital. Au total, M^{me} Jadavji compte plus de 27 années d'expérience en matière d'immobilier

commercial auprès de LPI et de Colliers International. Elle est titulaire d'un diplôme en finance et en économie des terrains urbains de la Sauder School of Business de l'université de la Colombie-Britannique.

Gérard A. Limoges, CM, FCPA, FCA, Adm.a – fiduciaire indépendant

De mai 2010 à mars 2012, Gérard A. Limoges était un fiduciaire indépendant de CANMARC et il a siégé à plusieurs comités de CANMARC durant cette période, dont le comité d'audit (en qualité de président), le comité de gouvernance et de mise en candidature et le comité de rémunération. Gérard A. Limoges est actuellement administrateur de sociétés et siège au conseil d'administration d'Aeterna Zentaris Inc. Il est également membre du conseil d'administration de plusieurs sociétés fermées et organismes sans but lucratif, dont l'Orchestre symphonique de Montréal. Il a été vice-président d'Ernst & Young Canada jusqu'à sa retraite en septembre 1999, après avoir passé 37 ans au sein de ce cabinet. Il jouit d'une longue expérience dans les domaines de la comptabilité, de l'audit ainsi que des fusions et acquisitions et il a travaillé pour des clients dans une vaste gamme de secteurs d'activité, dont les services, le commerce de détail, les communications, le transport, l'immobilier, les institutions financières, l'assurance, la fabrication et les pâtes et papiers. Il est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, de l'Institut Canadien des Comptables Agréés et de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec. M. Limoges a été décoré de l'Ordre du Canada en 2002.

Ronald E. Smith, FCPA, FCA, IAS.A – fiduciaire indépendant

Ronald E. Smith est un administrateur de sociétés et un membre du conseil hautement chevronné ayant accumulé un vaste bagage en matière de services-conseils en finance, en ressources humaines et en gestion au sein de plusieurs secteurs d'activités et d'entreprises. À l'heure actuelle, il est président du Nova Scotia Public Service Superannuation Fund et siège au conseil d'administration d'Alamos Gold Inc. (AuRico Gold Inc.), entité inscrite à la cote de la TSX. Pendant 10 ans, soit de 2002 à 2012, il a été membre de l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada, qui gère des actifs de plus de 200 milliards de dollars. Au cours des 30 dernières années, il a siégé au conseil d'administration et au comité d'audit de six sociétés ouvertes canadiennes, et a été membre du conseil consultatif de Southwest Properties Ltd. Il a également siégé à différents conseils d'administration et comités d'organismes sans but lucratif. De 2000 à 2004, il était chef des finances d'Emera Inc., société ouverte du secteur de l'énergie. De 1987 à 1999, il était chef des finances de Maritime Telegraph and Telephone Company Limited (« MTT »), société remplacée par Bell Aliant Inc. Avant de se joindre à MTT, il a passé 16 ans auprès d'Ernst & Young, notamment à titre d'associé en reprises financières et en insolvabilité dans l'immobilier, la construction et les services financiers. Il est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et Fellow de l'Institute of Chartered Accountants of Nova Scotia.

James W. Beckerleg – fiduciaire, président et chef de la direction

De mai 2010 à mars 2012, James W. Beckerleg était président et chef de la direction de CANMARC. De 1995 à 2010, M. Beckerleg a été président de Corporation Gestion Capital Belwest, cabinet-conseil privé qui fournissait des services de consultation et de gestion dans les domaines de la planification et des conseils stratégiques, du financement d'entreprises et des fusions et acquisitions à divers clients, dont Homburg Canada Inc., société de gestion immobilière internationale privée. De 2005 à 2009, M. Beckerleg a également été vice-président directeur de Homburg Canada Inc. pour le Québec. M. Beckerleg compte plusieurs années d'expérience en financement d'entreprises et en fusions et acquisitions et il a été membre de la direction et administrateur de plusieurs sociétés ouvertes, dont CANMARC et plusieurs autres sociétés du secteur immobilier. Il est titulaire d'un baccalauréat ès sciences (mathématiques) de l'Université McGill (Montréal, Québec) et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université Concordia (Montréal, Québec).

Gordon G. Lawlor, CPA, CA – chef des finances et secrétaire de l'entreprise

De mai 2010 à mars 2012, Gordon G. Lawlor était vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de CANMARC. De 2005 à 2010, M. Lawlor a occupé des postes de haute direction, dont celui de chef des finances de Homburg Canada Inc., société de gestion immobilière internationale privée. Après avoir obtenu son baccalauréat ès sciences (mathématiques) de l'Université Saint Mary's (Halifax, Nouvelle-Écosse) en 1988, il a commencé à travailler dans un cabinet de comptables agréés. Il a reçu le titre de comptable agréé en 1994. Avant de se joindre à CANMARC et au groupe Homburg, il a passé sept années chez Emera Inc., entreprise de services publics inscrite en bourse, où il a occupé plusieurs postes de haute direction, dont celui de directeur des finances.

Gouvernance et conseil des fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de certaines conditions, les fiduciaires jouiront de pouvoirs absolus et exclusifs à l'égard des immeubles, des actifs et des affaires du FPI, comme s'ils en étaient les uniques propriétaires. Les pratiques en matière de gouvernance, les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation du FPI sont supervisées par un conseil des fiduciaires composé d'au moins trois (3) et d'au plus douze (12) fiduciaires, dont la majorité doivent être résidents du Canada. En tout temps, la majorité des fiduciaires du FPI doivent également être indépendants; toutefois, si, à tout moment, une majorité des fiduciaires ne sont pas indépendants par suite du décès, de la démission, de la faillite, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un autre changement de statut d'un fiduciaire qui était indépendant, cette exigence ne s'appliquera pas pendant une période de 60 jours au cours de laquelle les fiduciaires restants devront nommer un nombre suffisant de fiduciaires qui respectent les critères d'indépendance pour se conformer à cette exigence.

Entre les assemblées des porteurs de parts, les fiduciaires peuvent nommer un ou plusieurs autres fiduciaires si, après cette nomination, le nombre total de fiduciaires ne dépasse pas une fois et un tiers le nombre de fiduciaires en poste immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner en remettant un avis écrit à cet égard au FPI. Les fiduciaires peuvent être destitués à tout moment avec ou sans motif valable, à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin ou avec le consentement écrit des porteurs de parts détenant au total au moins la majorité des parts en circulation habilités à voter sur cette question ou avec un motif valable au moyen d'une résolution adoptée par le vote affirmatif d'au moins les deux tiers des autres fiduciaires. La destitution du fiduciaire prend effet immédiatement après le vote ou l'adoption de la résolution. Si un poste de fiduciaire devient vacant, les autres fiduciaires peuvent pourvoir ce poste par voie de résolution, s'ils constituent le quorum, ou les porteurs de parts peuvent le faire à une assemblée des porteurs de parts.

Le mandat du conseil des fiduciaires consiste à diriger et à surveiller le FPI et ses activités. Dans le cadre de son mandat, le conseil des fiduciaires a adopté une charte écrite énonçant ses responsabilités en ce qui concerne, entre autres, i) la participation à l'élaboration d'un plan stratégique pour le FPI et son approbation, ii) la supervision des activités et la gestion des investissements et des affaires du FPI, iii) l'approbation des décisions importantes concernant le FPI, iv) la définition des rôles et des responsabilités de la direction et l'établissement de la rémunération des membres de la direction selon la recommandation du comité de gouvernance et de rémunération, v) l'examen et l'approbation des objectifs d'entreprise et d'investissement que la direction doit atteindre, vi) l'évaluation du rendement de la direction et la supervision de celle-ci, vii) la révision de la stratégie d'emprunt du FPI, viii) le repérage et la gestion des risques, ix) le maintien de l'intégrité et du caractère adéquat des contrôles internes et des systèmes d'information de gestion du FPI, x) la planification de la relève, xi) la création des comités du conseil des fiduciaires, si cela est nécessaire ou prudent, et la définition de leur mandat, xii) la tenue des registres et la présentation des rapports aux porteurs de parts, xiii) le maintien d'une communication efficace et adéquate avec les porteurs de parts, les autres personnes intéressées et le public, xiv) l'établissement du montant et du moment des distributions destinées aux porteurs de parts, xv) le fait d'agir et de voter pour le compte du FPI et la représentation de celui-ci en tant que porteur de parts de titres de SC FPI PRO et xvi) le fait de voter en faveur des candidats recommandés par le FPI à des postes d'administrateur de Commandité FPI PRO.

Le conseil des fiduciaires a établi une description de poste écrite pour le président du conseil des fiduciaires, qui énonce les principales responsabilités incombant à celui-ci, notamment les fonctions concernant l'établissement de l'ordre du jour des réunions du conseil des fiduciaires, la présidence des assemblées des porteurs de parts, la formation des fiduciaires et la communication de renseignements aux porteurs de parts et aux autorités de réglementation. Le conseil des fiduciaires a également adopté une description de poste écrite pour chacun des présidents de comités qui énonce les principales responsabilités incombant à chacun d'eux, notamment les fonctions concernant l'établissement de l'ordre du jour des réunions des comités, la présidence des réunions des comités et la collaboration avec les comités respectifs et la gestion afin d'assurer, autant que possible, le fonctionnement efficace de chaque comité. Le conseil des fiduciaires étudie ces descriptions de poste chaque année aux fins d'approbation.

Le FPI a également adopté un code de conduite écrit (le « **code de conduite** ») s'appliquant à l'ensemble des fiduciaires, des dirigeants et des membres de la direction du FPI et de ses filiales, y compris le gestionnaire. Le code de conduite prévoit des lignes directrices régissant le maintien de l'intégrité, de la réputation, de l'honnêteté, de l'objectivité et de l'impartialité du FPI et de ses filiales. Le code de conduite traite des questions de conflit d'intérêts, de protection de l'actif du FPI, de confidentialité, de traitement équitable des porteurs de titres, de concurrence et de

ressources humaines, d'opérations d'initié, de respect des lois et de dénonciation de comportements illégaux ou contraires à l'éthique. Dans le cadre du code de conduite, toute personne visée par celui-ci doit éviter toute participation ou toute relation pouvant nuire à l'intérêt du FPI ou lui porter préjudice ou pouvant donner lieu à des conflits d'intérêts réels ou potentiels ou à des apparences de conflits d'intérêts, ou elle doit divulguer entièrement la teneur de cette participation ou de cette relation. Le conseil des fiduciaires a la responsabilité ultime de superviser le code de conduite. Le code de conduite peut être consulté sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Les normes de prudence et les devoirs des fiduciaires prévus par la déclaration de fiducie sont semblables à ceux qui sont imposés aux administrateurs d'une société par actions régie par la LCSA. Par conséquent, chaque fiduciaire est tenu d'exercer les pouvoirs et de s'acquitter des obligations se rattachant à son poste avec intégrité et de bonne foi, aux mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et de parts spéciales comportant droit de vote avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne raisonnablement prudente en pareilles circonstances. La déclaration de fiducie prévoit que chaque fiduciaire a le droit d'être indemnisé par le FPI relativement à l'exercice de ses pouvoirs et à l'exécution de ses devoirs de fiduciaire, pourvu qu'il ait agi avec intégrité et de bonne foi, aux mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et de parts spéciales comportant droit de vote ou, dans le cas d'une poursuite pénale ou administrative ou d'une procédure entraînant une pénalité pécuniaire, que le fiduciaire ait eu des motifs raisonnables de croire que sa conduite était légitime.

Comités du conseil des fiduciaires

Conformément à la déclaration de fiducie, le conseil a établi les quatre comités suivants : le comité d'audit, le comité de gouvernance et de rémunération, le comité de mise en candidature et le comité de placement. La déclaration de fiducie exige également que le comité de gouvernance et de rémunération de même que le comité d'audit soient composés d'au moins trois fiduciaires, qui doivent être en majorité des fiduciaires indépendants. La déclaration de fiducie exige qu'une majorité des fiduciaires participant à chacun de ces comités soient des résidents du Canada. Le mandat de chaque membre d'un comité prend fin au moment où il démissionne de son poste au sein du comité ou dès qu'il cesse autrement d'être un fiduciaire.

Comité d'audit

La déclaration de fiducie prévoit que le président du comité d'audit doit être un résident du Canada. Le conseil des fiduciaires a adopté une charte écrite du comité d'audit, qui est reproduite à l'annexe A de la présente notice annuelle et qui prévoit que le comité d'audit doit aider le conseil des fiduciaires à s'acquitter de ses obligations de supervision concernant la communication de l'information financière, dont les suivantes :

- a) l'examen de la procédure de contrôle interne du FPI avec les auditeurs et le chef des finances du FPI;
- b) l'examen et l'approbation du mandat des auditeurs;
- c) l'examen des états financiers annuels et trimestriels et de tous les autres documents d'information continue importants, dont la notice annuelle et le rapport de gestion du FPI;
- d) l'évaluation du personnel financier et comptable du FPI;
- e) l'évaluation des politiques de comptabilité du FPI;
- f) l'examen de la procédure de gestion des risques du FPI;
- g) l'examen des opérations importantes réalisées hors du cours normal des activités du FPI et des litiges en instance mettant en cause FPI.

Le comité d'audit communique directement avec le chef des finances et les auditeurs externes du FPI afin de discuter de ces questions et de les examiner lorsqu'il le jugera approprié.

Le comité d'audit est composé de Gérard A. Limoges (qui agit à titre de président), de Ronald E. Smith et de Martin Côté. Toutes ces personnes possèdent des compétences financières et sont « indépendantes » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, et elles sont toutes des fiduciaires indépendants. Chaque membre du comité d'audit jouit d'une formation et d'une expérience considérables qui sont pertinentes à l'égard des responsabilités qui

lui incombent à ce titre. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la formation et l'expérience de chaque membre du comité d'audit, se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire – Fiduciaires et membres de la haute direction ».

Politiques et procédures d'approbation préalable

La charte du comité d'audit exige que le comité d'audit approuve au préalable tous les services non liés à l'audit devant être rendus au FPI ou aux filiales de celui-ci par les auditeurs externes ou les sociétés du même groupe qu'eux et qui ne sont pas visés par les politiques et procédures d'approbation préalable approuvées par le comité d'audit.

Honoraires des auditeurs

Le tableau qui suit indique les honoraires globaux facturés par MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., auditeur externe du FPI, ou les honoraires engagés par le FPI au cours des deux derniers exercices pour les services professionnels rendus.

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Honoraires d'audit.....	85 000 \$	80 000 \$
Honoraires pour services liés à l'audit ¹⁾	80 467 \$	58 842 \$
Honoraires pour services fiscaux ²⁾	50 174 \$	42 356 \$
Autres honoraires ³⁾	10 131 \$	14 851 \$
Total	225 772 \$	196 049 \$

Notes :

- 1) Les honoraires pour services liés à l'audit constituent le total des honoraires facturés par l'auditeur externe du FPI pour les services de certification et les services connexes rendus qui sont raisonnablement liés à l'exécution de l'audit ou de l'examen des états financiers du FPI et qui ne sont pas compris dans les « honoraires d'audit » dans le tableau ci-dessus.
- 2) Les honoraires pour services fiscaux constituent le total des honoraires facturés pour les services professionnels rendus en matière de conformité fiscale, de conseils fiscaux et de planification fiscale.
- 3) Les autres honoraires constituent le total des honoraires facturés pour les produits et services fournis par l'auditeur externe du FPI, sauf les services visés aux postes « Honoraires d'audit », « Honoraires pour services liés à l'audit » et « Honoraires pour services fiscaux ».

Comité de gouvernance et de rémunération

La déclaration de fiducie exige que le conseil des fiduciaires dispose d'un comité de gouvernance et de rémunération composé d'au moins trois fiduciaires indépendants. La déclaration de fiducie prévoit que le président du comité de gouvernance et de rémunération doit être un résident du Canada. Le comité de gouvernance et de rémunération est chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer la gouvernance et les politiques du FPI. Le conseil des fiduciaires a adopté une charte écrite du comité de gouvernance et de rémunération énonçant ses responsabilités, à savoir :

- a) l'évaluation, une fois par an et à tout autre moment qu'il juge adéquat, de l'efficacité du conseil des fiduciaires, de chacun de ses comités et de chacun des fiduciaires;
- b) la mise sur pied d'un programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires;
- c) l'examen et l'approbation des propositions présentées par les fiduciaires en vue de retenir les services de conseillers externes, pour le compte du conseil des fiduciaires dans son ensemble ou pour le compte des fiduciaires indépendants;
- d) l'examen du nombre de fiduciaires formant le conseil des fiduciaires et la formulation des recommandations au conseil des fiduciaires concernant la modification de ce nombre une fois par an et à tout autre moment qu'il juge adéquat.

Le comité de gouvernance et de rémunération est chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer les politiques de rémunération du FPI. De plus, le conseil des fiduciaires a adopté une charte écrite du comité de gouvernance et de rémunération énonçant ses responsabilités, à savoir :

- a) l'examen des questions touchant la relève au sein de la direction;
- b) l'administration de tout régime d'options d'achat de parts ou d'achat de parts du FPI et de tout autre programme de rémunération incitative du FPI;
- c) l'évaluation du rendement de la direction du FPI;
- d) l'examen et l'approbation de la rémunération des membres de la direction, des conseillers et des consultants du FPI, le cas échéant;
- e) l'examen du niveau et de la nature de la rémunération payable aux fiduciaires et aux membres de la direction du FPI et la formulation des recommandations au conseil des fiduciaires à cet égard.

Le comité de gouvernance et de rémunération est composé de Ronald E. Smith, qui agit à titre de président du comité, de John Levitt et de Gérard A. Limoges, et chacun d'entre eux est un fiduciaire indépendant. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la formation et l'expérience de chaque membre du comité de gouvernance et de rémunération, se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire – Fiduciaires et membres de la haute direction ».

Comité de mise en candidature

La déclaration de fiducie exige que le conseil des fiduciaires ait un comité de mise en candidature composé d'au moins trois fiduciaires majoritairement indépendants. La déclaration de fiducie prévoit que le président du comité de mise en candidature doit être un résident du Canada. Le comité de mise en candidature est chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer les politiques de mise en candidature du FPI. Le conseil des fiduciaires a adopté une charte écrite à l'intention du comité de mise en candidature faisant état des responsabilités en matière de surveillance du recrutement et de sélection des candidats aux postes de fiduciaire du FPI.

Le comité de mise en candidature est composé de James W. Beckerleg, qui agit en qualité de président du comité et de Peter Aghar, ainsi que de trois fiduciaires indépendants, soit John Levitt, Gérard A. Limoges et Ronald E. Smith. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la formation et l'expérience de chaque membre du comité de mise en candidature, se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire – Fiduciaires et membres de la haute direction ».

Comité de placement

La déclaration de fiducie exige que le conseil des fiduciaires dispose d'un comité de placement composé d'au moins trois fiduciaires, dont chacun doit posséder une expérience pertinente dans le secteur immobilier selon le conseil des fiduciaires. Le comité de placement est chargé i) d'approuver ou de refuser les acquisitions et les aliénations proposées de placements du FPI, ii) d'autoriser les opérations proposées et iii) d'approuver tous les arrangements financiers et la prise en charge ou l'octroi de prêts hypothécaires, sauf le renouvellement des prêts hypothécaires existants par l'une des filiales du FPI.

Le comité de placement est composé de James W. Beckerleg, qui agit à titre de président du comité de placement, de Vincent Chiara, de Shenoor Jadavji, de John Levitt et de Ronald E. Smith. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la formation et l'expérience de chaque membre du comité de placement, se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI et du gestionnaire – Fiduciaires et membres de la haute direction ».

Rémunération des fiduciaires

En contrepartie de ses services en qualité de membre du conseil des fiduciaires, chaque fiduciaire a droit à une rémunération de 1 000 \$ pour chaque réunion des fiduciaires à laquelle il participe en personne ou par conférence téléphonique. Les fiduciaires qui sont également employés du gestionnaire n'ont pas le droit de toucher une

rémunération en contrepartie de leurs services en qualité de fiduciaire lorsqu'ils assistent à des assemblées du conseil des fiduciaires. Le FPI peut également attribuer aux fiduciaires des parts différées et des parts assujetties à des restrictions aux termes du RILT.

