



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

Notice annuelle

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Le 23 mars 2022

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
NOTES EXPLICATIVES	5
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	5
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	6
STRUCTURE JURIDIQUE DU FPI	7
Le FPI.....	7
Structure organisationnelle.....	8
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	8
Exercice clos le 31 décembre 2019.....	8
Exercice clos le 31 décembre 2020.....	10
Exercice clos le 31 décembre 2021.....	10
Faits récents.....	13
ACTIVITÉ DU FPI	13
Généralités.....	13
Objectifs.....	14
Stratégies de croissance.....	14
Concurrence.....	16
Membres de la haute direction et employés.....	16
Risques liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.....	16
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER	18
Aperçu des immeubles.....	18
Échéances des baux.....	22
Description des immeubles.....	23
ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES DE SITE	39
DETTE	40
Généralités.....	40
Composition de la dette.....	40
Échéance de la dette.....	41
Financement additionnel.....	41
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DU FPI	41
Fiduciaires et membres de la haute direction.....	41
Gouvernance et conseil des fiduciaires.....	46
Comités du conseil des fiduciaires.....	47
Conflits d'intérêts.....	50
Questions touchant les fiduciaires indépendants.....	51
Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions.....	51
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION	52
Lignes directrices en matière de placement.....	52
Politiques d'exploitation.....	53
Modifications des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation.....	55
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	55
Politique en matière de distributions.....	55
Historique des distributions.....	56
Régime de réinvestissement des distributions.....	56
Imposition différée des distributions.....	56
DESCRIPTION DE LA FIDUCIE ET DES TITRES	57
Généralités.....	57
Parts, parts comportant droit de vote spéciales et autres titres.....	57
Assemblées des porteurs de parts.....	58
Droit de rachat.....	58
Achats de parts par le FPI.....	60
Offres publiques d'achat.....	60

Émission de parts.....	60
Système d'inscription en compte.....	61
Transfert et échange de parts	61
Restriction relative à la propriété par des non-résidents	61
Information et rapports	62
Modifications de la déclaration de fiducie et approbations spéciales	62
Régime de droits des porteurs de parts du FPI	63
DESCRIPTION DE SC FPI PRO	66
Dispositions générales	66
Parts de société en commandite.....	67
Exploitation	67
Transfert de parts.....	67
Modifications de la convention de SC FPI PRO et approbations spéciales.....	67
FACTEURS DE RISQUE.....	68
Risques liés au FPI	68
Risques liés aux parts	81
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	85
Cours et volume des opérations	85
Émission de titres.....	85
Offre publique de rachat dans le cours normal des activités.....	85
CONTRATS IMPORTANTS	86
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	86
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS	
DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	86
CONTRATS DE GESTION	86
AUDITEUR, EXPERTS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
DES REGISTRES	86
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	87
 ANNEXE A CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT	 A-1

GLOSSAIRE

Les termes suivants qui sont utilisés dans la présente notice annuelle ont le sens qui leur est donné ci-après, sauf si le contexte exige une autre interprétation :

« **acquéreur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Acquéreur »;

« **acquisition importante** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Acquisition importante »;

« **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 2019** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2019 – Appel public à l'épargne de 2019 du FPI »;

« **appel public à l'épargne de 2021** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2021 – Financements par capitaux propres de 2021 »;

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

« **base d'emprunt** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Dette – Composition de la dette – Facilité de crédit renouvelable »

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

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

« **code de conduite** » désigne le code de conduite et d'éthique adopté par le FPI;

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

« **Compass** » désigne Compass Commercial Realty Limited;

« **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 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 fournissait jusqu'au 31 mars 2019 des services de gestion d'immeubles et d'actifs, des services administratifs et d'autres services au FPI et à ses filiales;

« **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 12 novembre 2012, dans sa version modifiée et mise à jour le 21 décembre 2018, 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;

« **cours** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat »;

« **cours de clôture** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat ».

« **date de rachat** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat »;

« **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 21 décembre 2018 et dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour de nouveau à l'occasion;

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

« **EES de Phase I** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Évaluations environnementales de site »;

« **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;

« **états financiers de 2021** » désigne les états financiers consolidés audités du FPI et les notes afférentes pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 qui sont disponibles sur SEDAR, sous le profil du FPI, à www.sedar.com.