Le nombre total de parts s'élève à 3 422 831. Aucune part assujettie à des restrictions ni aucune part différée ne peuvent être attribuées si cela devait faire en sorte que le nombre total de parts pouvant être émises aux termes du RILT excède le nombre total de parts devant être émises aux termes de ce RILT. Les fiduciaires admissibles à recevoir une rémunération en espèces du FPI peuvent également choisir de recevoir jusqu'à 50 % de leur rémunération en espèces sous forme de parts différées. Des parts différées additionnelles seront portées au crédit du compte du porteur de façon continue afin de tenir compte des distributions versées sur les parts. Le conseil des fiduciaires examine périodiquement la rémunération des fiduciaires, conjointement avec le comité de gouvernance et de rémunération.

Les fiduciaires sont également remboursés des débours raisonnables qu'ils auront engagés en cette qualité. En outre, ils ont droit à une rémunération pour les services qu'ils auront rendus au FPI tout autre titre, sauf leurs services en qualité d'administrateurs de filiales du FPI.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renferme des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » similaires à celles que prévoit la LCSA afin de protéger les porteurs de parts comportant droit de vote sans imposer de restrictions indues au FPI.

Étant donné que les fiduciaires et les dirigeants du FPI participent à un large éventail d'activités immobilières et autres, la déclaration de fiducie exige que chacun d'eux informe FPI qu'il est partie à un contrat ou à une opération d'importance, réel ou projeté, pertinent avec le FPI, ou 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 le FPI ou qu'il a par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. Un fiduciaire doit communiquer cette information i) à la première réunion du conseil des fiduciaires, du comité de placement ou du comité pertinent, selon le cas, au cours de laquelle un contrat ou une autre opération projeté est à l'étude, ii) si le fiduciaire n'était pas alors intéressé dans un contrat ou une opération projeté, à la première réunion de ce genre après qu'il est devenu ainsi intéressé, iii) si le fiduciaire devient intéressé après la conclusion d'un contrat ou la réalisation d'une opération, à la première réunion de ce genre après qu'il est devenu ainsi intéressé ou iv) à la première réunion après qu'une partie intéressée est devenue fiduciaire. Un dirigeant doit communiquer l'information i) dès qu'il a connaissance du fait qu'un contrat ou une opération réel ou projeté sera à l'étude ou a été étudié par les fiduciaires, ii) dès qu'il a connaissance de son intérêt dans un contrat ou une opération ou iii) s'il n'est pas actuellement dirigeant du FPI, dès qu'une personne intéressée devient dirigeant du FPI.

Si un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, n'exige pas l'approbation des fiduciaires ou des porteurs de parts dans le cours normal des affaires, le fiduciaire ou le dirigeant sera tenu de communiquer par écrit aux fiduciaires, ou de demander de faire inscrire au procès-verbal de la réunion des fiduciaires, la nature et la portée de son intérêt dans un tel contrat ou opération dès qu'il en est informé. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a communiqué une telle information n'a pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en cause, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat ou d'une opération ayant principalement trait à sa rémunération pour les services qu'il fournit à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire, à une indemnisation prévue par les dispositions en matière d'indemnisation de la déclaration de fiducie ou à la souscription d'une assurance responsabilité.

La déclaration de fiducie renferme des dispositions sur la gestion des conflits d'intérêts pouvant survenir entre le FPI et une personne apparentée. Ainsi, les fiduciaires sont tenus d'obtenir une évaluation de l'immeuble que SC FPI PRO ou ses filiales ont l'intention d'acheter auprès d'une personne apparentée ou de lui vendre et qui a été préparée par un évaluateur dont les services ont été retenus par un comité d'au moins deux fiduciaires indépendants n'ayant aucun intérêt dans l'opération et sous la supervision de ce comité. De plus, FPI n'autorisera pas SC FPI PRO à effectuer une opération avec une personne apparentée, à moins qu'une majorité des fiduciaires indépendants n'ayant aucun intérêt dans l'opération n'ait déterminé que l'opération comporte des modalités raisonnables sur le plan commercial et qu'ils ne l'aient approuvée.

Questions touchant les fiduciaires indépendants

Outre le fait qu'elle exige l'approbation de la majorité des fiduciaires, la déclaration de fiducie prévoit que les questions suivantes nécessitent l'approbation d'une majorité des fiduciaires indépendants (terme défini dans la déclaration de fiducie) n'ayant aucun intérêt relativement à ces questions :

- a) l'acquisition ou l'aliénation d'un immeuble ou d'un placement dans un immeuble, qu'il s'agisse d'un placement conjoint ou d'un autre type de placement, dans lequel une personne apparentée a un intérêt direct ou indirect;
- b) un changement important apporté à l'un des contrats importants (au sens donné à *Material Agreements* dans la déclaration de fiducie), ou le renouvellement, la prolongation ou la résiliation de ceux-ci, ou la majoration des frais de tous genres (y compris les frais d'opération) payables aux termes de ceux-ci ou le fait de permettre à SC FPI PRO de prendre une de ces mesures;
- c) la conclusion d'une convention par le FPI ou l'une de ses filiales, la renonciation à un droit ou à un recours qui y sont prévus, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou d'un tel recours ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un investissement conjoint, dans chaque cas avec i) un fiduciaire, ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante ou iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une autre fonction similaire ou le fait de permettre à SC FPI PRO de prendre une de ces mesures;
- d) une réclamation faite par ou contre une ou plusieurs parties à l'un des contrats importants (terme défini dans la déclaration de fiducie) ou une personne apparentée;
- e) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement d'une dette due par ou à i) un fiduciaire, ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante;
- f) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une autre fonction similaire ou le fait de permettre à SC FPI PRO de prendre une de ces mesures;
- g) l'octroi de parts aux termes d'un régime incitatif d'octroi de parts ou de rémunération sous forme de parts approuvé par les fiduciaires et, au besoin, par les porteurs de parts ou l'attribution de droits permettant l'acquisition de parts ou de titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts ou d'autres droits ou participations dans de telles parts aux termes d'un régime approuvé par les fiduciaires et, au besoin, les porteurs de parts;
- h) la recommandation aux porteurs des parts et des parts comportant droit de vote spéciales d'augmenter le nombre de fiduciaires siégeant au sein du conseil des fiduciaires ou le fait d'autoriser les fiduciaires à modifier le nombre de fiduciaires à l'occasion;
- i) une modification de la rémunération d'un dirigeant du FPI.

Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Exception faite de ce qui est indiqué ci-après, aucun fiduciaire, dirigeant ou porteur de parts détenant suffisamment de titres du FPI pour influencer de façon importante sur le contrôle de celui-ci : a) n'est, ou n'a été au cours des 10 exercices précédant la date de la présente notice annuelle, administrateur ou membre de la direction d'une autre société qui, pendant que la personne exerçait cette fonction : i) a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vu refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières applicable pendant plus de 30 jours consécutifs ou ii) a fait faillite, a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, a été poursuivie par ses créanciers, a conclu un concordat ou un compromis avec eux, a intenté des poursuites contre eux, a pris des dispositions ou a fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un fiduciaire a été nommé

pour obtenir ses biens; b) ne s'est vu imposer de pénalités ou de sanctions par un tribunal aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières ou par une autorité canadienne en valeurs mobilières, ni n'a conclu une entente de règlement avec celle-ci; c) ne s'est vu imposer une autre pénalité ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement ou d) au cours des dix exercices précédant la date de la présente notice annuelle, n'a fait faillite, n'a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, n'a été poursuivie par ses créanciers, n'a conclu un concordat ou un compromis avec eux, n'a intenté des poursuites contre eux, n'a pris des dispositions ou n'a fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, et aucun séquestre, séquestre-gérant ou fiduciaire n'a été nommé pour détenir ses biens.

Gérard A. Limoges, fiduciaire du FPI, était administrateur de Supratek Pharma Inc. lorsque celle-ci a présenté une demande en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») en janvier 2009. Supratek Pharma Inc. a achevé, en octobre 2009, la mise en œuvre du plan d'arrangement en vertu de la LACC. M. Limoges était également administrateur de Magasins Hart Inc., société qui a demandé la protection en vertu de la LACC en août 2011. Le 27 février 2012, la Cour supérieure du Québec a sanctionné et approuvé le plan d'arrangement déposé par Magasins Hart Inc. Magasins Hart Inc. fait l'objet d'une interdiction d'opérations prononcée le 6 août 2012 par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières en raison, de son omission de déposer les états financiers intermédiaires et annuels, le rapport de gestion connexe, ainsi que les attestations requises du chef de la direction et du chef des finances dans les délais prescrits.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie prévoit que les immeubles et les actifs du FPI ne peuvent faire l'objet d'un placement qu'en conformité avec les lignes directrices suivantes en matière de placement :

- a) le FPI ne peut investir, directement ou indirectement, que dans des participations dans des immeubles locatifs situés principalement au Canada et dans des actifs accessoires nécessaires à la propriété ou à l'utilisation de l'immeuble et dans les autres activités qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière de placement du FPI;
- b) malgré toute disposition de la déclaration de fiducie, des présentes lignes directrices en matière de placement ou de ses politiques d'exploitation du FPI, le FPI n'effectuera aucun placement, y compris des placements directs ou indirects dans des entreprises en exploitation, et ne prendra aucune mesure ou n'omettra de prendre une mesure pouvant donner lieu à ce qui suit : i) les parts cessent d'être admissibles à titre de placement pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité, les comptes d'épargne libre d'impôt ou les régimes de participation différée aux bénéficiaires, ii) le FPI ou une filiale doit payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la LIR ou le FPI doit payer l'impôt prévu à la partie XII.2 de la LIR ou iii) le FPI cesse d'être admissible à titre de « fiducie de FPI commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « placement enregistré » aux fins de la LIR ou une filiale cesse de remplir les conditions énoncées aux alinéas a) à d) de la définition de « fiducie de placement immobilier »;
- c) le FPI peut investir dans des parts de SC FPI PRO et dans des actions de Commandité FPI PRO, des sommes à recevoir à l'égard des parts et des actions en question, ainsi que dans des dépôts en espèces et des dépôts similaires auprès d'une banque ou d'une société de fiducie canadienne et, sous réserve de l'alinéa b) ci-dessus, dans d'autres placements que les fiduciaires jugent souhaitables à l'occasion;
- d) le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans une coentreprise en vue de devenir propriétaire de participations ou de placements qu'il est par ailleurs autorisé à détenir dans la mesure où les modalités de cette entente de coentreprise sont raisonnables sur le plan commercial;
- e) exception faite des placements temporaires détenus en espèces, des dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada, des titres de créance à court terme d'un gouvernement ou des instruments du marché monétaire venant

- à échéance moins d'un an après la date de leur émission et exception faite de ce qui est permis aux termes des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation, le FPI ne doit pas détenir de titres d'une personne, sauf si les titres en question constitueraient un placement ou une participation dans un bien meuble ou immeuble et dans la mesure où, malgré les dispositions de la déclaration de fiducie, le FPI peut acquérir des titres d'autres fiducies de placement immobilier ou sociétés immobilières;
- f) le FPI ne doit pas investir dans des droits ou des participations touchant des ressources minières ou d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole et le gaz naturel, sauf s'ils sont accessoires à un placement dans un immeuble;
 - g) le FPI ne doit pas investir, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation, à moins que le placement ne soit un placement indirect et accessoire à une opération i) si le revenu provient, directement ou indirectement, principalement d'un immeuble ou ii) qui se résume principalement à la propriété, à l'entretien, à l'aménagement, à l'amélioration, à la location ou à la gestion, directement ou indirectement, de biens meubles ou immeubles (dans chaque cas comme le déterminent les fiduciaires);
 - h) le FPI ne doit pas investir dans des terrains non aménagés, sauf i) dans des immeubles existants qui font l'objet d'un réaménagement ou dans des immeubles adjacents aux siens aux fins de rénovation ou d'agrandissement ou ii) dans le cadre de l'aménagement de nouveaux immeubles qui constitueront des immobilisations du FPI, dans la mesure où la valeur totale des placements dans les terrains non aménagés, sauf les terrains non aménagés en voie d'aménagement et compte tenu du placement projeté, ne dépasse pas 5 % de la valeur comptable brute;
 - i) le FPI peut investir dans des titres hypothécaires, des obligations hypothécaires et des titres similaires si i) l'immeuble donné en garantie du titre en question est locatif et respecte les lignes directrices en matière de placement et ii) la valeur comptable totale des placements dans ces titres ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;
 - j) sous réserve de l'alinéa b), le FPI peut investir une somme (qui, dans le cas d'une somme investie aux fins de l'acquisition d'immeubles, correspond au prix d'achat moins le montant de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de ce placement) équivalant à au plus 15 % de la valeur comptable brute dans des placements qui ne sont pas conformes aux alinéas a), d), e), g) et h).

Aux fins des lignes directrices en matière de placement qui précèdent, l'actif et le passif d'une société ou d'une autre entité qui appartient en totalité ou en partie au FPI seront réputés être ceux du FPI selon la méthode de la consolidation par intégration proportionnelle. De plus, dans les lignes directrices en matière de placement qui précèdent, un placement dans un immeuble sera réputé comprendre un placement dans une coentreprise qui investit dans un immeuble.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires du FPI doivent être exercées conformément aux politiques d'exploitation suivantes et que le FPI ne permettra pas à une filiale d'exercer ses activités et ses affaires de façon non conforme aux politiques d'exploitation suivantes :

- a) le FPI ne doit pas acheter, vendre ou commercialiser des contrats à terme standardisés sur devises ou sur taux d'intérêt ni effectuer d'opérations sur ceux-ci autrement qu'aux fins de couverture;
- b) i) un instrument écrit créant une obligation qui prévoit l'attribution par le FPI d'une hypothèque et ii) dans la mesure où les fiduciaires jugent qu'il est possible et conforme à leurs devoirs fiduciaires d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts comportant droit de vote, un instrument écrit qui constitue une obligation importante, doit contenir une disposition stipulant que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts comportant droit de vote ni les dirigeants, les employés ou les représentants du FPI, mais vise seulement les biens du FPI ou une partie de ceux-ci;

- c) le FPI peut construire ou aménager des immeubles i) pour maintenir ses immeubles en bon état ou pour accroître le potentiel locatif d'immeubles dans lesquels il détient une participation et ii) pour aménager de nouveaux immeubles qui, une fois achevés, constitueront des immobilisations du FPI, dans la mesure où la valeur totale des placements dans les immeubles en voie d'aménagement, compte tenu du placement projeté dans la construction ou le réaménagement, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;
- d) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et inscrit au nom du FPI, des fiduciaires ou d'une société ou autre entité qui appartient exclusivement, directement ou indirectement, au FPI ou à SC FPI PRO ou dont le FPI ou SC FPI PRO est copropriétaire, directement ou indirectement, avec des coentrepreneurs;
- e) le FPI ne doit contracter ni prendre en charge une dette si, après l'avoir contractée ou prise en charge, sa dette totale était supérieure à 70 % de la valeur comptable brute après le placement. Le terme « **dette** » désigne, sur une base consolidée : i) une obligation du FPI à l'égard d'un emprunt (sauf l'incidence d'un escompte ou d'une prime net sur la dette au moment où elle est prise en charge de vendeurs d'immeubles à des taux d'intérêt inférieurs ou supérieurs, respectivement, à la juste valeur et les sommes non prélevées aux termes d'une facilité d'acquisition ou d'exploitation), ii) une obligation du FPI (sauf l'incidence d'un escompte ou d'une prime net sur la dette au moment où elle est prise en charge de vendeurs d'immeubles à des taux d'intérêt inférieurs ou supérieurs, respectivement, à la juste valeur et les sommes non prélevées aux termes d'une facilité d'acquisition ou d'exploitation) contractée dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, d'actifs ou d'entreprises, sauf le montant de tout impôt sur le revenu à payer ultérieurement découlant d'acquisitions indirectes; iii) une obligation du FPI émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé pour un immeuble, iv) une obligation découlant d'un contrat de location-acquisition du FPI et v) une obligation du type indiqué aux sous-alinéas i) à iv) d'une autre personne, dont le règlement est garanti par le FPI ou dont le FPI est responsable, sauf une obligation relative à un immeuble dont le FPI s'est départi et que l'acheteur a prise en charge, lequel a fourni une indemnité au FPI ou a conclu une entente similaire avec lui à cet égard; A) aux fins des sous-alinéas i) à iv), une obligation (sauf des débentures convertibles) constituera une dette seulement dans la mesure où elle est comptabilisée comme passif dans le bilan consolidé du FPI conformément aux IFRS, B) les obligations mentionnées aux sous-alinéa i) à iii) ne comprennent pas les comptes fournisseurs, les dépôts de garantie, les distributions payables au porteur de parts et les charges à payer dans le cours normal des activités, C) les débentures convertibles constitueront des dettes jusqu'à concurrence de leur capital non remboursé et D) les parts et les titres échangeables, y compris les parts de catégorie B, ne constitueront pas des dettes;
- f) le FPI ne doit contracter ni prendre en charge une dette (autrement que par la prise en charge de dettes en cours et par suite de leur renouvellement, de leur prolongation ou de leur modification à l'occasion) ni renouveler ou refinancer une dette prévue par une hypothèque grevant un immeuble (sauf un terrain non aménagé et/ou un terrain en voie d'aménagement et/ou une dette prise en charge) du FPI si i) dans le cas d'un seul immeuble, le montant total de la dette, exception faite des marges d'exploitation, garanti par des hypothèques grevant l'immeuble dépasse 75 % de la valeur marchande de l'immeuble ou ii) dans le cas de plusieurs immeubles ou d'un groupe ou d'un portefeuille d'immeubles, le montant total de la dette, exception faite des marges d'exploitation, garanti par des hypothèques grevant les immeubles dépasse globalement 75 % de la valeur marchande des immeubles en question;
- g) le FPI ne doit pas, directement ou indirectement, garantir une dette de quelque nature que ce soit d'un tiers, sauf une dette prise en charge ou contractée par une entité dans laquelle le FPI a une participation ou par une entité qui appartient conjointement au FPI et à ses coentrepreneurs, si la dette en question, dans le cas où elle est attribuée directement par le FPI, peut, selon les fiduciaires, faire en sorte que le FPI contrevienne à ses lignes directrices en matière de placement ou à ses politiques d'exploitation;
- h) le FPI doit, directement ou indirectement, souscrire en tout temps une assurance sur les immeubles couvrant les responsabilités potentielles du FPI et la perte accidentelle de valeur des actifs;

- i) le FPI doit obtenir ou étudier une évaluation environnementale de site de phase I pour chaque immeuble visé par une acquisition et, si ce rapport recommande d'autres travaux d'évaluation environnementale de site, le FPI doit les faire réaliser par un consultant en environnement indépendant et chevronné avant de procéder à une acquisition, et l'évaluation doit satisfaire les fiduciaires.

Aux fins des politiques d'exploitation qui précèdent, l'actif et le passif d'une société ou d'une autre entité qui appartient en totalité ou en partie au FPI seront réputés être ceux du FPI selon la méthode de la consolidation par intégration proportionnelle. De plus, dans les politiques d'exploitation qui précèdent, un placement dans un immeuble sera réputé comprendre un placement dans une coentreprise qui investit dans un immeuble.

Modifications des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, les lignes directrices en matière de placement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement » et les politiques d'exploitation énoncées à la rubrique « Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées que si les porteurs de parts y consentent aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Si, à tout moment, un gouvernement ou une autorité de réglementation ayant compétence sur le FPI ou un immeuble ou un actif du FPI devait adopter une loi ou un règlement ou imposer une exigence qui entre en conflit avec une ligne directrice en matière de placement du FPI alors en vigueur, la ligne directrice conflictuelle sera, si les fiduciaires en décident ainsi, après avoir reçu des conseils en ce sens de la part des conseillers juridiques du FPI, réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour régler le conflit, et la décision des fiduciaires ne nécessitera pas l'approbation préalable des porteurs de parts. Une majorité des fiduciaires, y compris une majorité des fiduciaires indépendants, peut également, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie. Se reporter à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Modifications de la déclaration de fiducie et approbations spéciales ».

Sous réserve de ce qui précède, le conseil des fiduciaires et le comité de placement examineront les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation à l'occasion dans le but de s'assurer qu'elles demeurent en harmonie avec la croissance et les besoins du FPI.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit décrit la politique en matière de distributions adoptée par le FPI. L'établissement des montants effectivement distribuables sera à la seule appréciation des fiduciaires.