« **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 – 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 »;

« **FTE** » ou « **flux de trésorerie d'exploitation** » désigne une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI conformément au *White Paper on FFO and AFFO for IFRS* publié en février 2019 par l'Association des biens immobiliers du Canada. Les FTE s'entendent du résultat net et du résultat global, ajustés pour tenir compte des variations de la juste valeur i) du régime incitatif à long terme, ii) des immeubles de placement et iii) des parts de catégorie B, et majorés des distributions sur les parts de catégorie B et de l'amortissement des immobilisations incorporelles. 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 non conformes aux IFRS »;

« **FTEA** » ou « **flux de trésorerie d'exploitation ajustés** », désigne une mesure financière non conforme aux IFRS définie par le FPI comme les FTE du FPI, moins l'amortissement des loyers linéaires, les investissements de maintien et les coûts de location stabilisés normalisés, tel qu'ils sont déterminés par le FPI, plus les charges liées au régime incitatif à long terme, l'amortissement des coûts de financement et les coûts non récurrents comme les coûts liés au règlement de dettes. Les coûts de location stabilisés normalisés correspondent aux coûts de location acquittés et amortis sur la durée du nouveau bail. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **gestionnaire** » désigne Conseils Immobiliers Labec Inc., société constituée sous le régime des lois du Canada et ancien gestionnaire d'immeubles et d'actifs du FPI et de ses filiales aux termes de la convention de gestion;

« **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;

« **initiateur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI Régime de droits des porteurs de parts du FPI– Moment de la séparation »;

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

« **limite mensuelle** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat »;

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

« **membre du même 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*, dans sa version remplacée ou modifiée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui pourrait le remplacer);

« **moment de la séparation** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI ».

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

« **offre permise** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Résumé »;

« **offre permise concurrente** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Résumé »;

« **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 »;

« **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;

« **personne exclue** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Acquéreur »;

« **placement privé de 2021** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2021 – Financements par capitaux propres de 2021 »;

« **placement privé du deuxième trimestre de 2021** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2021 – Financements par capitaux propres de 2021 »;

« **placement privé du quatrième trimestre de 2021** » a le sens donné à ce terme à la rubrique « Développement général de l'activité – Exercice clos le 31 décembre 2021 – Financements par capitaux propres de 2021 »;

« **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 rachat** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Droit de rachat »;

« **prix de rachat des droits** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description de la fiducie et des titres – Régime de droits des porteurs de parts du FPI – Rachat et renonciation »;

« **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 2021** » désigne le rapport de gestion du FPI pour l'exercice 2021, que l'on trouvera sous le profil du FPI sur SEDAR, à www.sedar.com;

« **rapports environnementaux** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Évaluations environnementales de site »;

« **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);

« **regroupement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Structure juridique du FPI – Le FPI »;

« **rentier** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux parts – Responsabilités des porteurs de parts »;

« **responsabilité fiduciaire** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux parts – Responsabilités des porteurs de parts »;

« **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** » est une mesure non conforme aux IFRS qui est définie dans la déclaration de fiducie du FPI. Le FPI calcule la valeur comptable brute en rajoutant au total de l'actif le cumul de l'amortissement sur les immobilisations corporelles et incorporelles, moins, a) 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.

NOTES EXPLICATIVES

Sauf indication contraire, les renseignements figurant dans la présente notice annuelle sont valables au 31 décembre 2021. 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 » renvoie au Fonds de placement immobilier PRO et à ses filiales consolidées, y compris SC FPI PRO, collectivement ou individuellement. 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 ainsi qu'à ses filiales consolidées, y compris SC FPI PRO, 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. Comme certains chiffres ont été arrondis dans la présente notice annuelle, il est possible que les totaux ne correspondent pas à 100 %.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle renferme certains énoncés et renseignements prospectifs (collectivement, les « **énoncés prospectifs** ») au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, notamment des énoncés portant sur des attentes, des projections et des plans de croissance liés à la stratégie d'affaires et aux plans futurs du FPI. On reconnaît parfois les énoncés prospectifs à l'emploi de mots ou expressions comme « chercher à », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prévoir », « éventuel », « potentiel », « cible », « avoir l'intention de », « devoir », « croire », « objectif », « stratégie », « occasion », « continu », « supposer », « hypothèse », « but » ou « vraisemblable », à la voix affirmative ou négative, et à des renvois similaires à des périodes futures et au fait que ces énoncés ne portent pas strictement sur des faits passés ou actuels. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes actuelles de la direction et sont assujettis à un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses, notamment la conjoncture des marchés et de l'économie, les perspectives ou occasions d'affaires, les plans et stratégies futurs, les projections, ainsi que les événements et tendances prévus qui touchent le FPI et son secteur d'activité. Bien que le FPI et la direction estiment que les attentes reflétées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables et fondées sur des hypothèses et estimations raisonnables en date des présentes, rien ne garantit que ces hypothèses ou estimations sont exactes ou que ces attentes se matérialiseront. De par leur nature, les énoncés prospectifs comportent des risques, des incertitudes et des éventualités d'ordre commercial, économique et concurrentiel importants qui pourraient faire en sorte que les événements réels diffèrent sensiblement de ceux dont il est question, expressément ou implicitement, dans ces énoncés.

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.

Les résultats et faits nouveaux réels sont susceptibles de différer, et ce, de façon importante de ceux qui sont prévus par le FPI et dont il est question, expressément ou implicitement, dans les énoncés prospectifs qui figurent dans la présente notice annuelle. Ces énoncés sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et de risques qui pourraient se révéler erronés. Des hypothèses relatives au potentiel de croissance future du FPI, aux dépenses en immobilisations prévues, aux conditions concurrentielles, aux résultats d'exploitation, aux perspectives et occasions futures, au

maintien des tendances au sein du secteur, aux niveaux d'endettement futurs, à l'absence de modification des lois fiscales actuellement en vigueur et au 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 les résultats, le rendement ou les réalisations réels du FPI 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 inexacts, 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 sous le profil du FPI sur SEDAR, à 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 garantir aux épargnants 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 NON CONFORMES AUX IFRS

Les états financiers consolidés du FPI sont établis conformément aux IFRS. Outre les mesures conformes aux IFRS utilisées dans les présentes, la pratique dans le secteur consiste à évaluer la performance des entités de placement immobilier en tenant compte notamment de certaines mesures et de certains ratios non conformes aux IFRS, ainsi que d'autres mesures financières déterminées (collectivement, les « **mesures non conformes aux IFRS** »). Dans la présente notice annuelle, le FPI fournit et explique, à titre de complément aux résultats présentés selon les IFRS, certaines mesures financières non conformes aux IFRS, notamment les FTEA, les FTE et la valeur comptable brute. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de sens normalisé aux termes de celles-ci. La méthode employée par le FPI pour calculer ces mesures non conformes aux IFRS pourrait différer de celle utilisée par d'autres émetteurs, et ces mesures pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres fiduciaires de placement. Le FPI présente ces mesures non conformes aux IFRS, parce qu'il estime qu'elles sont représentatives du rendement d'exploitation et de la performance financière du FPI. Pour obtenir des renseignements sur les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables et sur la composition des mesures non conformes aux IFRS, pour connaître la façon dont le FPI utilise ces mesures et les raisons pour lesquelles elles fournissent de l'information utile aux investisseurs, et pour un rapprochement de ces mesures, se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion de 2021 qui est disponible sur SEDAR, sous le profil du FPI, à l'adresse www.sedar.com et qui est intégrée par renvoi dans la présente notice. Les mesures non conformes aux IFRS ne sauraient être considérées comme des substituts du résultat net, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, du total des actifs, du total des capitaux propres ou d'autres mesures comparables conformes aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité 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 1000, Montréal (Québec) H3A 2Z7. La déclaration de fiducie est affichée sous le profil du FPI sur SEDAR, à www.sedar.com.

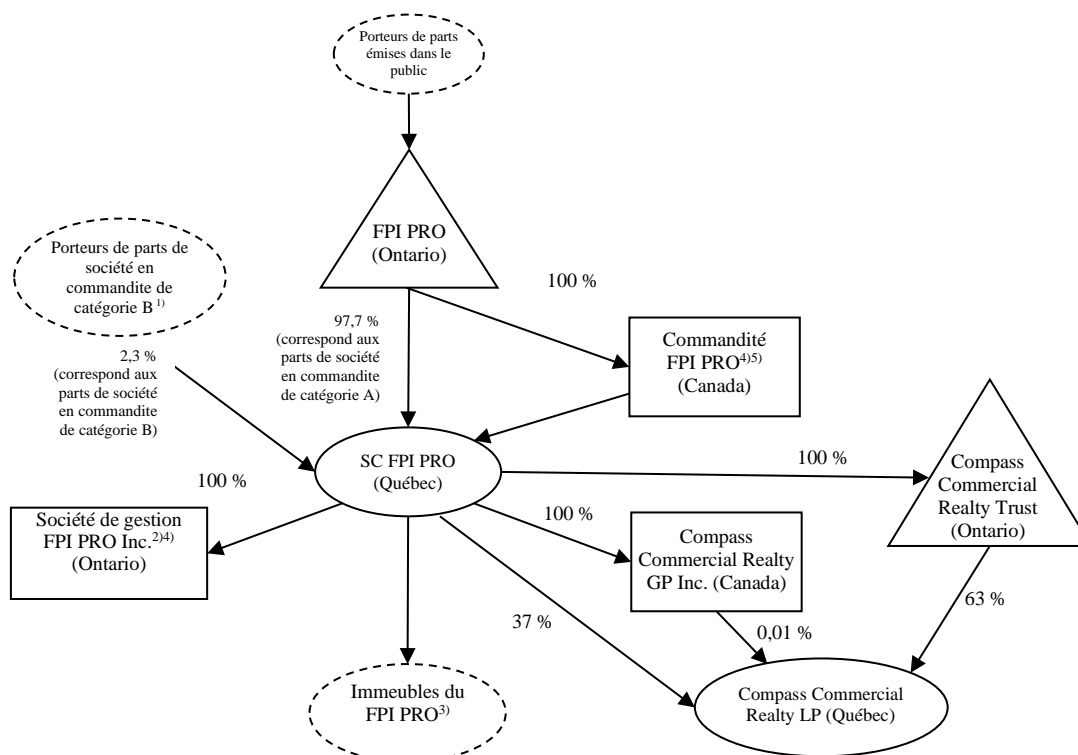
La société initiale que le FPI a remplacée était Taggart, société de capital de démarrage qui était inscrite à la cote de la TSXV. Le 29 janvier 2013, Taggart a réalisé son opération admissible au sens des règles de la TSXV en acquérant un immeuble. Le 8 mars 2013, les actionnaires de Taggart ont approuvé la conversion de Taggart en FPI, et la clôture de cette opération a eu lieu le 11 mars 2013 aux termes d'un plan d'arrangement. Dans le cadre de cette conversion, les actionnaires de Taggart sont devenus des porteurs de parts du FPI en recevant des parts et/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 de la TSXV le 13 mars 2013.