Politique en matière de distributions

Le conseil des fiduciaires a adopté une politique en matière de distributions aux termes de laquelle le FPI verse des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de catégorie B (sous réserve d'un choix du porteur de parts de participer au RRD qui est décrit ci-après), valant actuellement 0,0175 \$ par part ou par part de catégorie B, selon le cas, ce qui représente 0,21 \$ la part sur une base annualisée.

La direction du FPI estime que les distributions de 0,21 \$ par part ou par part de catégorie B, selon le cas, sur une base annualisée initialement fixées par le FPI permettront au FPI de satisfaire à ses besoins en matière de financement interne en assurant à terme une croissance stable des distributions en espèces. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, les distributions annuelles réelles et le ratio de paiement qui y est applicable seront établis par les fiduciaires à leur seule appréciation. Conformément à la déclaration de fiducie, les fiduciaires ont un pouvoir discrétionnaire absolu quant au calendrier et aux montants des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de quelque politique en matière de distributions. Le FPI a actuellement l'intention de faire des distributions aux porteurs de parts au moins égales au montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés maximum du FPI de manière à ce qu'elle n'ait pas à payer de l'impôt sur le revenu ordinaire sur ce revenu. Toute hausse ou réduction du pourcentage des flux de trésorerie d'exploitation ajustés devant être distribués aux porteurs de parts entraînera une hausse ou une baisse correspondante des distributions versées sur les parts de catégorie B. Rien ne garantit que ces distributions en espèces seront versées. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux parts – Distributions en espèces non garanties ».

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois qui précède la date de distribution auront dès lors le droit de recevoir des distributions à l'égard de ce mois à cette date de distribution. Les distributions peuvent être rajustées au titre des montants payés au cours de périodes antérieures si les flux de trésorerie

d'exploitation ajustés réels pour les périodes antérieures sont supérieurs ou inférieurs aux estimations pour les périodes antérieures. Aux termes de la déclaration de fiducie et de la politique en matière de distributions du FPI, si l'encaisse du FPI ne suffit pas à payer le montant intégral d'une distribution, ce paiement sera, dans la mesure nécessaire, versé sous forme de parts supplémentaires.

Historique des distributions

Du 18 novembre 2013, date de la conclusion de l'appel public à l'épargne, à la date de la présente notice annuelle, le FPI a versé aux porteurs de parts des distributions mensuelles de 0,0175 \$ par part, sauf dans le cas de la première distribution qui portait sur la période tampon allant du 26 novembre 2013 au 31 décembre 2013 et qui, par conséquent, constituait une distribution aux porteurs de parts de 0,0198 \$ par part. Le FPI a l'intention de verser d'autres distributions mensuelles d'un montant estimatif de 0,0175 \$ par part.

SC FPI PRO est la principale source de flux de trésorerie qui serviront à financer les distributions versées aux porteurs de parts. SC FPI PRO se réserve le droit de faire des distributions inégales pour tenir compte des frais engagés ou du revenu gagné par le FPI afin que les distributions versées aux porteurs de parts de catégorie B aient une valeur économique équivalente, dans toute la mesure du possible, à celles des distributions qu'ils auraient reçues s'ils avaient détenu des parts plutôt que des parts de catégories B.

Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a mis en œuvre le RRD, aux termes duquel les porteurs de parts et les porteurs de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir automatiquement la totalité des distributions en espèces du FPI et de SC FPI PRO, selon le cas, dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSXV sur la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de distribution pertinente. Les porteurs de parts et les porteurs de parts de catégorie B qui font ce choix recevront une autre distribution de parts d'une valeur correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie. Aucune commission de courtage n'est payable pour l'achat de parts dans le cadre du RRD et tous les frais administratifs sont à la charge du FPI. Les fonds non affectés par le FPI à l'émission de parts supplémentaires dans le cadre du RRD seront réinvestis par le FPI aux fins d'éventuelles acquisitions immobilières et améliorations des immobilisations et aux fins du fonds de roulement. Les porteurs de parts qui résident à l'extérieur du Canada n'ont pas le droit de participer au RRD. Le participant qui cesse d'être un résident du Canada doit dès lors mettre fin à sa participation au RRD.

Imposition différée des distributions

Le FPI estime qu'en 2018, environ 100 % des distributions en espèces mensuelles payées par le FPI aux porteurs de parts seront des distributions à imposition différée du fait que le FPI pourra réclamer, entre autres, une déduction pour amortissement. Cette estimation repose sur les faits énoncés dans la présente notice annuelle, les dispositions de la LIR en vigueur à la date des présentes, les politiques administratives et pratiques en matière de cotisations actuellement publiées de l'ARC et les propositions fiscales. Le prix de base rajusté des parts que détient un porteur de parts sera en général réduit de cette tranche non imposable des distributions payées aux porteurs de parts (sauf la tranche non imposable de certains gains en capitaux). Le porteur de part réalisera en général un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ces parts serait par ailleurs un montant négatif, même si le porteur de parts n'a pas vendu de parts. La composition des distributions aux fins de l'impôt peut éventuellement varier, ce qui aura une incidence sur le rendement après impôt pour un porteur de parts.

DESCRIPTION DE LA FIDUCIE ET DES TITRES

Généralités

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines modalités de la déclaration de fiducie, qui doit être lu intégralement sous réserve du libellé de la déclaration de fiducie.

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société qui est établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario et est régie par celles-ci. Même si le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. De plus, il n'est pas une société de fiducie

et, par conséquent, il n'est enregistré aux termes d'aucune loi sur les sociétés de fiducie et de prêt, étant donné qu'il n'exerce pas ni n'entend exercer les activités d'une société de fiducie.

Parts, parts comportant droit de vote spéciales et autres titres

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts comportant droit de vote spéciales. Les parts et les parts comportant droit de vote spéciales émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts.

Parts

Aucune part n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part. Aucun porteur de parts n'a ni ne sera réputé avoir un droit de propriété à l'égard de l'un ou l'autre des immeubles ou des actifs du FPI. Chaque part représente une participation dans le FPI égale à la participation que confèrent toutes les autres parts en circulation et confère le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par le FPI et, en cas de dissolution du FPI, au reliquat de l'actif net du FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises, les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents et elles seront cessibles. À l'exception de ce qui est indiqué aux rubriques « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat » et « Description de la fiducie et des titres – Émission de parts » de la circulaire, les parts ne comportent pas de droit de conversion, de droit de rachat au gré du porteur, de droit de remboursement au gré de l'émetteur ni de droit préférentiel de souscription. Des fractions de parts, s'il en est, seront émises à l'occasion de tout regroupement, mais celles-ci ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts ne sont pas des actions du FPI et, bien que les protections, les droits et les recours décrits dans la déclaration de fiducie soient quasi similaires, les porteurs de parts n'ont pas les mêmes droits légaux que les actionnaires de sociétés constituées sous le régime de la LCSA, comme les « droits à la dissidence » relativement à certaines opérations et à certains changements fondamentaux de l'entreprise, le droit de demander au tribunal d'ordonner la liquidation ou la dissolution du FPI et le droit de présenter une demande en cas d'abus ou d'exercer un recours similaire à l'action oblique.

Parts comportant droit de vote spéciales

Les parts comportant droit de vote spéciales ne représentent aucun droit financier dans le FPI mais confèrent à leur porteur le droit d'exprimer une voix par part comportant droit de vote spéciale à toute assemblée des porteurs de parts du FPI. Des parts comportant droit de vote spéciales ne peuvent être émises que de pair avec les parts de catégorie B afin de conférer aux porteurs des droits de vote à l'égard du FPI. Les porteurs de parts comportant droit de vote spéciales ne recevront pas de certificat attestant qu'ils sont propriétaires de ces parts. Les parts comportant droit de vote spéciales ne peuvent pas être cédées sans les parts de catégorie B qui ont été émises de pair avec elle et seront automatiquement cédées à la cession des parts de catégorie B en question. Chaque part comportant droit de vote spéciale confère à son porteur inscrit un nombre de voix aux assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite des porteurs de parts correspondant au nombre de parts pouvant être obtenues lors de la remise de la part de catégorie B. Dès que des parts de catégorie B sont remises en échange de parts ou qu'elles sont rachetées ou achetées aux fins d'annulation par SC FPI PRO, les parts comportant droit de vote spéciales correspondantes seront automatiquement rachetées par le FPI pour un montant symbolique et seront automatiquement annulées et l'ancien porteur des parts comportant droit de vote spéciales cessera de jouir de droits à leur égard.

Autres titres

Aux termes du RILT, le FPI peut accorder des parts différées ou des parts assujetties à des restrictions à ses fiduciaires, ainsi qu'à ses membres de la haute direction et à certains employés et consultants. Les parts sont émises aux participants au régime à l'acquisition des droits rattachés aux parts différées ou aux parts assujetties à des restrictions, à moins qu'elles ne soient différées conformément aux modalités du RILT. Au 31 décembre 2017, 1 561 607 parts différées étaient en circulation, mais aucune part assujettie à des restrictions ne l'était.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées annuelles des porteurs de parts devront être convoquées et tenues en vue de l'élection des fiduciaires, de la nomination ou du remplacement des auditeurs du FPI ainsi que de

l'examen de toute autre question déterminée par les fiduciaires ou dûment soumis à l'assemblée. Les fiduciaires auront à tout moment le pouvoir de convoquer des assemblées extraordinaires des porteurs de parts aux fins i) de l'approbation de modifications apportées à la déclaration de fiducie (sauf les modifications exposées ci-après à la rubrique « Modifications de la déclaration de fiducie et approbations spéciales »), ii) de la vente des actifs du FPI considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout, ou encore de la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de SC FPI PRO (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs du FPI ou de SC FPI PRO qui est approuvée par les fiduciaires), iii) de la dissolution du FPI, iv) de manière générale, de la délibération à l'égard d'une question devant faire l'objet d'une résolution des porteurs de parts et v) de la délibération à l'égard de toute autre question que pourraient soulever les fiduciaires ou qui pourrait être dûment soumise à l'assemblée. Toutes les assemblées des porteurs de parts doivent être tenues au Canada.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée en tout temps et à toute fin par les fiduciaires et elle doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 10 % des parts comportant droit de vote alors en circulation le demandent par écrit. Cette demande doit énoncer avec suffisamment de détails l'ordre du jour projeté de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts dans la mesure et selon les modalités qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts soit en personne, soit par l'entremise d'un fondé de pouvoir, et il n'est pas nécessaire qu'un fondé de pouvoir soit un porteur de parts. Deux personnes qui assistent à l'assemblée ou y sont représentées par un fondé de pouvoir et qui représentent au total au moins 10 % des voix rattachées à l'ensemble des parts et des parts comportant droit de vote spéciales en circulation (après dilution) forment le quorum requis pour délibérer de toute question à ces assemblées. En l'absence de quorum à une assemblée dans la demi-heure qui suit l'heure fixée pour la tenue de cette assemblée, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, sera dissoute; dans les autres cas, l'assemblée sera reportée à une date tombant au moins 10 jours plus tard et sera tenue au lieu et au moment fixés par le président de l'assemblée et, en l'absence de quorum à l'assemblée de reprise, les porteurs de parts qui assistent à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, sont réputés constituer le quorum.

Les porteurs de parts comportant droit de vote spéciales auront eux aussi le droit de recevoir les avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts et d'y assister.

Droit de rachat

Un porteur de parts peut, à tout moment ou à l'occasion, demander au FPI qu'il rachète une partie ou la totalité de ses parts en remettant au FPI un avis dûment rempli et signé en ce sens sous une forme jugée acceptable par les fiduciaires, accompagné de directives écrites indiquant le nombre de parts devant être rachetées. Sur réception de l'avis de rachat par le FPI, tous les droits rattachés aux parts remises aux fins de rachat prennent fin, et le porteur de ces parts est habilité à recevoir un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant au moins élevé des montants suivants :

- a) 90 % du « cours » des parts le jour de bourse précédant la date à laquelle les parts ont été remises au FPI aux fins de rachat (la « **date de rachat** »);
- b) 100 % du « cours de clôture » à la date de rachat.

Aux fins du calcul du prix de rachat, le « cours » d'une part à une date donnée correspondra à ce qui suit :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) la moyenne pondérée des cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché pertinent où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours;
- c) s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché principal en question durant moins de cinq des 10 jours de bourse, la moyenne simple des prix suivants établie pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date : 1) la moyenne simple des derniers cours vendeurs et acheteurs des parts chaque jour

où elles n'ont pas été négociées; 2) le prix de clôture des parts chaque jour où elles ont été négociées, si la bourse ou le marché fournit un prix de clôture, et 3) la moyenne simple des cours extrêmes des parts chaque jour où elles ont été négociées, si le marché fournit uniquement les cours extrêmes des parts négociées un jour donné.

Aux fins du calcul du prix de rachat, le « **cours de clôture** » d'une part à une date donnée correspondra à ce qui suit :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation à une date donnée;
- b) si la bourse ou le marché pertinent ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours des parts à une date donnée, le cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché principal, s'il y a eu négociation à la date donnée et que la bourse ou le marché principal fournit uniquement un cours de clôture des parts à la date donnée;
- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse ou sur le marché principal, s'il y a eu négociation à la date donnée et que la bourse ou le marché principal fournit uniquement les cours extrêmes des parts à la date donnée;
- d) la moyenne simple des derniers cours vendeurs et acheteurs des parts à la bourse ou sur le marché principal, s'il n'y a eu aucune négociation à la date donnée.

Si, au moment pertinent, les parts ne sont pas cotées sur un marché public aux fins de négociation, le prix de rachat correspondra à la juste valeur marchande des parts, que les fiduciaires établiront à leur gré.

Le prix de rachat que le FPI doit payer à l'égard des parts remises aux fins de rachat durant un mois civil donné sera réglé au moyen du paiement d'une somme au comptant en dollars canadiens au plus tard le dernier jour ouvrable du mois civil suivant celui où les parts ont été remises aux fins de rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir une somme au comptant au moment du rachat de leurs parts est assujéti aux restrictions suivantes : i) la somme totale que le FPI doit payer à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas être supérieure à 50 000 \$ (la « **limite mensuelle** ») (toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur gré, renoncer à cette limite à l'égard de toutes les parts remises aux fins de rachat au cours de ce mois civil), ii) au moment où ces parts sont remises aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote de la TSXV aux fins de négociation, ou encore être négociées ou cotées à une autre bourse de valeurs ou sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires et à leur gré, présente une juste valeur marchande représentative à l'égard des parts, iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ni interrompue à une bourse de valeurs à la cote de laquelle sont inscrites les parts (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse de valeurs, sur un marché où elles sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou durant plus de cinq des 10 jours de bourse suivant immédiatement la date de rachat et iv) le rachat de toutes les parts n'entraînera pas la radiation des parts de la cote de la principale bourse de valeurs à laquelle elles sont inscrites.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme au comptant au moment du rachat des parts en raison de la limite mensuelle, alors le prix de rachat par part lui sera payé sous forme d'une distribution en nature sous forme d'actions d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une filiale dont la juste valeur marchande correspond au produit de ce qui suit : i) le prix de rachat par part des parts remises aux fins de rachat et ii) le nombre de parts remises par ce porteur aux fins de rachat. Aucune action d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une filiale ayant une juste valeur marchande inférieure à 100 \$ ne sera transférée et, si le nombre d'actions devant être reçues par l'ancien porteur des parts au moment du rachat en nature devait par ailleurs comprendre des actions d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une filiale ayant une juste valeur marchande inférieure à un multiple de 100 \$, ce nombre sera arrondi au multiple de 100 \$ inférieur et l'excédent sera versé au comptant. Le prix de rachat payable de la façon énoncée au présent paragraphe à l'égard des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera payé au moyen du transfert au porteur des parts qui a exercé le droit de rachat, ou à son ordre, de la juste valeur marchande de ces actions calculée de la façon qui précède et du paiement de la somme au comptant, le cas échéant, au plus tard le dernier jour du mois civil suivant celui où les parts ont été remises aux fins de rachat.

Le paiement, par le FPI, du prix de rachat est irréfutablement réputé avoir été effectué au moyen de la mise à la poste d'un chèque et/ou de certificats représentant les actions d'une société canadienne propriétaire des parts d'une

filiale, dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien porteur de parts. Une fois ce paiement effectué, le FPI n'aura plus aucune responsabilité envers l'ancien porteur de parts à l'égard des parts ainsi rachetées.

Achats de parts par le FPI

Le FPI peut, à l'occasion, acheter des parts en vue de les annuler à un prix par part et selon les modalités fixées par les fiduciaires conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles et politiques des bourses pertinentes. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et il doit être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat, au sens du Règlement 62-104, est présentée pour les parts et qu'au moins 90 % des parts (exception faite des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, des personnes avec lesquelles il a des liens ou des membres de son groupe ou pour leur compte) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, celui-ci pourra acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui refusent l'offre selon, au choix de chaque porteur de parts, les modalités offertes par l'initiateur ou la juste valeur des parts du porteur de parts établie conformément à la procédure énoncée dans la déclaration de fiducie.

Émission de parts

Le FPI peut émettre de nouvelles parts à l'occasion, de la manière et selon la contrepartie établies par les fiduciaires, en faveur de la personne ou des personnes que ces derniers désignent. Les porteurs de parts n'auront pas de droits préférentiels de souscription en vertu desquels des parts additionnelles dont l'émission est projetée seraient d'abord offertes aux porteurs de parts existants. Si, de l'avis des fiduciaires, le FPI ne dispose pas d'espèces suffisantes pour verser le plein montant de toute distribution qui ont été déclarées payables à la date d'exigibilité de ce paiement, le paiement pourra comprendre l'émission de parts additionnelles d'une valeur correspondant à la différence entre le montant de la distribution et la somme en espèces disponible pour le versement de la distribution, selon les calculs des fiduciaires.

Le FPI peut émettre de nouvelles parts aux termes d'un régime incitatif ou d'un régime d'options d'achat de parts qu'il a établi à l'occasion, y compris le RRD (se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions – Régime de réinvestissement des distributions »), et, dans certains cas, il peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie ou dans le cadre de l'acquisition de nouveaux immeubles ou actifs. Les fiduciaires fixeront, à leur gré, le prix auquel des parts peuvent être émises ou la valeur de la contrepartie contre laquelle des parts peuvent être émises, généralement après avoir consulté des courtiers en valeurs qui pourraient agir à titre de preneurs fermes ou de placeurs pour compte dans le cadre de placements de nouvelles parts. Le FPI peut émettre de nouvelles parts spéciales comportant droit de vote de pair avec des parts de catégorie B.

La déclaration de fiducie prévoit également que, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement, immédiatement après une distribution proportionnelle de parts à l'ensemble des porteurs de parts à titre de règlement d'une distribution autre qu'en espèces, le nombre de parts en circulation sera regroupé de sorte que, à la suite de ce regroupement, chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque certificat représentant des parts sera réputé représenter le même nombre de parts avant et après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement. Lorsque les sommes distribuées représenteront un revenu, les porteurs non-résidents seront assujettis à la retenue d'impôt et, après le regroupement, ils ne détiendront pas le même nombre de parts. Ces porteurs de parts non-résidents devront déposer les certificats (le cas échéant) représentant leurs parts initiales en échange d'un certificat représentant les parts après le regroupement.

Système d'inscription en compte

Au gré des fiduciaires, les parts peuvent être émises sous forme d'inscription en compte seulement et peuvent être représentées par un ou plusieurs certificats globaux ou par des titres sans certificat délivrés au nom de la CDS ou de son prête-nom. Aucun porteur de parts émises sous forme d'inscription en compte seulement ne recevra de certificats ni un autre document du FPI ou de la CDS attestant qu'il est le propriétaire véritable des parts, sauf dans les cas où la CDS démissionne ou est démise de ses fonctions de dépositaire et que le FPI n'est pas en mesure de trouver un remplaçant qualifié ou ne souhaite pas en trouver un. La participation véritable des parts émises sous forme

d'inscription en compte seulement ne sera représentée que par l'entremise du système d'inscription en compte de la CDS. La cession de parts entre adhérents de la CDS doit se faire conformément aux règles et à la procédure de la CDS.