Le 7 mai 2019, les parts ont commencé à être négociées à la TSX sous le symbole « PRV.UN ». À cette même date, les parts ont été radiées de la cote de la TSXV et ont cessé d'y être négociées. Dans le cadre de l'inscription à la cote de la TSX, les parts avec droit de vote ont été regroupées à raison de trois (3) parts avant regroupement contre une (1) part après regroupement, et les parts de catégorie B de la Société en commandite FPI PRO et les parts aux termes du RILT du FPI ont été simultanément regroupées selon le même ratio de regroupement (le « **regroupement** »). Le regroupement a été mis en œuvre après la clôture des marchés le 6 mai 2019.

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 2021.



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) Auparavant appelée Taggart Capital Corp.
- 3) Les immeubles du FPI sont détenus par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive de SC FPI PRO.
- 4) James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, respectivement le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI, sont administrateurs de Commandité FPI PRO et de Société de gestion FPI PRO Inc.
- 5) 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 2019

Internalisation de la fonction de gestion d'actifs

Le 1^{er} avril 2019, le FPI a internalisé sa fonction de gestion des actifs conformément aux modalités de la convention de gestion. Le gestionnaire était contrôlé par le président et chef de la direction du FPI, James W. Beckerleg, et par le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI, Gordon G. Lawlor. L'internalisation s'est traduite par la résiliation de la convention de gestion et a mis fin aux versements d'honoraires au gestionnaire pour la gestion des actifs et les acquisitions aux termes de cette convention. En conséquence de l'internalisation, les membres de la haute direction du FPI, soit James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor, sont directement à l'emploi du FPI depuis le 1^{er} avril 2019. Conformément aux modalités de la convention de gestion, le gestionnaire a reçu, une fois

l'internalisation menée à bien, une indemnité de résiliation d'environ 2,3 millions de dollars, ce qui correspond à une fois le montant des honoraires et des frais de gestion qui lui ont été versés au cours de l'exercice précédant l'internalisation.

Passage à la TSX et regroupement de parts

Le 7 mai 2019, les parts du FPI ont commencé à être négociées à la TSX sous le symbole « PRV.UN ». À cette même date, les parts ont été radiées de la cote de la TSXV et ont cessé d'y être négociées. Dans le cadre de l'inscription des parts à la cote de la TSX, le FPI a procédé à un regroupement de ses parts après la clôture des marchés le 6 mai 2019.

Appel public à l'épargne de 2019 du FPI

Le 16 août 2019, le FPI a réalisé un appel public à l'épargne visant 8 222 500 parts émises au prix de 7,00 \$ chacune, pour un produit total brut revenant au FPI d'environ 57,6 millions de dollars (l'« **appel public à l'épargne de 2019** »), 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 le produit net tiré de l'appel public à l'épargne de 2019 au remboursement de certaines dettes, au financement partiel de certaines acquisitions d'immeubles, ainsi qu'aux fins générales de l'entreprise et du fonds de roulement.

Acquisitions d'immeubles en 2019

En 2019, le FPI a réalisé des acquisitions totalisant 106,3 millions de dollars.

Le 10 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition d'une tour de bureaux de style boutique de 11 étages situé au cœur du quartier des affaires d'Ottawa. Cette acquisition a été réalisée au prix de 21,2 millions de dollars, avant les frais de clôture. Le prix d'achat a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 13,3 millions de dollars, d'une durée de 10 ans, assorti d'un taux d'intérêt de 2,94 %. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen d'une tranche de 7,9 millions de dollars des fonds en caisse reçus dans le cadre de l'appel public à l'épargne de 2019.

Le 16 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles destinés à l'industrie légère situés à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au prix total de 28,1 millions de dollars, avant les frais de clôture. Ces immeubles sont situés aux adresses suivantes : 26-28 Topple Drive; 45 Wright Avenue; 71 Ilsley Avenue; 81 Ilsley Avenue; et 101 Ilsley Avenue. Le prix d'achat a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 19,7 millions de dollars, d'une durée de 10 ans, assorti d'un taux d'intérêt de 2,93 %. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen d'une tranche 8,4 millions de dollars des fonds en caisse reçus dans le cadre de l'appel public à l'épargne de 2019.

Le 27 septembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble à vocation mixte à Kanata, en Ontario, en contrepartie de 48,5 millions de dollars, avant les frais de clôture. Le prix d'achat a été financé en partie au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 33,9 millions de dollars, d'une durée de 7 ans, assorti d'un taux d'intérêt de 3,51 %. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen d'une tranche de 14,6 millions de dollars des fonds en caisse reçus dans le cadre de l'appel public à l'épargne de 2019.