Les parts émises sous forme d'inscription en compte seulement seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leurs prête-noms, sauf à la CDS ou à son prête-nom, uniquement si i) le FPI est tenu de le faire aux termes des lois applicables, ii) le système de dépôt de la CDS cesse d'exister, iii) le FPI juge que la CDS n'a plus la volonté, la capacité ou la compétence pour s'acquitter en bonne et due forme de sa responsabilité à titre de dépositaire et il ne peut trouver un successeur compétent ou iv) le FPI, à son gré, choisit de mettre fin au système d'inscription en compte de ces parts par l'entremise de la CDS.

Transfert et échange de parts

Le transfert de la propriété véritable de parts émises sous forme d'inscription en compte seulement sera effectué dans les registres tenus par la CDS ou son prête-nom (en ce qui a trait aux participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (en ce qui a trait aux participations de personnes autres que les adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à son seul gré, d'établir et de remettre des certificats définitifs représentant les parts, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte géré par la CDS mais qui désirent acheter, vendre ou transférer d'une autre manière des parts émises sous forme d'inscription en compte seulement dont ils sont propriétaires ou dans lesquelles ils ont une participation, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'un adhérent au système d'inscription en compte géré par la CDS.

La capacité du propriétaire véritable d'une participation dans une part émise sous forme d'inscription en compte seulement à mettre en gage cette part ou à prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans la part (autrement que par l'entremise d'un adhérent de la CDS) peut être limitée du fait qu'il n'existe pas de certificat physique.

Les porteurs inscrits de certificats de parts définitifs peuvent transférer les parts représentées par ces certificats en réglant les taxes ou les autres frais associés au transfert, le cas échéant, et en signant et en remettant un formulaire de transfert accompagné des certificats de parts définitifs au registraire des parts, à son bureau principal de Toronto, en Ontario, ou dans une autre ville pouvant être désignée à l'occasion par le FPI. De nouveaux certificats de parts immatriculés au nom du bénéficiaire du transfert seront alors délivrés en coupures autorisées pour un capital global identique à celui des certificats de parts qui ont été transférés.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la LIR, FPI ne doit pas être établi ou maintenu principalement au bénéfice de « non-résidents » du Canada (terme défini dans la LIR). Par conséquent, des non-résidents du Canada ou des personnes agissant pour leur compte ne peuvent en aucun moment détenir plus de 49 % des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales alors en circulation et les fiduciaires informeront l'agent des transferts de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations quant au territoire de résidence des propriétaires de parts comportant droit de vote ou des déclarations des porteurs de parts comportant droit de vote indiquant s'ils détiennent les parts en question pour le compte d'un non-résident. Si les fiduciaires apprennent que plus de 49 % des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales alors en circulation sont ou pourraient être détenues par des non-résidents ou pour leur compte ou qu'une telle situation est imminente, ils pourraient l'annoncer publiquement et n'accepteront pas de souscriptions de telles parts ou parts comportant droit de vote spéciales d'une personne ni n'émettront ou n'inscriront la cession de ces parts ou parts comportant droit de vote spéciales en faveur d'une personne, à moins que celle-ci ne fournisse une déclaration dans laquelle elle indique qu'elle n'est pas un non-résident aux fins de la LIR.

Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires jugent que plus de 49 % des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales alors en circulation sont détenues par des non-résidents ou au bénéfice de ceux-ci, ils pourraient remettre un avis aux porteurs non-résidents de parts ou de parts comportant droit de vote spéciales et aux porteurs qui détiennent des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales pour le compte de non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que les fiduciaires jugent équitable et pratique, leur enjoignant de vendre la totalité de leurs parts ou de leurs parts comportant droit de vote spéciales dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les personnes qui reçoivent un tel avis ne vendent pas ou ne font pas racheter le nombre indiqué de parts ou de parts comportant droit de vote spéciales ou ne fournissent pas aux fiduciaires la preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents aux fins de la LIR et qu'ils ne détiennent pas leurs parts ou parts comportant droit de vote spéciales pour le compte de non-résidents dans le délai déterminé, les fiduciaires

pourraient vendre ou racheter les parts ou les parts comportant droit de vote spéciales en question et, entre-temps, les droits de vote et de distribution, le cas échéant, rattachés à ces parts seront suspendus. Au moment d'une telle vente, les porteurs visés cesseront d'être des porteurs de ces parts ou parts comportant droit de vote spéciales et leurs droits se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente à la remise des certificats représentant les parts en question. Dans les cas où il n'est pas clair si les parts ou les parts comportant droit de vote spéciales sont détenues ou non pour le compte de non-résidents, les fiduciaires peuvent exercer leur pouvoir discrétionnaire leur permettant d'établir si les parts ou les parts comportant droit de vote spéciales en question sont ou non détenues de la sorte. Tout exercice d'une telle nature les liera et ils n'auront aucune responsabilité à cet égard, dans la mesure où ils agissent de bonne foi.

Information et rapports

Le FPI fournira aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés à l'occasion par les lois applicables, y compris les formulaires prescrits qui sont nécessaires à la préparation des déclarations de revenus des porteurs de parts aux termes de la LIR et des lois provinciales équivalentes. Avant chaque assemblée des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) de l'information similaire à celle qui doit être fournie aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

Modifications de la déclaration de fiducie et approbations spéciales

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation au moins aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts comportant droit de vote convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts comportant droit de vote convoquée à cette fin. Les modifications ou mesures suivantes qui donnent lieu à une modification, entre autres, exigent l'approbation des porteurs de parts comportant droit de vote aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée :

- a) sauf comme il est indiqué dans la présente notice annuelle, la modification de la déclaration de fiducie, y compris les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation du FPI;
- b) la vente des actifs du FPI considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout ou la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de SC FPI PRO (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI ou de SC FPI PRO approuvée par les fiduciaires);
- c) la dissolution du FPI par les porteurs de parts;
- d) l'échange, la reclassification ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- e) l'ajout, la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions rattachés aux parts ou aux parts spéciales comportant droit de vote;
- f) la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines parts ou parts spéciales comportant droit de vote;
- g) la modification des restrictions actuelles relatives à l'émission, au transfert ou à la propriété des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- h) un regroupement, une fusion ou un arrangement visant le FPI et une autre entité.

Malgré ce qui précède, une majorité de fiduciaires, y compris une majorité de fiduciaires indépendants, peut sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- a) visant à assurer le respect continu des lois (dont la LIR), des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard i) des fiduciaires ou du FPI, ii) du statut du FPI à titre de « fiducie de FPI commun de placement », de « fiducie d'investissement à participation

unitaire », de « fiducie de placement immobilier » et de « placement enregistré » aux termes de la LIR ou iii) du placement de parts ou de parts spéciales comportant droit de vote;

- b) qui, de l'avis des fiduciaires, agissant raisonnablement, sont nécessaires pour maintenir les droits des porteurs de parts énoncés dans la déclaration de fiducie;
- c) visant à supprimer tout conflit ou toute incompatibilité dans la déclaration de fiducie ou en vue d'apporter des corrections mineures que les fiduciaires estiment nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables par suite de modifications apportées aux lois fiscales ou à d'autres lois ou à l'administration ou à l'application de celles-ci, ou encore, aux normes comptables;
- e) à toute fin (sauf une fin à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable;
- f) qui sont jugées nécessaires ou souhaitables afin de s'assurer que le FPI n'a pas été formé ni maintenu principalement au bénéfice de personnes qui ne sont pas des résidents du Canada;
- g) visant à mettre en œuvre un régime de réinvestissement des distributions ou toute modification de ce régime.

Régime de droits des porteurs de parts du FPI

Résumé

Le FPI est partie à une convention relative au régime de droits des porteurs de parts modifiée et mise à jour datée du 7 juin 2016 (le « **régime de droits** ») aux termes de laquelle le FPI a émis un droit (un « **droit** ») par part comportant droit de vote qui est en circulation et émettra un droit par part comportant droit de vote émise pendant la durée de validité du régime de droits. Le régime de droits utilise le mécanisme d'« offres permises » (décrit ci-après) pour s'assurer qu'une personne cherchant à obtenir le contrôle du FPI donne aux porteurs de parts et au conseil des fiduciaires un délai suffisant pour évaluer l'offre, négocier avec l'initiateur de l'offre et favoriser la présentation d'offres concurrentes. Le régime de droits vise à protéger les porteurs de parts en incitant toutes les personnes entendant lancer une offre à respecter les conditions indiquées dans les dispositions relatives aux offres permises. Si ces personnes ne respectent pas les dispositions de l'offre permise, elles subiront l'effet de dilution prévu par le régime de droits.

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques du régime de droits; il ne vise pas à être exhaustif et doit être lu à la lumière des modalités du régime de droits, dont un exemplaire peut être consulté sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Moment de la séparation

Les droits sont séparés et se négocient séparément des parts comportant droit de vote après le moment de la séparation (terme défini ci-après). Après le moment de la séparation, le FPI décidera de délivrer des certificats attestant les droits ou de les inscrire en compte.

Le « **moment de la séparation** » désigne la fermeture des bureaux le 10^e jour ouvrable suivant la plus rapprochée des dates suivantes :

- a) la date de la première annonce publique faite par le FPI ou un acquéreur (terme défini ci-après) selon laquelle une personne est devenue un acquéreur;
- b) la date du lancement d'une offre publique d'achat ou de la première annonce publique de l'intention d'une personne de lancer une offre publique d'achat (sauf une offre permise (terme défini ci-après) ou une offre permise concurrente (terme défini ci-après)) par une personne (un « **initiateur** ») visant les parts comportant droit de vote;
- c) la date à laquelle une offre permise ou une offre permise concurrente cesse d'en être une;

- d) une date ultérieure fixée par le conseil des fiduciaires de bonne foi.

Si une offre publique d'achat qui déclenche le moment de la séparation prend fin, est annulée ou est autrement retirée avant le moment de la séparation, l'offre sera réputée, aux fins de l'établissement du moment de la séparation, n'avoir jamais été présentée.

Prix d'exercice des droits

Le prix d'exercice initial fixé aux termes du régime de droits est de 30 \$ par part. Après le moment de la séparation et avant que survienne une acquisition importante (terme défini ci-après), chaque droit permet au porteur inscrit de souscrire une part au prix d'exercice de 30 \$, sous réserve de certains rajustements anti-dilution et d'autres droits qui seront décrits dans le régime de droits. Les modalités des droits sont sensiblement modifiées en cas d'« acquisition importante », comme il est décrit ci-après.

Acquisition importante

Une « **acquisition importante** » survient lorsqu'une personne devient un acquéreur (terme défini ci-après). En cas d'acquisition importante, le FPI doit prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que chaque droit (exception faite des droits dont les personnes indiquées ci-après sont les propriétaires véritables) représente par la suite le droit de souscrire auprès du FPI, à son exercice conformément aux modalités du régime de droits, le nombre de parts dont le cours global, à la date de la réalisation ou de la survenance de l'acquisition importante, correspond au double du prix d'exercice, pour un montant en espèces correspondant au prix d'exercice. À titre d'exemple, si, au moment de l'annonce, le prix d'exercice des droits est de 100 \$ et que le cours des parts est de 10 \$ la part, le porteur de chaque droit pourrait souscrire le nombre de parts dont le cours global est de 200 \$ (soit 20 parts dans le présent exemple) au prix de 100 \$, c'est-à-dire moyennant un escompte de 50 %.

Le régime de droits prévoit que les droits qui sont la propriété véritable des personnes suivantes deviendront, dans certains cas, nuls sans qu'aucune autre mesure ne soit prise, et les porteurs de ces droits (y compris les cessionnaires) ne pourront pas les exercer aux termes d'une disposition du régime de droits :

- a) un acquéreur, un membre de son groupe ou une personne qui a des liens avec lui, une personne agissant conjointement ou de concert avec un acquéreur, un membre de son groupe ou une personne qui a des liens avec lui;
- b) un cessionnaire, direct ou indirect, de droits provenant de l'une des personnes qui précèdent.

Acquéreur

Un « **acquéreur** » est une personne qui est propriétaire véritable (notion définie dans le régime de droits) d'au moins 20 % des parts en circulation. Toutefois, un acquéreur ne comprend pas l'un ou l'autre de ce qui suit :

- a) le FPI ou une autre filiale du FPI;
- b) une personne qui est propriétaire véritable d'au moins 20 % des parts comportant droit de vote du FPI à la fermeture des bureaux le 11 mars 2013 (une « **personne exclue** »), mais cette dispense ne doit pas s'appliquer et doit cesser de s'appliquer à une personne exclue si celle-ci, après le 11 mars 2013, i) cesse d'être propriétaire d'au moins 20 % des parts comportant droit de vote en circulation ou ii) devient le propriétaire véritable de parts comportant droit de vote additionnelles qui font augmenter sa propriété véritable de parts comportant droit de vote de plus de 1 % du nombre de parts comportant droit de vote en circulation le 11 mars 2013, directement ou indirectement, autrement que dans le cadre de certaines acquisitions dispensées décrites ci-après;
- c) un preneur ferme ou un membre d'un groupe bancaire ou de démarchage qui acquiert des parts auprès du FPI dans le cadre d'un placement de titres;
- d) une personne qui devient le propriétaire véritable d'au moins 20 % des parts comportant droit de vote par suite de certaines acquisitions dispensées.

Une acquisition dispensée désigne, entre autres, ce qui suit :

- a) certaines acquisitions (notamment aux termes du RRD) ou certains rachats de parts comportant droit de vote;
- b) des acquisitions effectuées dans le cadre d'une offre permise (qui pourrait comprendre une offre permise concurrente), comme il est décrit ci-après;
- c) des acquisitions de parts comportant droit de vote en échange d'immeubles additionnels acquis par le FPI.

Offres permises

Une « **offre permise** » désigne une offre présentée par un initiateur par voie d'offre publique d'achat et qui respecte également les dispositions additionnelles suivantes :

- a) l'offre est présentée à l'ensemble des porteurs de parts comportant droit de vote, sauf l'initiateur;
- b) l'offre renferme des conditions irrévocables et inconditionnelles selon lesquelles aucune part comportant droit de vote ne doit faire l'objet d'une prise de livraison ou d'un règlement aux termes de l'offre i) avant la fermeture des bureaux à la date qui tombe au moins 105 jours après la date de l'offre ou la fin d'une période plus courte pendant laquelle une offre publique d'achat (qui n'est pas dispensée des obligations générales relatives aux offres publiques d'achat du Règlement 62-104) doit pouvoir être acceptée par le dépôt de titres, dans les circonstances pertinentes à ce moment-là, en vertu du Règlement 62-104, et ii) sauf si à cette date, plus de la moitié des parts comportant droit de vote détenues par des porteurs de parts indépendants ont été déposées en réponse à l'offre et le dépôt n'a pas fait l'objet d'une révocation, et la prise de livraison et le règlement des titres déposés sont également assujettis à ces conditions;
- c) l'offre renferme une disposition irrévocable et inconditionnelle selon laquelle, à moins que l'offre ne soit retirée, les parts comportant droit de vote peuvent être déposées en réponse à l'offre à tout moment avant la fermeture des bureaux à toute date qui tombe durant la période mentionnée au sous-alinéa b)i) et le dépôt des parts comportant droit de vote déposées en réponse à l'offre peut être révoqué tant que les parts comportant droit de vote n'ont pas fait l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement;
- d) l'offre renferme une disposition irrévocable et inconditionnelle selon laquelle, si la condition de dépôt dont il est question au sous-alinéa b)ii) est respectée et que l'initiateur prend livraison des parts comportant droit de vote, il annoncera publiquement ce fait et l'offre pourra être acceptée pendant encore au moins 10 jours suivant la date de l'annonce publique.

Une « **offre permise concurrente** » désigne une offre qui répond aux critères suivants :

- a) elle est présentée après une offre permise ou une autre offre permise concurrente, mais avant l'expiration de l'offre permise;
- b) elle répond à tous les éléments de la définition d'une offre permise, sauf les exigences énoncées au sous-alinéa b)i) de la définition d'une offre permise;
- c) elle renferme une condition irrévocable et inconditionnelle selon laquelle aucune part comportant droit de vote ne doit faire l'objet d'une prise de livraison ou d'un règlement aux termes de l'offre avant la fermeture des bureaux à une date qui précède la fin de la période minimale pendant laquelle l'offre doit pouvoir être acceptée par le dépôt de titres en vertu du Règlement 62-104 après la date de l'offre constituant l'offre permise concurrente, et la prise de livraison et le règlement des titres déposés sont également assujettis à ces conditions.

Il n'est pas nécessaire qu'une offre permise ou une offre permise concurrente soit approuvée par le conseil des fiduciaires et de telles offres peuvent être présentées directement aux porteurs de parts. Des acquisitions de parts comportant droit de vote effectuées dans le cadre d'une offre permise ou d'une offre permise concurrente ne donnent pas lieu à une acquisition importante.

Rachat et renonciation

Le conseil des fiduciaires peut, à tout moment avant que ne survienne une acquisition importante, avec l'approbation préalable des porteurs de parts comportant droit de vote ou des porteurs de droits, choisir de racheter uniquement la totalité des droits au prix de rachat de 0,0001 \$ par droit (le « **prix de rachat des droits** »). Si, avant que ne survienne une acquisition importante, une personne acquiert, dans le cadre d'une offre permise, d'une offre permise concurrente ou d'une acquisition dispensée, des parts comportant droit de vote en circulation, le conseil des fiduciaires sera alors, dès la réalisation de l'acquisition en question et sans autre formalité, réputé avoir choisi de racheter les droits au prix de rachat des droits. Si le conseil des fiduciaires décide ou est réputé avoir décidé de racheter les droits, les droits ne pourront plus être exercés et chaque droit sera, après le rachat, nul, et par la suite, les porteurs de droits pourront uniquement recevoir le prix de rachat des droits.

Aux termes du régime de droits, le conseil des fiduciaires peut, avant que ne survienne une acquisition importante, renoncer à l'application du régime de droits à l'égard d'une acquisition importante pouvant survenir par suite d'une offre publique d'achat faite au moyen d'une note d'information présentée à l'ensemble des porteurs de parts comportant droit de vote. Dès que le conseil des fiduciaires décide de renoncer à l'application du régime de droits à l'égard d'une offre publique d'achat et qu'une autre offre publique d'achat est présentée, il est réputé avoir renoncé à l'application du régime de droits à l'égard de l'autre offre publique d'achat en question si celle-ci est faite au moyen d'une note d'information présentée à l'ensemble des porteurs de parts comportant droit de vote avant l'expiration de l'offre publique d'achat à l'égard de laquelle la renonciation a été accordée.

Le conseil des fiduciaires peut également renoncer à l'application du régime de droits si une acquisition importante survient dans certains autres cas, notamment s'il a déterminé qu'une personne est devenue un acquéreur par inadvertance et sans l'intention de le devenir, ou sans savoir qu'elle en deviendrait un, et si, dans les 14 jours suivant cette détermination ou à une autre date fixée par le conseil des fiduciaires, cette personne a réduit sa propriété véritable de parts comportant droit de vote de façon à ne plus constituer un acquéreur.

DESCRIPTION DE SC FPI PRO

Dispositions générales

Le texte qui suit constitue un sommaire de certaines modalités de la convention de SC FPI PRO et doit être intégralement lu sous réserve du libellé de cette convention.

SC FPI PRO est une société en commandite constituée sous le régime des lois du Québec et régie par la convention de SC FPI PRO. Elle a actuellement la propriété véritable, directement ou indirectement, de tous les immeubles du FPI. Le commandité de SC FPI PRO est Commandité FPI PRO, société constituée sous le régime de la LCSA qui appartient en propriété exclusive au FPI.

Parts de société en commandite

SC FPI PRO a en circulation des parts de commandité, qui sont toutes détenues par le FPI, des parts de catégorie A, qui sont toutes détenues par le FPI et des parts de catégorie B, qui sont toutes détenues par les vendeurs de certains immeubles acquis par le FPI et par certains dirigeants du FPI. À la date de la présente notice annuelle, les parts de catégorie A, de pair avec les parts de commandité, représentent environ 90,8 % de l'ensemble des titres de participation de SC FPI PRO en circulation à l'heure actuelle et les parts de catégorie B, environ 9,2 % de l'ensemble des titres de participation de SC FPI PRO en circulation à l'heure actuelle. Chaque part de catégorie B est, à tous égards importants, équivalente sur le plan économique à une part. Aux termes de la convention d'échange, chaque part de catégorie B est indirectement échangeable contre une part, à tout moment et au gré du porteur, à moins que l'échange ne mette en péril le statut de « fiducie de FPI commun de placement » du FPI aux termes de la LIR. De plus, SC FPI PRO peut exiger le rachat des parts de catégorie B en contrepartie de parts dans certains cas.