Le 17 décembre 2019, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble destiné à l'industrie légère situé dans le parc industriel Burnside, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Cet immeuble a été acquis au prix de 8,45 millions de dollars, avant les frais de clôture, ce qui représente un taux de capitalisation initial de 6,50 %. Le prix d'achat de 8,45 millions de dollars a été financé au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 5,75 millions de dollars, d'une durée de 10 ans, assorti d'un taux d'intérêt de 3,43 %. Le solde du prix d'achat de 2,7 millions de dollars a été réglé au moyen d'une somme prélevée sur les facilités d'exploitation disponibles qui avaient été remboursées dans le cadre d'un récent financement par capitaux propres.

Majoration du crédit disponible

Le 29 novembre 2019, le FPI a renouvelé sa facilité de crédit renouvelable et fait passer le montant disponible de 30 millions de dollars à 45 millions de dollars, moyennant une réduction de 25 points base des coûts d'emprunt par rapport à la durée précédente. La nouvelle date d'échéance était le 1^{er} décembre 2021.

Le 4 décembre 2019, le FPI a renouvelé l'un de ses emprunts à terme et fait passer le montant disponible de 15 millions de dollars à 30 millions de dollars, moyennant une réduction de 95 points de base des coûts d'emprunts par rapport à la durée précédente. La nouvelle date d'échéance était le 1^{er} février 2022.

Exercice clos le 31 décembre 2020

Acquisitions d'immeubles en 2020

Le 16 mars 2020, le FPI a conclu l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble destiné à l'industrie légère de 135 494 pieds carrés, situé au 123 Price Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, acquis au prix de 8,36 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture, ce qui représente un taux de capitalisation initial de 6,8 %. Le prix d'achat a été partiellement financé au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang d'une durée de 7 ans et d'un montant de 5,75 millions de dollars assorti d'un taux d'intérêt annuel de 2,64 %. Le solde du prix d'achat de 2,61 millions de dollars a été réglé au moyen d'une somme prélevée sur les facilités d'exploitation disponibles qui ont été remboursées à l'aide d'une partie du produit tiré de l'appel public à l'épargne de 2019.

Opérations de vente de 2020

Le 28 septembre 2020, le FPI a procédé à la vente d'un immeuble de commerces de détail autonome situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick, pour un produit brut de 5,1 millions de dollars (à l'exclusion des frais de clôture), un montant légèrement supérieur à sa valeur comptable. Le produit net a été affecté au remboursement d'un prêt hypothécaire de premier rang sur l'immeuble et le reliquat du produit, soit 1,3 million de dollars, a été affecté au remboursement partiel de l'un des prêts à terme du FPI.

Le 17 décembre 2020, le FPI a réalisé la vente d'un petit immeuble de bureaux situé à Pointe-Claire, au Québec, pour un produit brut de 5,0 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture). Le produit net a été utilisé pour rembourser partiellement une des facilités d'exploitation du FPI.

Révision des distributions mensuelles

Le FPI a annoncé le 22 avril 2020 qu'il avait révisé ses distributions mensuelles afin de les ramenées à 0,0375 \$ par part, ou à 0,45 \$ sur une base annualisée, à compter de la distribution payable en avril 2020. Cette révision des distributions mensuelles du FPI, qui s'élevaient auparavant à 0,0525 \$ par part, avait pour but de permettre au FPI de réduire sa dette et de bénéficier de la souplesse nécessaire pour répartir ses capitaux à l'avantage des porteurs de parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux parts – Distributions en espèces non garanties ».

De plus, en réponse à la fluctuation des marchés boursiers causée par la pandémie de COVID-19, le FPI a également annoncé le 22 avril 2020 la suspension de son RRD. Le RRD est suspendu jusqu'à avis contraire et les distributions du FPI ne seront versées qu'en espèces. À la réintégration du RRD, les participants qui y étaient inscrits au moment de sa suspension, et qui le seront encore à sa réintégration, continueront automatiquement d'y participer.

Exercice clos le 31 décembre 2021

Acquisitions d'immeubles en 2021

Le 23 avril 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'une participation de 100 % dans trois immeubles destinés à l'industrie légère à Ottawa, en Ontario. Le prix d'achat total de ces immeubles dont la superficie locative brute totalise 283 495 pieds carrés s'est établi à 49,2 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture), ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,1 %. Les trois immeubles à quais de chargement de petite taille destinés au secteur industriel sont situés à Ottawa, en Ontario respectivement au 1050-1051 Baxter Road, au 2615

Lancaster Road et au 2620-2650 Lancaster Road. Le prix d'achat a été financé en grande partie au moyen du produit tiré d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang d'une durée de 5 ans et d'un montant de 33 millions de dollars, portant intérêt au taux de 2,87 %. Le solde du prix d'achat, soit 16,2 millions de dollars, a été réglé au moyen de fonds en caisse provenant du placement privé du deuxième trimestre de 2021.