La convention de SC FPI PRO prévoit que le revenu ou la perte de SC FPI PRO pour une année d'imposition calculé conformément à la LIR sera réparti parmi les commanditaires en fonction des distributions qu'ils ont reçues au cours de l'année d'imposition. Sauf dans la mesure requise par la loi et dans certaines circonstances précises où leurs droits sont lésés, les porteurs de parts de catégorie B n'ont pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de société en commandite de SC FPI PRO.

Exploitation

Les activités commerciales et les affaires internes de SC FPI PRO sont gérées et contrôlées exclusivement par Commandité FPI PRO, qui est lié par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation applicables au FPI. Les commanditaires ne sont pas autorisés à participer à la gestion ou au contrôle des activités commerciales ou des affaires internes de SC FPI PRO. Le commanditaire de SC FPI PRO est Commandité FPI PRO, société constituée sous le régime de la LCSA et appartenant en propriété exclusive au FPI.

En sa qualité de commandité de SC FPI PRO, Commandité FPI PRO a le pouvoir exclusif de gérer les activités et affaires internes de SC FPI PRO, de prendre toutes les décisions concernant les activités de cette dernière et de la lier à l'égard de toute décision prise à ce sujet. Commandité FPI PRO est tenu d'exercer ces pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions avec honnêteté, de bonne foi et dans l'intérêt de SC FPI PRO, et de faire preuve du degré de soin, de diligence et de compétence dont une personne raisonnablement prudente ferait preuve dans des circonstances comparables.

Les pouvoirs conférés à Commandité FPI PRO de gérer les activités et affaires internes de SC FPI PRO comprennent tous les pouvoirs nécessaires ou accessoires à l'atteinte des objectifs et à l'exercice des activités de SC FPI PRO, notamment la capacité de retenir les services de mandataires (y compris de gestionnaires d'actifs et d'immeubles) pour qu'ils aident Commandité FPI PRO à s'acquitter de ses obligations de gestion et de ses fonctions administratives à l'égard de SC FPI PRO et de l'entreprise de celle-ci.

Transfert de parts

Les parts de SC FPI PRO (sauf les parts de catégorie A) ne sont pas cessibles, si ce n'est, dans le cas des parts de catégorie B, dans le cadre de l'exercice des droits permettant d'échanger des parts de catégorie B (ainsi que les parts comportant droit de vote spéciales qui y sont rattachées) contre des parts, et dans certaines circonstances limitées prévues par la convention de SC FPI PRO.

Modifications de la convention de SC FPI PRO et approbations spéciales

La convention de SC FPI PRO prévoit que certaines mesures et certaines décisions doivent être approuvées par une résolution spéciale adoptée à plus de 66⅔ % des voix exprimées en personne ou par procuration à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de société en commandite (ou de la catégorie pertinente de celles-ci) ou par voie de résolution spéciale écrite signée par les associés (ou les associés de la catégorie pertinente) détenant au moins 66⅔ % du nombre de parts de société en commandite (ou de la catégorie pertinente de celles-ci) détenues par les associés (ou les associés de la catégorie pertinente) qui ont le droit de voter sur la résolution à une assemblée, mais les porteurs de parts de catégorie B n'ont pas le droit de voter à une assemblée des associés sauf si la loi applicable ou la convention d'échange leur en donne le droit. Une résolution spéciale des commanditaires est obligatoire, notamment, i) pour nommer un nouveau commandité et ii) pour approuver la vente ou l'aliénation de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de SC FPI PRO. Une résolution spéciale des associés est obligatoire, notamment, i) pour destituer et remplacer le commandité de SC FPI PRO, ii) pour dissoudre SC FPI PRO ou iii) pour modifier autrement la convention de SC FPI PRO; toutefois, Commandité FPI PRO peut modifier la convention de SC FPI PRO sans préavis et sans le consentement d'un autre associé afin de tenir compte de l'admission, de la démission ou de la destitution d'un associé ou de la cession par un associé de la totalité ou d'une partie de sa participation conformément à la convention de SC FPI PRO.

Malgré ce qui précède, i) aucune modification qui, sous réserve de certaines exceptions, aurait une incidence sur les droits ou les intérêts de Commandité FPI PRO, en tant que commandité, ne peut être apportée sans le consentement de ce dernier, ii) aucune modification qui aurait une incidence défavorable sur les droits et les obligations des autres porteurs de parts de société en commandite ne peut être apportée sans le consentement des porteurs en question et iii) aucune modification qui aurait une incidence défavorable sur les modalités des parts de catégorie B ne peut être apportée sans le consentement des porteurs de parts de catégorie B. En aucun cas, Commandité FPI PRO ne peut modifier la convention de SC FPI PRO si la modification faisait en sorte que le FPI ne parviendrait pas à être admissible ou cesserait d'être admissible à titre de « fiducie de FPI commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « placement enregistré » en vertu de la LIR.

La convention de SC FPI PRO prévoit également que certains gestes et certaines décisions doivent être approuvés par voie de résolution spéciale adoptée à plus de 66⅔ % des voix exprimées en personne ou par procuration à une

assemblée dûment constituée des porteurs de parts ou par voie de résolution spéciale écrite signée par les porteurs de parts détenant au moins 66⅔ % des parts comportant droit de vote. Une résolution spéciale des porteurs de parts comportant droit de vote sera obligatoire, notamment, i) pour faire respecter, pour le compte de SC FPI PRO, une obligation ou un engagement d'un porteur de parts de catégorie A ou de parts de catégorie B, selon le cas, ii) pour renoncer à un défaut de la part de Commandité FPI PRO qui aurait une incidence sur les parts de catégorie A ou les parts de catégorie B, selon le cas, aux conditions qu'ils peuvent déterminer et pour libérer Commandité FPI PRO de toute réclamation à l'égard de ce défaut, iii) pour créer une nouvelle catégorie de participations dans SC FPI PRO dont le rang serait égal ou supérieur à celui d'une ou de plusieurs caractéristiques ou d'un ou de plusieurs droits rattachés aux parts de catégorie A, iv) pour consentir à une mesure qui aurait une incidence défavorable sur les parts de catégorie A ou les parts de catégorie B, selon le cas, et sur les participations dans celles-ci, v) pour modifier ou supprimer une ligne directrice en matière de placement ou une politique d'exploitation de SC FPI PRO ou vi) pour modifier ou abroger une résolution spéciale des porteurs de parts comportant droit de vote que ces porteurs ont déjà adoptée conformément à ce qui précède.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts comporte un degré élevé de risque. Si l'un des risques suivants se réalise, les activités, les résultats d'exploitation ou la situation financière du Fonds pourraient être touchés de façon défavorable et importante. En pareil cas, la valeur des parts pourrait baisser, et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur placement. Bien que le Fonds estime que les facteurs de risque décrits ci-après constituent les risques les plus importants qui se rapportent à lui, ils ne sont pas les seuls auxquels le Fonds doit faire face. D'autres facteurs de risque qui sont actuellement inconnus du Fonds ou qu'il considère actuellement comme négligeables peuvent également avoir un effet défavorable important sur ses activités, ses résultats d'exploitation ou sa situation financière et pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours des parts.

Risques liés au FPI

Propriété d'immeubles

Tous les placements immobiliers comportent un certain niveau de risque. Ces placements sont touchés par la conjoncture économique générale, par exemple la disponibilité des fonds hypothécaires à long terme, l'état des marchés immobiliers régionaux, l'offre et la demande de locaux loués, la concurrence provenant d'autres locaux disponibles et divers autres facteurs. La valeur d'un immeuble et des améliorations qui y sont faites peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires.

Risque de diversification

Locataires

Les revenus du FPI seront sensibles à la capacité de ses locataires clés d'acquitter leurs obligations quant au paiement du loyer ainsi qu'à la capacité du FPI de recouvrer le loyer auprès de ces locataires. Environ 29 % de la superficie locative brute du portefeuille d'immeubles du FPI se compose d'immeubles à un seul locataire. Si ces locataires devaient mettre fin à leur location ou devenir insolvables, les résultats financiers du FPI seraient touchés de façon importante et défavorable. Jusqu'à ce qu'il soit en position d'acquérir plus d'actifs et de diversifier davantage son bassin de locataires, le FPI prendra certaines mesures pour limiter les risques de crédit en surveillant étroitement la conformité de ses locataires aux modalités de leur bail respectif et en signalant les problèmes au fur et à mesure qu'ils sont découverts.

Le FPI a un nombre restreint de locataires. Par conséquent, la somme des distributions en espèces versées aux porteurs de parts pourrait être largement tributaire du revenu tiré du loyer payé par ces locataires. Si un locataire clé manque aux obligations de paiement prévues par son bail ou cesse de s'en acquitter, les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les distributions du FPI pourraient en être touchés de façon défavorable, ce qui nuirait à celui-ci.

Le FPI prévoit tirer environ 44 % de ses produits de location de base de ses 10 principaux locataires. Les produits de location tiendront donc à la capacité de ses locataires d'effectuer les paiements de loyer. Si l'un ou l'autre de ses 10 principaux locataires manquait à ses obligations de payer le loyer, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI risqueraient d'être touchés de façon importante et défavorable. Jusqu'à ce qu'il soit en position

d'acquérir plus d'actifs et de diversifier davantage son bassin de locataires, le FPI prendra certaines mesures pour limiter les risques de crédit en surveillant étroitement la conformité de ses locataires aux modalités de leur bail respectif et en signalant les problèmes au fur et à mesure qu'ils sont découverts.

À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que celui-ci sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Dans certains cas et dans certains territoires, les locataires peuvent avoir le droit légal ou contractuel de résilier les baux avant l'expiration de leur durée, à certaines conditions. Si un bail est résilié avant son expiration, les modalités d'un bail subséquent peuvent être moins favorables pour le FPI que celles du bail existant. Dans l'éventualité d'un défaut du locataire, le FPI peut subir des retards ou se voir imposer des restrictions pour faire respecter ses droits à titre de locateur, et il pourrait devoir engager des frais importants pour protéger son placement. De plus, un locataire d'un des immeubles du FPI pourrait, à quelque moment que ce soit, demander la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou d'autres lois similaires, ce qui pourrait faire en sorte que le bail de ce locataire soit rejeté et résilié et pourrait entraîner une réduction des flux de trésorerie dont dispose le FPI. Des frais peuvent être engagés pour effectuer des travaux d'amélioration ou de réparation à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer des locaux selon des modalités favorables sur le plan économique ou de les louer au moment voulu pourrait avoir des effets défavorables importants sur sa situation financière.

Dépendance envers le gestionnaire et les membres du personnel clé

Le FPI dépend du gestionnaire en ce qui a trait aux services d'exploitation et d'administration liés aux activités du FPI. Si le gestionnaire résilie la convention de gestion, le FPI pourrait se trouver dans l'obligation de retenir les services d'un autre gestionnaire d'immeubles et d'actifs externe. Le FPI pourrait être dans l'impossibilité de retenir les services d'un gestionnaire d'immeubles et d'actifs selon des modalités acceptables, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités et ses liquidités disponibles aux fins de distribution. En outre, le succès du FPI est fortement tributaire des services rendus par certains membres du personnel clé, plus particulièrement James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, dirigeants du gestionnaire, qui sont également le président et chef de la direction et le chef des finances, respectivement, du FPI. Rien ne garantit que le FPI, par l'entremise du gestionnaire, sera en mesure de garder les membres du personnel clé existants à son service, de recruter des dirigeants compétents ou de pourvoir à de nouveaux postes de haute direction par suite de l'expansion des activités, d'un roulement de personnel ou pour une autre raison ou encore de remplacer des hauts dirigeants. La perte des services d'un ou de plusieurs membres du personnel clé du FPI ou l'incapacité du FPI de garder à son service du personnel, de recruter du personnel ou de pourvoir à des postes créés ou laissés vacants pourrait avoir une incidence défavorable sur le FPI ainsi que sa situation financière et faire diminuer l'encaisse disponible aux fins des distributions.

Frais fixes

L'incapacité de louer des locaux non loués ou de les louer en temps opportun aura vraisemblablement une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI et réduira le montant de l'encaisse disponible pour les distributions aux porteurs de parts. L'incapacité de louer des locaux non loués, notamment en temps opportun, aura vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI et réduira le montant de l'encaisse disponible pour les distributions aux porteurs de parts. Certains frais importants, notamment les taxes foncières, le loyer foncier, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les primes d'assurance et les charges connexes doivent être payés tant que l'on est propriétaire du bien immobilier, qu'il produise ou non un revenu. Des frais peuvent aussi être engagés dans le cadre d'améliorations ou de réparations de l'immeuble à la demande d'un nouveau locataire et l'incapacité pendant une période prolongée d'attirer des locataires acceptables pour les locaux vacants peut entraîner une perte de revenu.

Le calendrier et le montant des dépenses en immobilisations du FPI auront indirectement une incidence sur le montant de l'encaisse disponible pour des distributions aux porteurs de parts.

Risques de financement et effet de levier

Le FPI est assujéti aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque que les flux de trésorerie du FPI soient insuffisants pour acquitter les remboursements de capital et les versements d'intérêts, que les hypothèques existantes ne puissent être refinancées ou que les modalités de ce refinancement ne soient pas aussi favorables que les modalités de la dette existante.

Si le FPI est incapable de refinancer sa dette ou, le cas échéant, de la refinancer selon des modalités acceptables, cette incapacité pourrait le contraindre à aliéner un ou plusieurs de ses immeubles selon des modalités désavantageuses, ce qui pourrait entraîner des pertes. Ces pertes pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie du FPI.

De plus, si l'hypothèque grevant un immeuble garantit le paiement d'une dette et que le FPI est incapable d'effectuer les versements hypothécaires, le créancier pourrait exercer un recours hypothécaire à l'égard de l'immeuble, faire nommer un séquestre et obtenir une cession des loyers et des baux ou exercer d'autres recours. Tous ces événements peuvent entraîner une perte des revenus et de la valeur des actifs pour le FPI.

Le niveau d'endettement du FPI pourrait avoir des incidences importantes pour les porteurs de parts, notamment sur les aspects suivants : i) la capacité du FPI d'obtenir un financement additionnel pour son fonds de roulement à l'avenir pourrait être restreinte, ii) une partie des flux de trésorerie du FPI pourrait être consacrée au remboursement du capital de la dette et au versement de l'intérêt sur celle-ci, ce qui réduirait les fonds disponibles pour le versement de distributions aux porteurs de parts et iii) certains emprunts du FPI comporteront des taux d'intérêt variables qui exposent le FPI au risque d'une hausse des taux d'intérêt. La capacité du FPI d'effectuer des remboursements échelonnés du capital et des versements d'intérêts sur sa dette ou de refinancer cette dette dépendra de ses flux de trésorerie futurs, lesquels dépendent du rendement financier des immeubles compris dans le portefeuille et d'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI. La facilité de crédit du FPI renferme également des dispositions l'obligeant à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si le FPI ne maintient pas ses ratios, sa capacité à verser des distributions sera limitée.

Liquidité des placements immobiliers

Les placements immobiliers tendent à être relativement illiquides, leur degré de liquidité fluctuant généralement en fonction de la demande visant ce type de placements et de leur attrait perçu. Leur illiquidité peut tendre à restreindre la capacité du FPI à modifier son portefeuille rapidement en réponse à l'évolution de la conjoncture économique ou aux conditions dans le domaine des placements. Si le FPI était contraint à liquider ses placements immobiliers, le produit pourrait être passablement inférieur à leur valeur comptable globale.

Conjoncture mondiale du marché des capitaux

La volatilité accrue du marché et la faiblesse de la confiance du milieu des affaires et des consommateurs découlent des préoccupations continues portant sur l'incertitude quant à la question de savoir si l'économie sera touchée de façon défavorable par l'inflation, la déflation ou la stagflation et l'incidence systématique de l'augmentation du taux de chômage, de la volatilité des coûts de l'énergie, de problèmes géographiques, de la disponibilité et du coût du crédit pour le marché hypothécaire canadien et des difficultés éprouvées par le marché immobilier commercial. Cette conjoncture difficile pourrait nuire au FPI de plusieurs façons, dont les suivantes :

- a) Valeur comptable des immeubles – La conjoncture mondiale du marché pourrait faire en sorte que les locataires ne s'acquittent pas de leurs obligations ou ne renouvellent pas leurs baux à l'échéance du bail ou ne règlent pas leur loyer à temps, et le FPI pourrait subir un délai plus long qu'à l'habitude pour combler les locaux vacants. Cette situation pourrait entraîner une dégradation de la valeur comptable des immeubles, ce qui aurait une incidence sur les revenus déclarés.
- b) Locataires – La conjoncture mondiale du marché pourrait faire en sorte que certains locataires ou catégories de locataires ou d'immeubles éprouvent des difficultés commerciales plus grandes qu'à l'accoutumée qui pourraient entraîner un taux d'inoccupation supérieur à la normale ou une quantité de loyers irrécouvrables supérieure à la normale. Une partie importante des frais du FPI sont relativement fixes. Un taux d'inoccupation ou un nombre de loyers irrécouvrables trop élevé pourrait nuire à l'exploitation et au flux de trésorerie du FPI et de ses filiales requis pour acquitter ces frais fixes.
- c) Prix des parts – La conjoncture mondiale du marché des capitaux a entraîné une baisse importante de la valeur des titres sur les différents marchés boursiers. La conjoncture actuelle du marché a réduit la valeur des titres émis en tant que contrepartie dans le cadre d'acquisitions, ce qui rend plus difficile l'obtention de capitaux additionnels au moyen d'émissions publiques et/ou privées de titres. Des financements par action réduits pourraient nuire à la capacité du FPI à accroître ses activités.

Acquisition et aménagement

Les perspectives de croissance externes du FPI sont grandement tributaires du repérage d'occasions d'acquisition convenables, de la mise en œuvre de ces occasions et de la réalisation d'acquisitions. L'incapacité du FPI à gérer sa croissance et à intégrer ses acquisitions de façon efficace pourrait nuire à ses activités, à ses résultats d'exploitation et à sa situation financière. Même si, conformément à sa stratégie et dans le cours normal de ses activités, le FPI a entamé des pourparlers à l'égard d'acquisitions possibles d'immeubles, rien ne garantit que ces pourparlers se traduiront par la conclusion d'une entente définitive et, le cas échéant, on ne connaît pas les modalités ni le moment d'une telle acquisition.

Le succès des activités d'acquisition du FPI sera tributaire de nombreux facteurs, notamment la capacité du FPI de trouver des cibles d'acquisition convenables et d'obtenir le financement adéquat lié à de telles acquisitions selon des modalités raisonnables, le niveau de concurrence au chapitre des occasions d'acquisition, ainsi que la capacité du FPI d'obtenir des prix et des modalités d'achat adéquats et, par ricochet, sa capacité d'intégrer et d'exploiter efficacement les immeubles acquis, de même que le rendement financier de ces immeubles après l'acquisition.

Les immeubles acquis pourraient ne pas répondre aux attentes d'ordre financier ou opérationnel en raison de coûts imprévus associés à leur acquisition, de même que des risques de placement généraux inhérents aux placements immobiliers ou aux acquisitions d'immeubles. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés au FPI – Propriété d'immeubles ». En outre, les nouveaux immeubles acquis pourraient requérir beaucoup d'attention de la direction ou de dépenses en immobilisations, au détriment des immeubles existants. L'incapacité du FPI de trouver des candidats adéquats aux fins d'acquisition et d'exploiter les immeubles acquis de manière efficace pourrait avoir une incidence défavorable importante sur son entreprise, ses résultats d'exploitation et sa situation financière.

Des conventions d'acquisition et d'aménagement conclues avec des tiers pourraient faire l'objet d'obligations inconnues, inattendues ou non divulguées, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'exploitation et les résultats financiers du FPI. Les déclarations faites et les garanties données par ces tiers au FPI pourraient ne pas constituer une protection adéquate contre ses responsabilités et les recours contre ces tiers pourraient se limiter à leur capacité financière. De plus, les immeubles que le FPI a acquis pourraient ne pas répondre aux attentes sur le plan du rendement d'exploitation et du rendement financier, en raison de coûts inattendus liés à l'aménagement d'un immeuble acquis, ainsi que des risques généraux de placement inhérents à un placement immobilier.