Le 14 mai 2021, le FPI a acquis pour 4,5 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture) une participation de 100 % dans un immeuble vacant destiné à l'industrie légère de 82 000 pieds carrés situé au 66 English Drive, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Le prix d'achat a été financé en grande partie à partir du produit tiré d'un nouveau prêt à taux variable d'une durée de deux ans et d'un montant de 3,4 millions de dollars. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen de fonds en caisse totalisant 1,1 million de dollars provenant du placement privé du deuxième trimestre de 2021.

Le 25 mai 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble destiné à l'industrie légère situé au 61-85 Muir Road, à Winnipeg, au Manitoba. Le prix d'achat total de cet immeuble d'une superficie locative brute d'environ 38 000 pieds carrés s'est établi à 5,2 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture). Le prix d'achat a été réglé au moyen de fonds en caisse disponibles par suite du placement privé du deuxième trimestre de 2021.

Le 28 juin 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'une participation de 100 % dans cinq immeubles destinés à l'industrie légère et à locataire unique situés dans quatre des principales villes du Canada Atlantique. Ces immeubles dont la superficie locative brute totalise 430 000 pieds carrés sont respectivement situés au 1 Duck Pond Road, à Halifax, en Nouvelle-Écosse, au 550 McAllister Drive, à Saint-Jean, au Nouveau-Brunswick, au 10 Old Placentia Road, à St. John's, à Terre-Neuve, au 460 MacNaughton Avenue, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et au 611 Ferdinand Boulevard, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Le prix d'achat des immeubles totalise 42,5 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture), ce qui correspond à un taux de capitalisation initial d'environ 6,3 %. Le prix d'achat a été financé en grande partie à l'aide d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang d'une durée de 5 ans, d'un capital de 29,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 3,03 % par année. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen de fonds en caisse de 5,5 millions de dollars et de facilités d'exploitation de 8,0 millions de dollars disponibles par suite du placement privé du deuxième trimestre de 2021.

Le 29 juin 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'une participation de 100 % dans huit immeubles destinés à l'industrie légère situés à Winnipeg, au Manitoba. Le prix d'achat total de ces immeubles dont la superficie locative brute totalise 250 000 pieds carrés s'est établi à 32,3 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture), ce qui représente un taux de capitalisation initial d'environ 6,1 %. Les immeubles sont respectivement situés aux adresses suivantes à Winnipeg, au Manitoba : 30 Durand Road, 36-48 Durand Road; 70-104 Durand Road; 32 Beghin Avenue; 45 Beghin Avenue; 115-133 De Baets Street; 141-159 De Baets Street; et 214 De Baets Street. Le prix d'achat a été financé en grande partie à l'aide d'un nouveau prêt hypothécaire de premier rang d'une durée de 5 ans, d'un capital de 20,7 millions de dollars portant intérêt au taux de 2,95 % par année. Le solde du prix d'achat a été réglé au moyen de liquidités de 11,6 millions de dollars disponibles aux termes de facilités d'exploitation, y compris en conséquence du placement privé du deuxième trimestre de 2021.

Le 29 octobre 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'un immeuble industriel d'une superficie locative brute de 106 737 pieds carrés situé au 1500 Notre Dame Avenue, à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix d'achat d'environ 12,3 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture). Le prix d'achat a été financé en grande partie par la prise en charge d'une hypothèque de premier rang de 8,4 millions de dollars, portant intérêt au taux effectif de 2,75 % et venant à échéance en avril 2024. Le solde du prix d'achat, soit 3,9 millions de dollars, a été réglé avec des fonds en caisse recueillis dans le cadre de l'appel public à l'épargne de 2021 et du placement privé du quatrième trimestre de 2021.

Le 8 novembre 2021, le FPI a procédé à la clôture de l'acquisition d'une participation de 100 % dans 15 immeubles industriels situés dans le Canada Atlantique. Le prix d'achat total de ces immeubles dont la superficie locative brute totalise 1 073 867 pieds carrés s'est élevé à 150,9 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture). Sur ces 15 immeubles, 14 sont situés à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, et un est situé au 222 Edinburgh Drive, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Les immeubles situés à Dartmouth sont situés respectivement aux adresses suivantes : 11 Morris Drive; 10 Morris Drive; 29-59 Mosher Drive; 30-58 Mosher Drive; 11 Vidito Drive; 50 Akerley Boulevard; 55 Akerley Boulevard; 120 Troop Avenue; 320-340 Wright Avenue; 58 Wright Avenue; 40 Thornhill Drive;

50 Thornhill Drive; 60 Thornhill Drive; et 101 Thornhill Drive. Le prix d'achat a été financé en grande partie à partir du produit de 105,6 millions de dollars tiré d'hypothèques de premier rang de 3 ans et de 7 ans portant intérêt à un taux moyen de 2,97 %. Le solde du prix d'achat a été financé à partir de fonds en caisse recueillis dans le cadre de l'appel public à l'épargne de 2021 et du placement privé du quatrième trimestre de 2021.