Conflits d'intérêts potentiels

Certains fiduciaires et membres de la haute direction du FPI sont également administrateurs et dirigeants d'autres entités ou s'adonnent autrement, et continueront de s'adonner, à des activités pouvant les placer en situation de conflit avec la stratégie d'affaires du FPI. Par conséquent, il se peut que ces fiduciaires et membres de la haute direction deviennent en position de conflit d'intérêts. Conformément à la déclaration de fiducie, toutes les décisions touchant le FPI prises par les fiduciaires doivent être conformes à leur obligation d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt du FPI et des porteurs de parts. De plus, les fiduciaires et les dirigeants du FPI sont tenus de déclarer leur intérêt dans un dossier pour lequel ils pourraient être en situation de conflit d'intérêts important et les fiduciaires sont tenus de s'abstenir de voter dans le cadre de ce dossier.

Risques liés aux ententes conclues avec le gestionnaire externe

La convention de gestion a une durée initiale prenant fin en 2021, sauf si elle est résiliée par anticipation ou si la gestion est internalisée dans certaines circonstances, et elle peut être renouvelée pour des périodes de cinq ans si le gestionnaire et le FPI en conviennent ainsi (sous réserve de l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants).

À la fin de la période initiale et de toute période de renouvellement de cinq ans (si les deux parties en conviennent ainsi), il est possible que les frais devant être versés au gestionnaire aux termes de la convention de gestion pour qu'il s'acquitte des fonctions qui y sont prévues à son égard dépassent les frais annuels qu'engagerait le FPI si des employés directs de celui-ci géraient le FPI, plutôt que le gestionnaire aux termes de la convention de gestion, mais que le FPI ne puisse résilier la convention de gestion conformément à ses modalités. De plus, en raison des modalités de résiliation de la convention de gestion, la résiliation de cette convention pourrait ne pas être rentable pour le FPI, et donc de ne pas être dans son intérêt.

Rien ne garantit que le FPI continuera de bénéficier des conseils du gestionnaire, y compris des services des membres de sa haute direction, ni que le gestionnaire continuera d'agir en tant que gestionnaire de l'actif et des immeubles du FPI. Or, si le gestionnaire cessait, pour quelque motif que ce soit, de fournir des conseils ou de gérer l'actif ou les immeubles du FPI, le FPI pourrait ne pas être en mesure de retenir les services d'un autre gestionnaire d'actif ou gestionnaire d'immeubles selon des modalités acceptables, ou encore, le coût de l'obtention de tels services, par l'entremise d'un gestionnaire externe ou de l'internalisation de la gestion, pourrait dépasser les frais que le FPI verse au gestionnaire, ce qui risque de nuire considérablement à la capacité du FPI de réaliser ses objectifs et d'exécuter sa stratégie, en plus d'avoir une incidence défavorable importante sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation et sa situation financière.

Propriété par Lotus Crux

À la date de la présente notice annuelle, Lotus Crux, les parties apparentées à Lotus Crux et les parties apparentées à celles-ci détiennent collectivement, pour autant que le FPI sache, une participation véritable de 9,6 % dans le FPI, notamment par la détention de parts de catégorie B dont chacune est rattachée à une part comportant droit de vote spéciale du FPI, ce qui procure des droits de vote à l'égard du FPI. De plus, la convention de soutien confère à Lotus Crux le droit de nommer un ou deux fiduciaires du FPI en fonction de la participation véritable de Lotus Crux et des parties apparentées à Lotus Crux dans le FPI et sous réserve des modalités de la convention de soutien. Se reporter à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention de soutien ». Tant que Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux conservent une participation véritable dans le FPI, Lotus Crux pourrait avoir la capacité d'exercer une certaine influence à l'égard des affaires internes du FPI et même influencer sur le résultat du vote des porteurs de parts. Ainsi, Lotus Crux pourrait avoir la capacité d'influencer certaines questions touchant le FPI. Par conséquent, les parts pourraient être moins liquides et avoir une valeur inférieure à ce que seraient la liquidité et la valeur si Lotus Crux n'avait pas la capacité d'influencer ou de trancher les questions touchant le FPI. De plus, la participation véritable de Lotus Crux pourrait mettre un frein aux opérations donnant lieu à un changement de contrôle du FPI, y compris des opérations dans le cadre desquelles un investisseur en tant que porteur de parts pourrait autrement recevoir une prime pour ses parts par rapport au cours en vigueur. Chaque part de catégorie B pourrait être échangée au gré du porteur contre une part du FPI (sous réserve des ajustements habituels anti-dilution). Si Lotus Crux ou une partie apparentée à Lotus Crux échange des parts de catégorie B contre des parts et vend des parts sur le marché public, le cours des parts pourrait chuter. La perception du public que ces ventes auront lieu pourrait également produire un tel effet.

Acquisition future d'immeubles auprès de Lotus Crux Acquisition

La capacité du FPI d'élargir son bassin d'actifs et d'accroître les FTOA par part au moyen d'acquisitions est tributaire de la capacité du FPI de tirer profit de sa relation avec Lotus Crux Acquisition afin d'accéder à des occasions d'acquisition d'immeubles commerciaux additionnels qui répondent aux critères d'investissement du FPI. Conformément à la convention d'investissement stratégique, le FPI pourrait avoir l'occasion de financer ou d'acquérir un immeuble visé par un investissement, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'accéder à de telles occasions et d'acquérir d'autres immeubles ou de le faire à des conditions qui lui sont favorables.

Conflits d'intérêts potentiels avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition

Les affaires courantes de Lotus Crux pourraient donner lieu à des conflits d'intérêts entre Lotus Crux et le FPI. Le FPI pourrait ne pas être en mesure de régler de tels conflits et, même s'il y parvenait, la résolution pourrait être moins favorable au FPI que s'il faisait affaire avec une partie qui ne détenait pas une participation importante dans le FPI. Les ententes que le FPI a conclues avec Lotus Crux pourraient être modifiées si les parties en conviennent, sous réserve des lois applicables et de l'approbation, dans certains cas, des fiduciaires indépendants. Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition s'adonnent à plusieurs activités dans le secteur immobilier et d'autres secteurs et pourraient être parties à des opérations immobilières qui ne respectent pas les critères d'investissement du FPI. De telles opérations pourraient comprendre des opérations immobilières qui ne permettent pas d'augmenter les FTOA par part, des opérations qui comportent des dépenses en immobilisations importantes afin de repositionner un immeuble et des opérations qui pourraient être considérées comme trop petites.

Concurrence

Le marché immobilier au Canada est hautement concurrentiel et fragmenté. Aux fins d'acquisitions d'actifs immobiliers, le FPI rivalisera avec des particuliers, des sociétés, des institutions canadiennes et étrangères et d'autres entités qui recherchent ou pourraient rechercher, sur un même marché géographique, des placements immobiliers similaires à ceux que le FPI souhaite acquérir. Un accroissement de la disponibilité de fonds de placement et de l'intérêt à l'égard des placements dans les actifs immobiliers pourra accroître la concurrence entourant ces placements, ce qui augmenterait leur prix d'achat et réduirait leur rendement.

De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livreront concurrence au FPI dans la recherche de locataires. Certains immeubles des concurrents du FPI sont mieux situés ou présentent un niveau d'endettement moins élevé que les immeubles du FPI. Certains concurrents du FPI sont dotés d'une meilleure structure du capital et sont plus solides sur le plan financier, de sorte qu'ils sont davantage en mesure d'affronter un repli économique. La concurrence qui s'exerce à l'égard des locataires du FPI pourrait également avoir un effet défavorable sur la capacité de celui-ci à louer des locaux dans ses immeubles et sur le loyer exigé ou les réductions consenties, ce qui pourrait nuire aux revenus du FPI et à sa capacité de remplir ses obligations et de verser des distributions en espèces à ses porteurs de parts.

La concurrence au chapitre des acquisitions d'immeubles peut être vive, et certains concurrents pourraient avoir la capacité d'acquérir ou la propension à acquérir des immeubles à un prix supérieur ou selon des modalités moins favorables que ceux que le FPI pourrait être disposé à accepter. Une augmentation de la disponibilité de fonds aux fins de placement, un accroissement de l'intérêt manifesté envers les placements immobiliers ou une baisse des taux d'intérêt pourraient tendre à intensifier la concurrence au chapitre des placements immobiliers, ce qui augmenterait les prix d'achat et réduirait le rendement tiré sur de tels placements.

Concentration géographique

Le FPI s'attend à ce que son portefeuille d'immeubles locatifs soit concentré au Québec et dans le Canada atlantique (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse et Île-du-Prince-Édouard), ainsi qu'en Ontario, avec une expansion sélective dans l'ouest du Canada. Par conséquent, les changements de la conjoncture économique sur le plan local et régional pourraient avoir des effets défavorables sur la valeur marchande des immeubles du FPI et le revenu généré par ceux-ci. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers d'autres régions. Si la conjoncture du marché immobilier de ces régions devait se détériorer par rapport à celle d'autres régions, les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation et la situation financière du FPI pourraient être touchés de façon plus défavorable que ceux des sociétés dont les portefeuilles immobiliers sont plus diversifiés sur le plan géographique.

Sinistres généraux non assurés

Le FPI souscrit une assurance de la responsabilité civile – formule générale, qui couvre les incendies, les inondations, les garanties annexes et pertes locatives comportant les spécifications, les plafonds et les franchises habituellement souscrits pour des immeubles similaires. Toutefois, certains types de risque, qui s'apparentent généralement à des catastrophes comme les guerres, les actes de terrorisme ou la contamination environnementale, ne sont pas assurables ou ne peuvent être assurés sur une base économique viable. Le FPI est assuré contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certains plafonds et de certaines franchises, et il maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. En cas de sinistre non assuré, le FPI pourrait perdre son placement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits prévus et les flux de trésorerie provenant de ceux-ci, mais il demeurerait tenu de rembourser la dette hypothécaire avec garantie de paiement se rapportant à ces immeubles. Les réclamations faites à l'encontre du FPI, peu importe leur fondement ou leur issue, pourraient nuire de façon importante à la capacité du FPI à attirer des locataires ou à étendre ses activités et obligeront la direction à consacrer du temps à des questions qui ne sont pas reliées aux activités de l'entreprise.

Accès aux capitaux

Le secteur immobilier fait un usage intensif des capitaux. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et ses importantes dépenses en immobilisations à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI disposera de suffisamment de capitaux ou y aura accès selon des modalités favorables aux fins d'acquisitions immobilières futures, de financement ou de refinancement d'immeubles, de financement des charges d'exploitation ou d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être dans l'incapacité d'emprunter des fonds, en

raison des restrictions annoncées dans la déclaration de fiducie. Par ailleurs, les marchés financiers mondiaux ont été marqués par une augmentation importante de la volatilité au cours des dernières années, notamment en raison d'une réévaluation de l'actif inscrit au bilan d'institutions financières internationales et des titres connexes. Cette situation a contribué à la réduction des liquidités dont disposent les institutions financières et a provoqué un resserrement du crédit offert à ces institutions et aux émetteurs qui contractent des emprunts auprès d'elles. Il est possible que le financement dont le FPI a besoin afin d'assurer sa croissance et d'agrandir son entreprise, au moment de l'expiration de la durée du financement ou du refinancement d'un immeuble particulier appartenant au FPI, ou autre, ne soit pas disponible ou, s'il l'est, qu'il ne soit pas disponible selon des modalités favorables au FPI. L'incapacité du FPI d'obtenir les capitaux nécessaires pourrait nuire à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution. De même, le niveau d'endettement pourrait avoir une incidence sur la capacité du FPI à obtenir un financement additionnel dans un avenir rapproché. L'incapacité du FPI à accéder aux capitaux nécessaires pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI et réduire le montant de l'encaisse disponible à des fins de distribution.

Exposition au taux d'intérêt

L'actif et le passif du FPI pourraient comporter des composantes assorties de taux d'intérêt fixes et de taux d'intérêt variables, ce qui expose le FPI aux fluctuations des taux d'intérêt. Les fluctuations des taux d'intérêt auront une incidence sur les résultats du FPI. En raison de la hausse des taux d'intérêt, les résultats ou la situation financière du FPI, ou encore ses résultats d'exploitation, pourraient être touchés de façon défavorable importante. Dans la mesure où le FPI ne gère pas adéquatement ces risques, ses résultats financiers ainsi que sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts et de payer l'intérêt couru sur ses prêts hypothécaires, ses prêts et sur sa facilité de crédit renouvelable, les financements futurs pourraient en subir les contrecoups. Les hausses de taux d'intérêt pourraient en règle générale entraîner une baisse de la demande d'immeubles. La hausse des taux d'intérêt et le resserrement des exigences d'emprunt, requises par la loi ou les banques, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la capacité du FPI de vendre l'un ou l'autre de ses immeubles à l'avenir.

Questions d'ordre environnemental

En tant que propriétaire de participations dans des actifs immobiliers au Canada, le FPI sera assujéti à diverses lois fédérales, provinciales et municipales du Canada en matière environnementale.

En vertu de ces lois, le FPI pourrait être responsable des coûts, qui pourraient être importants, liés à l'élimination de certaines substances dangereuses, de déchets ou d'autres substances réglementées qui sont présents ou sont déposés sur, dans ou sous ces immeubles ou rejetés à d'autres emplacements, ainsi qu'à des travaux de remise en état s'y rapportant. La présence et le déplacement de ces substances et l'omission du FPI de les éliminer ou d'effectuer des travaux de remise en état, le cas échéant, pourraient nuire à sa capacité de vendre ses immeubles ou d'emprunter en offrant ses immeubles en garantie et pourraient entraîner des poursuites civiles en dommages-intérêts, des poursuites prévues par les lois, des ordonnances administratives ou d'autres actions contre le FPI et une réduction de la valeur d'un immeuble. Les lois et règlements sur la protection de l'environnement peuvent changer rapidement, et le FPI pourrait être assujéti à l'avenir à une législation et à une réglementation plus rigoureuse en matière environnementale. La conformité à ces lois et à ces règlements plus rigoureux pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

Selon sa politique d'exploitation, le FPI doit obtenir un rapport d'évaluation de phase I, préparé par un consultant en environnement indépendant et chevronné, avant d'acquérir un immeuble et d'y réaliser des travaux d'évaluation environnementale de phase II si le rapport d'évaluation de phase I le recommandait. Bien que les évaluations environnementales offrent au FPI une certaine garantie sur l'état de l'immeuble, le FPI pourrait être tenu responsable d'une contamination non détectée ou d'un autre problème environnemental survenant à ses propriétés contre lesquels le FPI ne peut s'assurer ou contre lesquels il peut choisir de ne pas s'assurer, ce qui pourrait nuire à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation et diminuer le montant de l'encaisse disponible aux fins de distribution.

À la connaissance du FPI, aucune violation importante des lois en matière d'environnement n'est survenue à ses immeubles, il n'y a aucune enquête ni mesure en cours ou imminente des autorités de réglementation environnementale et aucune plainte n'a été déposée par des parties privées relativement à ses immeubles. Se reporter à la rubrique « Évaluations environnementales de site ». Si ces problèmes n'étaient pas corrigés comme prévu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur l'entreprise et la situation financière du FPI.

Le FPI compte mettre en œuvre des politiques et des procédures visant à évaluer, à gérer et à surveiller la situation environnementale de ses propriétés afin de gérer le risque de responsabilité. Le FPI a l'intention d'effectuer les dépenses en immobilisations et d'exploitation nécessaires pour se conformer aux lois en matière d'environnement et pour gérer les problèmes environnementaux importants, et de tels coûts relatifs aux questions d'ordre environnemental pourraient nuire de façon importante à ses activités, à sa situation financière ou à ses résultats d'exploitation et diminuer le montant de l'encaisse disponible aux fins de distribution.

Risque de litige

Dans le cours normal de ses activités, le FPI peut devenir partie à diverses poursuites, notamment de nature réglementaire, fiscale et juridique, relativement à des blessures, à des dommages matériels, à des impôts fonciers, à des droits fonciers et à des différends d'ordre environnemental et contractuel. L'issue de poursuites en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et pourrait s'avérer défavorable à l'endroit du FPI et par conséquent, entraîner des effets défavorables importants sur l'actif, le passif, les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI. Même si le FPI a gain de cause dans le cadre de telles poursuites, les procédures peuvent exiger beaucoup de temps et d'argent et détourner l'attention de la direction et des membres du personnel clé des activités du FPI, ce qui pourrait nuire à sa situation financière.

Possibles obligations non divulguées

Le FPI peut faire l'acquisition d'immeubles visés par des obligations existantes, dont certaines peuvent être inconnues au moment de l'acquisition ou non découvertes par le FPI dans le cadre de son examen diligent. Les obligations inconnues peuvent comprendre des obligations de nettoyage ou de remise en état, de condition environnementale non divulguée, des réclamations de consommateurs, fournisseurs ou autres personnes faisant affaire avec le fournisseur ou des entités remplacées (qui n'ont pas encore été revendiquées ou envisagées), des dettes fiscales et des montants accumulés, mais non payés, engagés dans le cours normal des activités. Bien que dans certains cas, le FPI peut avoir le droit de réclamer auprès d'un assureur ou d'une tierce partie le remboursement de certains de ces montants, il est possible qu'il ne puisse pas exercer un recours contre le vendeur des immeubles à l'égard de l'une ou l'autre de ces obligations.

Contrôles internes

Des contrôles internes efficaces sont nécessaires pour que le FPI puisse fournir des rapports financiers fiables et prévenir les fraudes. Même si le FPI met en œuvre plusieurs procédures et que Commandité FPI et le gestionnaire ont mis en place certaines mesures de protection, dans chaque cas, afin d'assurer la fiabilité des rapports financiers du le FPI et du gestionnaire, y compris ceux qui sont imposés au FPI par la législation en valeurs mobilières canadiennes applicable, le FPI ne peut être certain que de telles mesures garantiront que les contrôles continueront d'être adéquats à l'égard des procédés financiers et de l'information financière. L'omission de mettre en œuvre les nouveaux contrôles ou les contrôles améliorés requis, ou les problèmes éprouvés au cours de leur mise en œuvre pourraient nuire aux résultats d'exploitation du FPI ou empêcher celui-ci de remplir ses obligations d'information. Si le FPI ou ses auditeurs découvrent une faiblesse importante, la divulgation de ce fait, même si le problème est corrigé rapidement, pourrait réduire la confiance du marché envers les états financiers consolidés du FPI et nuire au cours des parts.

Sécurité de la technologie de l'information

Le FPI tient à protéger les renseignements de l'entreprise et, notamment, la confidentialité des conditions des baux des locataires, des dossiers financiers et des données opérationnelles (les « **renseignements confidentiels** »). Des fournisseurs de services conservent et gèrent certains de ces renseignements confidentiels. Toute compromission de la sécurité des données ou toute vulnérabilité des systèmes (internes ou externes) pourrait nuire à la réputation ou à la position concurrentielle du FPI.

Tous les systèmes informatiques du FPI, dont les systèmes de secours, ainsi que les systèmes des fournisseurs de services que le FPI a engagés, sont susceptibles d'être endommagés, de subir des interruptions, de devenir inutilisables ou de tomber en panne pour diverses raisons, dont le vol, un incendie, une panne de courant, des pannes informatiques et de télécommunications ou d'autres catastrophes, ainsi qu'en raison d'une atteinte à la sécurité à l'interne et à l'externe, d'un déni de service, de virus, de vers informatiques et d'autres cas connus et inconnus pouvant causer des perturbations.

Le FPI ou ses fournisseurs de services pourraient ne pas être en mesure de prévoir, de détecter en temps voulu ou de contrer de façon appropriée un ou plusieurs des moyens de pointe évoluant à grande vitesse que les pirates informatiques et les cyberterroristes, entre autres, peuvent utiliser pour tenter de violer les mesures de sécurité du FPI ou de porter atteinte à la sécurité des systèmes informatiques de ses fournisseurs de services.