Financements par capitaux propres de 2021

Le 14 avril 2021, le FPI a procédé à la clôture d'un placement privé sans courtier de 8 264 463 parts, au prix de 6,05 \$ par part, avec Collingwood Investments Incorporated, membre du Bragg Group of Companies, de la Nouvelle-Écosse, le produit brut total revenant au FPI s'établissant à environ 50,0 millions de dollars (le « **placement privé du deuxième trimestre de 2022** »). Par suite du placement privé du deuxième trimestre de 2021, Collingwood Investments Incorporated, conjointement avec une partie apparentée, a acquis une participation économique et avec droit de vote d'environ 19,6 % dans le FPI, compte tenu du nombre de parts comportant droit de vote en circulation à la clôture de l'opération. À la clôture du placement privé du deuxième trimestre de 2021, Collingwood Investments Incorporated a reçu des frais d'engagement de capitaux correspondant à 3 % du produit brut tiré de ce placement privé. Le FPI a affecté i) un montant d'environ 14,0 millions de dollars du produit net au remboursement de sa facilité de crédit, sur laquelle des fonds ont de nouveau été prélevés pour rembourser une tranche du prix d'achat des acquisitions récentes; ii) un montant d'environ 6,5 millions de dollars du produit net au remboursement intégral de l'un de ses prêts à terme qui a ensuite été fermé; et iii) un montant d'environ 28,0 millions de dollars du produit net au remboursement d'une tranche du prix d'achat payé dans le cadre de ses acquisitions réalisées depuis le 31 mars 2021, tel qu'il est décrit ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés au FPI – Participation importante ».

Le 6 octobre 2021, le FPI a procédé à la clôture d'un appel public à l'épargne par voie d'acquisition ferme (l'« **appel public à l'épargne de 2021** ») dans le cadre duquel il a émis 10 074 000 parts au prix de 6,85 \$ chacune, pour un produit brut totalisant 69 007 000 \$, y compris 1 314 000 parts émises par suite de l'exercice intégral de l'option de surallocation accordée aux preneurs fermes. Parallèlement à la clôture de l'appel public à l'épargne de 2021, le FPI a réalisé un placement privé sans courtier dans le cadre duquel il a émis 2 085 744 parts au prix de 6,85 \$ chacune à Collingwood Investments Incorporated, pour un produit brut total s'établissant à 14 287 000 \$ (le « **placement privé du quatrième trimestre de 2021** »). Des frais d'engagement de capitaux de 2 % ont été payés par le FPI dans le cadre du placement privé du quatrième trimestre de 2021. Le FPI a utilisé une tranche d'environ 52,2 millions de dollars du produit net de l'appel public à l'épargne de 2021 et du placement privé du quatrième trimestre de 2021 pour financer en partie ses acquisitions réalisées en novembre 2021 tel qu'il est mentionné plus haut (y compris des frais d'opération d'environ 3,0 millions de dollars), et une tranche d'environ 18,9 millions de dollars du produit net pour rembourser certaines dettes qui pourraient être contractées de nouveau par la suite.

En conséquence de la clôture de l'appel public à l'épargne de 2021 et du placement privé du quatrième trimestre de 2021, Collingwood Investments Incorporated détenait, immédiatement après cette clôture, une participation économique et avec droit de vote d'environ 18,8 % dans le FPI, ou d'environ 19,1 % conjointement avec l'une de ses parties liées.

Ventes d'immeubles en 2021

Le 18 février 2021, le FPI a vendu un immeuble destiné à l'industrie légère situé au 26 boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, pour un produit brut d'environ 8,0 millions de dollars (compte non tenu des frais de clôture). Le produit net de la vente a été utilisé pour rembourser le prêt hypothécaire relatif à l'immeuble et pour les besoins généraux du FPI.

Le 28 avril 2021, le FPI a vendu un immeuble de commerces de détail non stratégique situé au 598 Union Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, pour un produit brut de 4,9 millions de dollars, soit un montant légèrement supérieur à sa valeur comptable selon les IFRS. Le produit a été affecté au remboursement de l'hypothèque relative à l'immeuble et aux fins générales de l'entreprise.

Le 29 septembre 2021, le FPI a vendu trois immeubles non stratégiques situés au Nouveau-Brunswick pour un produit brut de 8,1 millions de dollars, ce qui est au-dessus de leur valeur comptable selon les IFRS. Le produit a été affecté au remboursement de l'hypothèque relative aux immeubles et aux fins générales de l'entreprise. Les immeubles étaient situés respectivement au 1850 Vanier Boulevard, à Bathurst, au 879 Main Street, à Beresford, et au 267 Commerce Street, à Beresford.

Financement de prêts hypothécaires de 2021

Le 26 février 2021, le FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire d'une durée de dix ans totalisant 46,6 millions de dollars, à un taux de 3,21 %, garanti par cinq immeubles industriels. Le produit net a été utilisé pour rembourser environ 29,0 millions de dollars au titre de prêts hypothécaires venant à échéance en 2021 et 2022 et pour acquitter des frais de maintien du rendement d'environ 1,3 million de dollars. Le solde net de 16,3 millions de dollars a été affecté à la réduction des facilités d'exploitation qui sont disponibles pour les fins générales de l'entreprise.