Au fur et à mesure que les cyberattaques évoluent et qu'elles sont de plus en plus difficiles à prévoir et à contrer, une ou plusieurs cybermenaces pourraient mettre en échec les mesures de sécurité du FPI et celles de ses fournisseurs de services. De plus, les mesures de sécurité du FPI ou de ses fournisseurs de services pourraient être compromises en conséquence d'une erreur ou d'un méfait de la part d'un employé, de la mauvaise gestion des mots de passe ou de toute autre irrégularité, ce qui pourrait donner lieu à la violation des renseignements confidentiels.

Si le FPI n'affecte pas les ressources nécessaires à la mise sur pied et à la maintenance d'une infrastructure des TI fiable et ne gère pas efficacement ces ressources, ne réussit pas à détecter en temps voulu ou à contrer de façon appropriée des incidents de cybersécurité ou si les systèmes informatiques du FPI ou de ses fournisseurs de services sont endommagés, détruits ou mis en arrêt ou subissent une interruption ou cessent de fonctionner de façon appropriée, les activités du FPI pourraient en être perturbées et le FPI pourrait, entre autres, être exposé à ce qui suit : la perte de locataires ou l'incapacité d'en attirer de nouveaux, un manque à gagner, la perte de renseignements confidentiels ou d'autres actifs ou l'accès non autorisée à ceux-ci, la révélation ou la mise en péril de secrets commerciaux, une atteinte à sa réputation, un litige, des mesures d'exécution de la réglementation, la violation de la vie privée, la législation et la réglementation sur la sécurité, entre autres, et des coûts de remise en état.

Indexation en fonction de l'inflation et durée des contrats de location

Les loyers fixes prévus par les contrats de location des immeubles du FPI ne prévoient habituellement pas de rajustements suivant un changement général des prix. Par conséquent, une augmentation imprévue de l'inflation pourrait nuire de façon importante aux revenus rajustés en fonction de l'inflation du FPI. Les contrats de location ont habituellement une durée maximale de cinq ans, et sont assortis d'une option de prolongation au gré du locataire pour deux ou trois périodes de renouvellement d'habituellement cinq ans, ce qui est plus court que les contrats conclus dans d'autres marchés que ceux où le FPI exerce ses activités. Ses revenus pourraient, par ailleurs, être moins stables en raison des contrats qui ne sont pas rapidement renouvelés. Si des contrats ne sont pas renouvelés et que le FPI n'est pas en mesure de trouver de nouveaux locataires, cette situation pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les résultats d'exploitation ou la situation financière du FPI.

Limite relative aux activités

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la LIR, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et il est limité dans le type de placement qu'il peut effectuer. La déclaration de fiducie renferme des restrictions à cet égard.

Renouvellements d'assurance

Le FPI peut se trouver dans l'impossibilité de renouveler sa police d'assurance actuelle ou de souscrire de nouvelles polices d'assurance à l'égard de ses immeubles lorsque celles-ci arriveront à échéance. Il est possible que le FPI ne puisse pas bénéficier des modalités et des degrés de couverture actuels au chapitre de l'assurance-dommages et de l'assurance contre les catastrophes naturelles. En outre, dans un avenir rapproché, les compagnies d'assurance pourraient facturer des primes beaucoup plus élevées que les primes actuelles. Si le FPI ne peut obtenir une assurance adéquate pour ses immeubles, il pourrait être en défaut à l'égard de certains de ses engagements contractuels. Le risque que le FPI ne soit pas protégé contre certains dommages causés à ses immeubles pourrait également être plus élevé, ce qui aurait une incidence sur ses activités, ses flux de trésorerie, sa situation financière, ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions à ses porteurs de parts.

Ententes de coentreprise ou de contrats de société

Sous réserve de la déclaration de fiducie, le FPI peut participer à des coentreprises et conclure des contrats de société avec des tiers copropriétaires d'immeubles dans lesquels il détient une participation. Une entente de coentreprise ou un contrat de société comporte certains risques supplémentaires, dont : i) la possibilité qu'un copropriétaire ait à l'occasion des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux incompatibles avec ceux du FPI ou prenne des mesures contraires aux instructions ou aux demandes du FPI ou allant à l'encontre des politiques

ou des objectifs du FPI à l'égard de ses investissements immobiliers, ii) le risque que les copropriétaires avec lesquels le FPI a conclu une entente de coentreprise ou un contrat de société connaissent des difficultés financières ou demandent la protection de lois en matière de faillite, d'insolvabilité ou d'autres lois qui pourraient entraîner un fardeau financier supplémentaire pour le FPI pour ce qui est de l'entretien ou de l'exploitation des immeubles ou du remboursement de la part de la des copropriétaires à l'égard de l'immeuble qui est garanti par le FPI ou dont le FPI est solidairement responsable et qui pourraient entraîner des retards, des frais et d'autres problèmes associés à l'obtention d'une approbation, par un tribunal, des décisions concernant la coentreprise ou la société et iii) la nécessité d'obtenir les consentements des copropriétaires à l'égard de certaines décisions importantes, y compris la décision de distribuer des espèces ou de refinancer ou vendre un immeuble. Il est possible que le FPI n'ait pas le contrôle exclusif de certaines décisions importantes se rapportant aux immeubles dans lesquels il détient une participation de moins de 100 %, tels que la décision concernant la vente des immeubles, le refinancement, le moment du versement des distributions en espèces provenant des immeubles du FPI et le montant de ces distributions, les améliorations des biens en immobilisations et les demandes d'apport de capital. De plus, la vente ou la cession d'une participation dans des coentreprises ou des sociétés en commandite est généralement assujettie à des droits de premier refus ou de première offre et certaines ententes de coentreprise ou conventions de société en commandite peuvent prévoir des dispositions en matière de rachat de parts d'associés ou des dispositions semblables. Ces droits pourraient être déclenchés à un moment où le FPI ne souhaite pas vendre, mais serait forcé de le faire parce qu'il n'aurait pas à ce moment-là les ressources financières lui permettant d'acheter les participations des autres parties. Ces droits pourraient aussi limiter la capacité du FPI de vendre sa participation dans un immeuble ou une coentreprise ou société en commandite dans des délais ou sur une autre base que ceux souhaités par le FPI.

Saisie immobilière

La direction s'attend à ce que la majorité ou la totalité des immeubles du FPI soient grevés d'une hypothèque à titre de garantie du prêt hypothécaire. Si une installation ou un groupe d'installations est grevé d'une hypothèque et que le FPI ne peut honorer ses paiements hypothécaires, le prêteur peut saisir les immeubles ou le groupe d'installations visés, ce qui entraînerait une perte de l'investissement du FPI. Toute saisie immobilière d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles grevé d'une hypothèque pourrait avoir des effets défavorables sur la valeur globale du portefeuille d'immeubles du FPI.

Évaluations

À l'occasion, le FPI peut retenir les services d'évaluateurs afin qu'ils lui fournissent des estimations indépendantes de la juste valeur marchande des immeubles qu'il acquerra. Il y a lieu de préciser que les évaluations sont des estimations de la valeur marchande à un moment donné et qu'elles représentent l'avis de l'expert qualifié à la date de prise d'effet de celles-ci. Par conséquent, les évaluations ne sont pas une garantie de la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les évaluations refléteront correctement la somme qui serait réalisée en cas de vente actuelle ou future de l'un des immeubles. Comme le prix des immeubles fluctue en raison de nombreux facteurs, la valeur attribuée aux immeubles pourrait ne pas refléter fidèlement la valeur marchande actuelle.

Occupation par les locataires

Bien que certains baux, mais non pas tous les baux, renferment une disposition enjoignant aux locataires d'assurer une occupation permanente des locaux loués, rien ne garantit que ces locataires continueront d'occuper ces locaux. Certains locataires ont le droit de résilier leurs baux moyennant le paiement d'une pénalité, tandis que d'autres ne sont pas tenus de payer quelque pénalité associée à une résiliation par anticipation. Bien que de telles dispositions ne soient pas inhabituelles dans les baux conclus avec des locataires clés d'immeubles de commerces de détail, si un locataire clé devait cesser ses activités sans que cela constitue un défaut (c.-à-d. cesser ses activités dans les locaux qu'il loue, mais continuer à payer le loyer exigible), la situation pourrait nuire à l'immeuble visé en ayant une incidence, entre autres, sur la circulation piétonne dans le secteur. Rien ne garantit que des locataires poursuivront leurs activités et continueront d'occuper les locaux. Quelque vacance des locaux par des locataires pourrait avoir un effet défavorable sur le FPI et nuire à sa situation financière et ses résultats d'exploitation et réduire le montant de l'encaisse disponible pour des distributions.

Rien ne garantit que les locataires pourront être remplacés, et les modalités en attente des nouveaux baux pourraient être moins favorables pour le FPI que ceux qu'ils remplacent. La capacité de louer les locaux en attente de locataires est tributaire de plusieurs facteurs, dont la conjoncture économique, la situation des marchés immobiliers locaux,

l'évolution démographique, l'offre et la demande pour les locaux loués et la concurrence des autres locaux disponibles, bon nombre de ces facteurs étant indépendants de la volonté du FPI. Si le FPI ne parvient pas à remplacer le locataire à des conditions favorables pour le FPI, cela pourrait nuire au FPI.

Renouvellements de baux et hausse des loyers

Les baux des immeubles du FPI, y compris ceux de locataires importants, expireront à plus ou moins long terme. Rien ne garantit que le FPI sera en mesure de renouveler la totalité ou une partie de ces baux à leur expiration ni qu'elle pourra à cette occasion hausser les loyers. L'incapacité de renouveler des baux ou de hausser les loyers pourrait nuire à la situation financière et aux résultats d'exploitation du FPI et réduire le montant de l'encaisse distribuable pour des distributions.

Questions d'ordre fiscal

À la date des présentes, la direction du FPI est d'avis que le FPI est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, cela aurait des incidences défavorables importantes.

La LIR renferme les règles relatives aux EIPD, en vertu desquelles certaines fiducies cotées en bourse doivent payer de l'impôt de manière similaire aux sociétés par actions, et certaines distributions de ces fiducies sont imposées en tant que dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier visées par l'exception applicable aux EIPD.

L'exception applicable aux FPI comprend un certain nombre de critères techniques et on ne peut déterminer avec certitude si le FPI satisfait aux exigences de l'exception applicable aux FPI qu'à la fin d'une année d'imposition donnée. En date des présentes, la direction du FPI estime que le FPI a satisfait aux exigences de l'exception applicable aux FPI de la date de son établissement à la date des présentes, et qu'elle continuera à y satisfaire en 2018 et au cours d'années futures. Toutefois, rien ne garantit qu'il satisfera à de telles exigences et que lui-même et ses porteurs de parts ne seront donc pas assujettis à l'impôt prévu par les règles relatives aux EIPD en 2018 ou au cours d'années futures.

Il est impossible de déterminer avec certitude l'incidence qu'auront probablement les règles relatives aux EIPD sur le marché de négociation des parts et la capacité du FPI de financer les acquisitions futures par l'émission de parts ou d'autres titres. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent au FPI, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, le montant de l'encaisse disponible aux fins de distribution et le rendement après impôts pour les investisseurs.

Modification des lois fiscales

Rien ne garantit que les lois fiscales canadiennes, l'interprétation qui en est faite par les tribunaux, les modalités de toute convention fiscale applicables au FPI ou aux membres de son groupe ou les pratiques et politiques administratives et de cotisation de l'ARC ou du ministère des Finances du Canada ne changeront pas d'une manière défavorable pour le FPI, les membres de son groupe ou les porteurs de parts. Une telle modification pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI, accroître l'impôt payable par le FPI ou les membres de son groupe ou avoir par ailleurs une incidence défavorable sur les porteurs de parts en réduisant le montant disponible aux fins de distributions ou en changeant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Risques liés aux parts

Volatilité du cours des parts

Le cours des parts pourrait être volatile et fluctuer sensiblement en raison de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels du FPI, ii) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières, iii) l'évolution du rendement économique ou de l'évaluation des marchés d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables au FPI, iv) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction du FPI et d'autres membres du personnel clé, v) la levée ou l'expiration de restrictions en matière de dépôt ou de transfert à l'égard des parts en circulation, vi) des ventes,

réelles ou perçues, de parts supplémentaires, vii) des acquisitions ou regroupements d'entreprises importants, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux visant le FPI ou ses concurrents et viii) des communiqués portant sur les tendances, les préoccupations, l'évolution de la concurrence, les modifications apportées à la réglementation et d'autres questions connexes dans le secteur ou les marchés cibles du FPI.

Ces dernières années, les cours et les volumes des opérations sur les marchés des capitaux ont fluctué de façon importante, ce qui a eu une incidence sur le cours des titres de capitaux propres d'émetteurs et qui n'avait, dans bien des cas, aucun lien avec le rendement d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Par conséquent, le cours des titres du FPI pourrait baisser même si les résultats d'exploitation du FPI, la valeur de ses actifs sous-jacents ou ses perspectives n'ont pas changé. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner une baisse de la valeur des actifs qui ne serait pas considérée comme temporaire, ce qui pourrait entraîner des moins-values. Par ailleurs, certains investisseurs institutionnels pourraient baser leur décision de placement sur des facteurs tels que les pratiques en matière d'environnement et de gouvernance et les pratiques sociales du FPI et son rendement par rapport à leurs lignes directrices et critères en matière de placement respectifs et un non-respect de ces critères pourrait entraîner des placements restreints ou l'absence de placement de la part de ces institutions dans le FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des titres du FPI. Rien ne garantit que les cours et les volumes des opérations ne subiront pas des fluctuations prolongées. En cas de volatilité et de perturbation soutenues des marchés pendant une période prolongée, les activités et le cours des titres du FPI pourraient être défavorablement touchés.

Distributions en espèces non garanties

Le FPI n'a pas l'obligation fixe d'effectuer des paiements aux porteurs de parts et il ne promet pas de rembourser le prix d'achat initial d'une part. Rien ne garantit la somme du revenu que généreront les immeubles du FPI, et il est possible que le rendement financier du FPI ne corresponde pas aux évaluations ou aux prévisions budgétaires futures. Les distributions versées aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de catégorie B pourraient excéder l'encaisse réelle dont dispose le FPI, à l'occasion. Bien que le FPI ait l'intention de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts, il est possible que ces distributions soient réduites ou suspendues. La capacité du FPI à verser des distributions en espèces et la somme réellement distribuée sont entièrement tributaires de l'exploitation et des actifs du FPI et de ses filiales et sont assujetties à différents facteurs, dont le rendement financier, les obligations prévues par les facilités de crédit applicables, le maintien du revenu provenant des locataires clés et les besoins de dépenses en immobilisations. Les fonds dont le FPI dispose pour financer les distributions pourraient être limités à l'occasion en raison de remboursements de capital, d'allocations aux locataires, de commissions de location, de dépenses en immobilisations et de rachats de parts, le cas échéant. Le FPI pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de satisfaire à ces éléments. La valeur marchande des parts diminuera si le FPI n'est pas en mesure de maintenir ces taux de distribution dans le futur; possiblement de façon importante. De plus, la composition des distributions en espèces aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps et pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les investisseurs.

Restrictions relatives aux rachats

Le droit de rachat dont il est question à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat » ne devrait pas constituer le moyen principal pour les porteurs de parts de liquider leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir de l'argent au rachat de leurs parts est assujéti aux limites suivantes :

- a) le montant total payable par le FPI à l'égard des parts en question et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (mais ce plafond peut faire l'objet d'une renonciation au gré des fiduciaires);
- b) au moment du dépôt de ces parts aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une bourse ou négociées sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur gré, fournit une juste valeur marchande des parts;
- c) la négociation des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse sur un marché où les parts sont négociées) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse qui commence tout juste après la date de rachat;

- d) le rachat de toutes les parts ne doit pas entraîner la radiation de ces parts de la cote de la principale bourse de valeurs à la cote de laquelle elles sont inscrites.

Rang inférieur des parts

En cas de faillite, de dissolution ou de restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les réclamations des porteurs de ses titres de créance et de ses créanciers pourront généralement être satisfaites par les actifs du FPI et de ses filiales avant que les actifs puissent être distribués au FPI ou ses porteurs de parts. Les parts sont de rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations du FPI et de ses filiales. Les filiales du FPI affecteront la totalité du revenu disponible du FPI aux distributions et détiendront la quasi-totalité des actifs d'exploitation du FPI.

Nature de l'investissement

Le porteur d'une part ou d'une part de catégorie B ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts ou les porteurs de parts de catégorie B ne sont pas investis des droits prévus par la loi qui accompagnent habituellement la propriété d'actions d'une société, y compris, par exemple, le droit de présenter une demande en cas « d'abus » ou d'intenter une action « dérivée ». Les droits des porteurs de parts et des porteurs de parts de catégorie B sont essentiellement fondés sur la déclaration de fiducie et la convention relative à SC FPI PRO, respectivement. Il n'existe pas de loi régissant les affaires du FPI ou de SC FPI PRO qui soit équivalente à la LCSA, laquelle établit les droits des actionnaires de sociétés par actions dans diverses circonstances.

Ni les parts, ni les parts de catégorie B ne sont des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'elle n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Responsabilités des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ou rentier ou bénéficiaire d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-études ou un régime de participation différée aux bénéfices (chacun de ces termes étant défini dans la LIR), ou un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « **rentier** ») n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et que les biens propres d'un porteur de parts ou d'un rentier ne peuvent être visés par un recours ni un règlement pour quelque responsabilité que ce soit, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle ou qu'elle découle d'un délit civil, d'un contrat ou autrement, en faveur de quiconque en ce qui concerne les biens ou les affaires du FPI, notamment pour acquitter une obligation ou pour régler une réclamation liée à un contrat ou à une obligation du FPI ou des fiduciaires ou à l'obligation d'un porteur de parts ou d'un rentier d'indemniser un fiduciaire par suite d'une responsabilité personnelle qui incombe ainsi au fiduciaire (la « **responsabilité fiduciaire** »). On prévoit que seuls les actifs du FPI pourront faire l'objet d'une perception ou d'une saisie en vue du règlement de la responsabilité fiduciaire. Chaque porteur de parts et rentier aura droit à un remboursement sur l'actif du FPI à l'égard d'un paiement au titre de la responsabilité fiduciaire effectuée par le porteur de parts ou le rentier.

La déclaration de fiducie prévoit également que les fiduciaires doivent faire en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les conseils des conseillers juridiques, d'une façon et dans les territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation fiduciaire d'agir dans leur intérêt, tout risque important de responsabilité touchant les porteurs de parts découlant de réclamations faites contre le FPI et doivent, dans la mesure où ils jugent pouvoir en obtenir à des conditions réalistes, notamment en ce qui concerne le coût des primes, faire en sorte que l'assurance souscrite par le FPI, dans la mesure où il est possible de le faire, couvre les porteurs de parts et les rentiers en tant qu'assurés additionnels. Tout instrument créant une obligation qui constitue ou qui comporte l'octroi par le FPI d'un prêt hypothécaire et, dans la mesure où les fiduciaires jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation d'agir dans leur intérêt, tout instrument qui constitue une obligation importante doit contenir une disposition indiquant que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts et les dirigeants, les employés ou les représentants du FPI, mais seulement le bien visé du FPI ou une certaine partie de celui-ci. Sauf en cas de mauvaise foi ou de négligence grossière de leur part, les porteurs de parts ou les rentiers n'auront aucune responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario en cas de différend contractuel découlant de tout document rejetant la responsabilité personnelle de la façon énoncée ci-dessus.

Toutefois, dans l'exercice de ses affaires, le FPI fera l'acquisition de biens immeubles, sous réserve d'obligations contractuelles existantes, y compris des obligations visées par des hypothèques ou des prêts hypothécaires et des baux. Les fiduciaires feront de leur mieux sur le plan commercial pour faire en sorte que ces obligations, exception faite des baux, soient modifiées pour que de telles obligations ne lient pas les porteurs de parts ou les rentiers personnellement. Toutefois, le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une telle modification dans tous les cas. Si une réclamation n'est pas réglée par le FPI, il se peut qu'un porteur de parts ou un rentier soit tenu personnellement responsable des obligations du FPI si la responsabilité n'est pas rejetée de la façon décrite ci-dessus. La possibilité que les porteurs de parts ou les rentiers doivent engager leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario dans le cas d'un différend contractuel où la responsabilité n'est pas ainsi rejetée est plutôt faible.

Responsabilité des porteurs de parts de catégorie B

Les porteurs de parts de catégorie B peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances, notamment lorsqu'ils participent au contrôle ou à la gestion des activités de SC FPI PRO. Les principes de droit des diverses provinces et des divers territoires du Canada qui reconnaissent la responsabilité limitée des commanditaires des sociétés en commandite formées sous le régime des lois d'une province, mais qui exploitent leur entreprise dans une autre province, n'ont pas été établis de façon péremptoire. S'ils perdaient le bénéfice de la responsabilité limitée, les porteurs de parts de catégorie B courraient le risque d'engager leur responsabilité en sus de leur apport en capitaux et de leur quote-part du bénéfice net non distribué de SC FPI PRO si un jugement était rendu à l'égard d'une réclamation portant sur un montant supérieur à la somme de l'actif net de Commandité FPI et de l'actif net de SC FPI PRO. Les porteurs de parts de catégorie B sont tenus de remettre à SC FPI PRO toute partie d'une somme qui leur a été distribuée selon ce qui serait nécessaire pour remettre le capital de celle-ci au niveau où il était avant cette distribution si, par suite de celle-ci, le capital de SC FPI PRO était réduit et celle-ci n'était plus en mesure de rembourser ses dettes à l'échéance.

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. À son gré, le FPI peut émettre d'autres parts à l'occasion. Une émission de parts, y compris des parts émises en contrepartie d'immeubles acquis par le FPI, des octrois aux termes du RILT et des émissions aux termes du RRD, aura un effet de dilution sur les porteurs de parts existants.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume des opérations

Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la TSXV sous le symbole « PRV.UN ». Le tableau suivant fait état, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017, des cours extrêmes des parts et du volume global des opérations sur celles-ci à la TSXV.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Décembre 2017	2,35	2,23	1 460 890
Novembre 2017	2,33	2,23	1 901 492
Octobre 2017	2,28	2,19	1 992 368
Septembre 2017	2,24	2,16	1 449 633
Août 2017	2,24	2,17	1 624 025
Juillet 2017	2,24	2,15	1 843 430
Juin 2017	2,26	2,14	3 348 149
Mai 2017	2,39	2,22	3 260 444
Avril 2017	2,35	2,16	4 237 327
Mars 2017	2,21	2,04	2 501 094
Février 2017	2,09	2,02	1 958 568
Janvier 2017	2,19	2,06	1 959 715

Émission de titres

Le FPI dispose d'un RILT aux termes duquel il octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés et consultants. Les parts sont émises en faveur des participants au RILT au moment de l'acquisition des droits afférents aux parts différées, sauf si ces droits sont différés conformément aux modalités du RILT. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le FPI a émis 445 455 parts différées dans le cadre du RILT, dont 144 165 parts différées à titre d'équivalents aux distributions pour tenir compte des distributions versées sur les parts en circulation. De plus, relativement à certaines acquisitions d'immeubles que le FPI a réalisées en 2017 et qui sont décrites à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2017 », un total de 3 605 821 parts de catégorie B ont été émises au prix de 2,25 \$ chacune. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le FPI n'a, par ailleurs, émis aucune autre catégorie de titres qui ne sont pas inscrits ou cotés sur un marché.

CONTRATS IMPORTANTS

Mis à part les contrats conclus dans le cours normal des activités, les contrats énumérés ci-après sont les seuls contrats importants que le FPI a conclus depuis le début de son exercice clos, ou avant son dernier exercice clos, mais qui sont toujours en vigueur :

- a) la déclaration de fiducie dont il est question à la rubrique « Description de la fiducie et des titres »;
- b) la convention de gestion dont il est question à la rubrique « Ententes conclues avec le gestionnaire »;
- c) la convention de prise ferme datée du 29 mai 2017 conclue par le FPI et un syndicat de preneurs fermes relativement à l'appel public à l'épargne de 2017. Aux termes de cette convention, le FPI doit verser aux preneurs fermes une rémunération globale à l'égard des parts du FPI placées aux termes de celle-ci et indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, dirigeants et employés relativement à certaines responsabilités prévues par la convention de prise ferme, notamment les responsabilités prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières;
- d) la convention de prise ferme datée du 16 janvier 2018 conclue par le FPI et un syndicat de preneurs fermes relativement à l'appel public à l'épargne de 2018. Aux termes de cette convention, le FPI doit verser aux preneurs fermes une rémunération globale à l'égard des parts du FPI placées aux termes de celle-ci et indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, dirigeants et employés relativement à certaines responsabilités prévues par la convention de prise ferme, notamment les responsabilités prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières;
- e) le régime de droits dont il est question à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI »;
- f) la convention d'investissement stratégique dont il est question à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention d'investissement stratégique »;
- g) la convention de soutien dont il est question à la rubrique « Relation stratégique avec Lotus Crux – Convention de soutien ».

POURSUITES

Le FPI et ses filiales ne sont parties à aucune poursuite en cours, imminente ou en instance, qui est susceptible d'avoir une incidence défavorable importante sur le FPI.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf indication contraire dans la présente notice annuelle, aucun fiduciaire ni dirigeant du FPI, aucun porteur de parts qui est propriétaire véritable de plus de 10 % des parts ou qui a une emprise sur celles-ci, aucune personne qui a un lien avec eux ou qui fait partie du même groupe qu'eux n'a ou n'a eu d'intérêt important dans une opération conclue

au cours des trois derniers exercices ou pendant l'exercice courant ni dans une opération proposée qui a eu ou qui aurait une incidence importante sur le FPI ou l'une de ses filiales.

AUDITEUR, EXPERTS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur du FPI, MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., 1155, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal (Québec) H3B 2J8, a indiqué qu'il était indépendant au sens du Code de déontologie des Comptables professionnels agréés du Québec.

Colliers International Realty Advisors Inc. a établi les évaluations décrites ou incluses dans les documents d'information continue déposés par le FPI durant le dernier exercice clos de celui-ci ou s'y rapportant. Aux dates de ces évaluations et à la date des présentes, les « professionnels désignés » de Colliers International Realty Advisors Inc. étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres du FPI.

Trimaven Capital Advisors a établi l'avis décrit ou inclus dans les documents d'information continue déposés par le FPI durant le dernier exercice clos de celui-ci ou s'y rapportant. À la date de cet avis et à la date des présentes, les « professionnels désignés » de Trimaven Capital Advisors étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres du FPI.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres du FPI est la Compagnie Trust TSX au 200 University Avenue, Suite 300, Toronto (Ontario) M5H 4H1.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Vous trouverez sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, des renseignements complémentaires se rapportant au FPI. La circulaire de sollicitation de procurations du FPI relative à sa dernière assemblée annuelle des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires ont été élus et la circulaire de sollicitation de procurations du FPI relative à l'assemblée annuelle de 2018 des porteurs de parts du FPI renferment des renseignements complémentaires, notamment en ce qui a trait à la rémunération des fiduciaires et des dirigeants et aux prêts à ceux-ci, aux principaux porteurs des titres et aux parts du FPI autorisés aux fins d'émission aux termes des régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, selon le cas.

De l'information financière supplémentaire figure dans les états financiers consolidés et dans les notes y afférentes ainsi que dans le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

ANNEXE A
CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT

1. OBJET

- a) Le comité d'audit (le « **comité** ») est un comité permanent nommé par le conseil des fiduciaires (le « **conseil** ») du Fonds de placement immobilier PRO (le « **FPI** »). Il a été mis sur pied aux fins du respect des obligations qui incombent aux émetteurs publics à l'égard des comités d'audit et pour aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance de la communication de l'information financière, notamment les suivantes :
- i) surveiller l'intégrité des états financiers et du processus de communication de l'information financière du FPI, notamment le processus d'audit et les contrôles et procédures du FPI de même que le respect des exigences juridiques et réglementaires connexes;
 - ii) surveiller les compétences et l'indépendance des auditeurs externes;
 - iii) surveiller les travaux de la direction financière et des auditeurs externes du FPI dans ces domaines;
 - iv) maintenir une voie de communication ouverte entre les auditeurs externes, le conseil et la direction.
- b) Le comité doit également aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités concernant les questions de retraite.
- c) Le comité a une fonction de surveillance. Il n'incombe pas à celui-ci ni à ses membres i) de planifier ou d'exécuter des audits, ii) d'établir que les états financiers du FPI sont complets et exacts et qu'ils sont conformes aux principes comptables généralement reconnus ni iii) d'exécuter d'autres types d'audit ou d'examens comptables, ou encore effectuer des procédures ou enquêtes similaires. Les membres et le président du comité sont membres du conseil du FPI, nommés au comité en vue de surveiller de façon générale les activités liées aux finances, aux risques et aux contrôles du FPI, et ne sont pas particulièrement responsables de la gestion ou de l'exercice quotidien de ces activités.
- d) La direction est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers du FPI. Elle est également chargée du maintien des principes et des politiques appropriés en matière de comptabilité et de communication de l'information financière, ainsi que des systèmes de gestion des risques et des contrôles et procédures internes conçus pour fournir une assurance raisonnable que les actifs sont protégés et que les opérations sont dûment autorisées, inscrites et déclarées et pour assurer l'efficacité et l'efficience de l'exploitation, de la fiabilité de l'information financière et du respect des normes comptables de même que des lois et règlements applicables. La direction est également chargée de s'assurer du caractère adéquat et de l'efficacité du système de contrôles internes et de faire rapport à ce sujet. Les auditeurs externes sont chargés de planifier et d'exécuter l'audit des états financiers annuels du FPI conformément aux normes d'audit généralement reconnues afin de fournir une assurance raisonnable du fait, notamment, que les états financiers sont conformes aux principes comptables généralement reconnus.
- e) Si une disposition de la présente charte déroge à une disposition de la déclaration de fiducie datée du 11 mars 2013 modifiée et mise à jour du FPI (telle qu'elle peut être à nouveau modifiée ou mise à jour à l'occasion) (la « **déclaration de fiducie** ») ou y contrevient, la disposition de la déclaration de fiducie aura préséance et aucune des présentes règles ne sera interprétée comme conférant aux fiduciaires du FPI qui sont membres du comité des pouvoirs qui s'ajoutent à ceux que confère la déclaration de fiducie ou qui y sont supérieurs.

2. COMPOSITION, PROCÉDURES ET ORGANISATION

- a) Le comité est composé d'au moins trois membres du conseil qui sont tous, de l'avis du conseil, « indépendants », au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (le « **Règlement 52-110**»), dans sa version modifiée à l'occasion.
- b) Tous les membres du comité possèdent, de l'avis du conseil, des « compétences financières », au sens attribué à ce terme dans le Règlement 52-110.
- c) Le conseil, à sa réunion d'organisation tenue parallèlement à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts, nomme les membres du comité pour l'année suivante. Le conseil peut, à tout moment, destituer ou remplacer un membre du comité et pourvoir tout poste devenu vacant au sein du comité. Tout membre du comité qui cesse d'être fiduciaire du FPI cesse également d'être membre du comité.
- d) Les membres du comité désignent un président (qui doit être résident canadien) à la majorité des voix exprimées par tous les membres du comité.
- e) Le comité doit avoir accès aux dirigeants, aux employés, aux auditeurs externes et aux conseillers juridiques du FPI, et aux renseignements portant sur le FPI, s'il le juge nécessaire ou souhaitable pour exercer ses fonctions.
- f) La tenue des réunions du comité est régie par ce qui suit :
 - i) les membres du comité se réunissent régulièrement, au moment et à l'endroit fixés par le président du comité;
 - ii) tout membre du comité peut convoquer une réunion du comité;
 - iii) tout fiduciaire du FPI peut demander au président du comité de convoquer une réunion du comité et assister à cette réunion afin d'informer le comité d'une question le préoccupant tout particulièrement, et il peut assister à cette réunion dans la mesure permise par le président du comité;
 - iv) les auditeurs externes et les membres de la direction assistent aux réunions du comité à la demande de ce dernier.
- g) Les auditeurs externes sont habilités à communiquer directement avec le président du comité et à rencontrer séparément les membres du comité. Par l'intermédiaire de son président, le comité peut communiquer directement avec un employé du FPI s'il le juge nécessaire, et les employés peuvent présenter au comité toute question mettant en cause des pratiques ou des opérations discutables, illégales ou irrégulières.
- h) Le comité est autorisé à retenir, aux frais du FPI, les services de conseillers juridiques indépendants et d'autres conseillers s'il le juge nécessaire pour s'acquitter de ces fonctions, et à fixer leur rémunération.

3. FONCTIONS

- a) Le comité a les fonctions suivantes :
 - i) aider le conseil à s'acquitter de ses fonctions en ce qui concerne les politiques et pratiques comptables, la communication de l'information et les contrôles internes du FPI;
 - ii) établir et maintenir une ligne de communication directe avec les auditeurs externes du FPI et évaluer le rendement de ces derniers;
 - iii) surveiller les travaux des auditeurs externes;

- iv) examiner le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles internes du FPI, et en discuter avec la direction et les auditeurs externes;
 - v) évaluer la qualité, le caractère approprié et acceptable ainsi que l'objectivité des rapports financiers et des principes et pratiques comptables du FPI utilisés dans ses rapports financiers;
 - vi) faire régulièrement rapport au conseil sur l'exécution de ses fonctions;
 - vii) aider le conseil à s'acquitter de ses fonctions en ce qui concerne la conformité du FPI aux exigences juridiques et réglementaires;
 - viii) aider le conseil à s'acquitter de ses fonctions en ce qui concerne l'évaluation et la gestion des risques.
- b) Le comité est directement responsable de la surveillance des travaux des auditeurs externes engagés pour établir ou délivrer un rapport d'audit ou rendre d'autres services d'audit, d'examens ou d'attestation au FPI, y compris la résolution de désaccord entre la direction et les auditeurs externes au sujet de l'information financière. À cette fin, le comité a les fonctions suivantes :
- i) recommander au conseil un cabinet d'auditeurs externes qui sera nommé pour établir ou délivrer un rapport d'audit ou rendre d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation au FPI;
 - ii) examiner, en cas de changement d'auditeurs externes, toutes les questions relatives au changement, ainsi que les étapes prévues pour une transition ordonnée;
 - iii) examiner régulièrement tous les événements déclarés, notamment les désaccords, les questions non résolues et les consultations ou tout règlement de remplacement, qu'il y ait eu un changement d'auditeur externe ou non;
 - iv) examiner les lettres de mission des auditeurs externes, aussi bien pour les services d'audit que pour les services non liés à l'audit;
 - v) examiner l'indépendance des auditeurs externes;
 - vi) examiner et approuver les conditions de la mission des auditeurs externes, notamment la rémunération payable, la portée et le calendrier de l'audit ainsi que d'autres services connexes et les services non liés à l'audit rendus par les auditeurs externes, et évaluer le rendement de ces derniers;
 - vii) examiner et approuver la nature et la rémunération des services non liés à l'audit rendus au FPI par les auditeurs externes et étudier si la nature et l'entendue de ces services risquent de nuire à l'indépendance du cabinet dans le cadre de la fonction d'audit.
- c) Les fonctions du comité relativement aux audits et à la communication de l'information financière sont les suivantes :
- i) examiner le plan d'audit avec les auditeurs externes et la direction;
 - ii) examiner avec les auditeurs externes et la direction toute modification proposée des politiques comptables, la présentation de l'incidence des principaux risques et incertitudes, ainsi que les estimations et jugements clés de la direction qui peuvent, dans un tel cas, être importants pour la communication de l'information financière;
 - iii) examiner le contenu du rapport d'audit;
 - iv) interroger l'auditeur externe et la direction relativement aux problèmes importants dans la communication de l'information financière qui ont fait l'objet de discussions durant l'exercice, et aux solutions trouvées;
 - v) examiner la portée et la qualité des travaux d'audit exécutés;

- vi) examiner le caractère suffisant du personnel financier et comptable du FPI;
 - vii) examiner la coopération obtenue par les auditeurs externes de la part du personnel du FPI durant l'audit, ainsi que les difficultés rencontrées par les auditeurs externes et toute restriction imposée à leurs travaux;
 - viii) examiner l'évaluation des contrôles internes par l'auditeur interne (ou les personnes exerçant la fonction d'audit interne) et tout rapport sur les contrôles internes reçu des auditeurs externes, ainsi que la réponse de la direction aux recommandations, dont le suivi des faiblesses décelées;
 - ix) examiner les nominations du chef des finances, de l'auditeur interne (ou des personnes exerçant la fonction d'audit interne) et des dirigeants financiers clés qui participent au processus de communication de l'information financière;
 - x) examiner et recommander à l'approbation du conseil les états financiers audités annuels du FPI et ceux des filiales du FPI, conjointement avec le rapport des auditeurs externes s'y rapportant, et obtenir des explications de la direction quant aux écarts importants constatés entre les périodes de présentation comparatives avant la publication;
 - xi) examiner et approuver les états financiers non audités intermédiaires du FPI et obtenir des explications de la direction en ce qui concerne tous les écarts importants constatés entre les périodes de présentation comparatives avant la publication;
 - xii) surveiller les procédures établies concernant la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou de l'audit, ainsi que les procédures établies concernant l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les employés de préoccupations touchant des questions de comptabilité ou d'audit;
 - xiii) examiner le mandat pour la fonction d'auditeur interne ou d'audit interne.
- d) Les fonctions du comité relativement aux méthodes comptables ainsi qu'aux politiques et aux pratiques en matière de communication de l'information sont les suivantes :
- i) examiner les changements apportés aux méthodes comptables par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, changements qui pourraient avoir une incidence importante sur la communication de l'information financière du FPI et qui sont signalés au comité par la direction et les auditeurs externes;
 - ii) examiner la qualité ainsi que le caractère acceptable et approprié des méthodes comptables utilisées dans l'établissement des états financiers du FPI, et étudier toute recommandation visant leur modification importante;
 - iii) examiner l'état du passif éventuel important que la direction déclare au comité;
 - iv) examiner l'état des déclarations de revenus et les problèmes fiscaux potentiellement importants que la direction signale au comité;
 - v) avant leur diffusion, examiner et approuver toute l'information financière publique auditée ou non auditée et tous les documents d'information publics devant être déposés auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières et renfermant de l'information financière auditée ou non auditée, y compris les résultats, les communiqués, les rapports de gestion, les prospectus, les rapports annuels aux porteurs de parts et les notices annuelles;
 - vi) surveiller et examiner toute l'information financière et les orientations concernant les résultats remises aux analystes et aux agences de notation.
- e) Les autres fonctions du comité comprennent les suivantes :
- i) examiner les demandes de renseignements, les enquêtes ou les audits de nature financière effectués par les autorités gouvernementales, réglementaires ou fiscales;

- ii) interdire ou surveiller les politiques se rapportant à l'embauche d'employés ou d'anciens employés des auditeurs externes du FPI;
- iii) examiner les budgets annuels d'exploitation à l'investissement;
- iv) examiner la capitalisation et l'administration des régimes de rémunération et de retraite du FPI;
- v) examiner les difficultés et les problèmes rencontrés avec les autorités de réglementation et susceptibles d'avoir une incidence financière importante, et en faire rapport au conseil;
- vi) interroger la direction et les auditeurs externes relativement aux activités pouvant être, ou sembler, illégales ou contraires à l'éthique;
- vii) étudier toute autre question que le conseil pourrait lui soumettre;
- viii) recevoir et examiner :
 - A) les rapports périodiques portant sur la conformité aux exigences concernant les déductions et les remises prévues par la loi;
 - B) les politiques et pratiques importantes du FPI concernant la gestion de l'encaisse ainsi que les stratégies ou politiques financières importantes ou les arrangements et objectifs financiers proposés du FPI;
 - C) les politiques fiscales et les programmes de planification fiscale importants, le versement des taxes et impôts, les déclarations de revenus et les vérifications ou cotisations fiscales en cours;
- ix) se réunir régulièrement avec la direction afin d'examiner les principaux risques auxquels est exposé le FPI et les mesures que la direction a prises afin de surveiller et de contrôler ces risques, notamment le recours à des instruments dérivés financiers et à des activités de couverture, et discuter de ces risques avec elle;
- x) recevoir et examiner les états financiers et les autres données financières des filiales importantes du FPI de même que les recommandations des auditeurs concernant ces filiales;
- xi) se réunir avec la direction pour passer en revue le processus et les systèmes en place en vue de s'assurer de la fiabilité et de l'efficacité des documents d'information publics qui renferment des données financières auditées et non auditées.