Le 7 juin 2021, le FPI a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 24,8 millions de dollars qui porte intérêt à un taux de 3,70 % et dont la durée est de sept ans. Une partie du produit a été affecté au remboursement de prêts hypothécaires totalisant environ 19,8 millions de dollars qui viennent à échéance en 2022 et d'un prêt à terme de 1,8 million de dollars qui vient à échéance en 2022, et au règlement de frais de maintien du rendement de 0,4 million de dollars.

Faits récents

Pandémie de COVID-19

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, le FPI s'est engagé à protéger la santé et la sécurité de ses employés et de ses locataires, ainsi que celle des clients et des employés de ses locataires. Bon nombre des mesures qui ont été prises en mars 2020, au début de la pandémie, sont toujours en place. Le FPI continuera d'ajuster ses activités de manière à soutenir ses locataires, ses employés et les autres parties prenantes.

Malgré les conséquences positives des programmes de vaccination mis en œuvre à l'échelle du Canada, certains secteurs d'activité, notamment celui du commerce de détail et de l'immobilier commercial, continuent d'être touchés à divers degrés par la pandémie. Il est encore difficile de prévoir la durée ou les répercussions de la pandémie, le cas échéant, sur l'entreprise et les activités du FPI, que ce soit à court ou à long terme. Les répercussions de la pandémie sur les liquidités, les flux de trésorerie, l'exploitation d'immeubles et les installations du siège social ont été prises en considération, tout en s'assurant de maintenir des contrôles voués à la protection de l'intégrité de l'information financière communiquée par le FPI, et de protéger les systèmes et les informations. Ces stratégies ont donné de bons résultats jusqu'à présent et elles ont permis au FPI de préserver sa solidité financière et de maintenir son appui à ses locataires, à ses employés et à d'autres parties prenantes.

Compte tenu des changements de circonstances concernant la pandémie, et notamment de la durée et de la gravité de futures vagues et/ou de nouvelles souches du virus, ainsi que de la disponibilité et de la distribution de vaccins, les répercussions sur l'entreprise, les activités et les résultats financiers du FPI ne peuvent être évaluées avec certitude, car celles-ci dépendront dans une large mesure d'événements futurs, y compris des mesures prises pour contenir la pandémie. Les conséquences défavorables peuvent comprendre, notamment, des interruptions ou des perturbations de l'exploitation ou une augmentation des coûts des activités d'aménagement et d'exploitation d'immeubles, une conjoncture défavorable des marchés et des dangers pour la santé et la sécurité des employés. Tous ces éléments peuvent avoir des conséquences négatives pour le FPI, pour ses locataires et pour les collectivités dans lesquelles le FPI exerce des activités. Pour de plus amples informations sur la pandémie et ses répercussions éventuelles sur le FPI, se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés au FPI – COVID-19 et crises sanitaires ». Des renseignements supplémentaires sont également fournis dans le rapport de gestion de 2021.

ACTIVITÉ DU FPI

Généralités

Le FPI est propriétaire d'un portefeuille d'immeubles commerciaux de grande qualité au Canada. Ce portefeuille est fortement axé sur les immeubles industriels situés dans des marchés secondaires vigoureux. Établi en mars 2013, le FPI est présent dans dix provinces canadiennes, avec une forte concentration dans l'est et le centre du Canada, dans des villes de taille moyenne possédant une économie stable et dont les fondamentaux du marché immobilier sont solides. 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. En date du 31 décembre 2021, le FPI était propriétaire de 120 immeubles commerciaux dont la superficie locative brute totalisait environ 6,6 millions de pieds carrés. Le FPI a

fait croître la valeur de son portefeuille d'immeubles, qui est passée de 6,1 millions de dollars au début de 2013 à plus de 974,7 millions de dollars au 31 décembre 2021.

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 70 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 5,0 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.

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. 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 et les marchés financiers canadiens. Se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI ».

De mai 2010 à mars 2012, les membres de la haute direction du FPI 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, les membres de la haute direction du FPI ont 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.

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 économies 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 judicieuse 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 370 Connell Street, au 87 Warwick Street, au 50 Plaza Boulevard, au 1070 St. George Boulevard, au 50 Empire Lane, au 5110 St. Margaret's Bay Road, au 8150, autoroute Transcanadienne, au 31, promenade Auriga, au 1750, rue Jean-Berchmans-Michaud, au 1455 Mountain Avenue, au 10 Bentall Street, au 500 Palladium Drive, au 611 Ferdinand Boulevard et au 123 Price Street. 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 dans le secteur des immeubles industriels* : 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 acquisitions relatives d'immeubles au Canada, principalement dans le secteur des immeubles industriels. 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 efficace 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 « Risques liés au FPI – Facteurs de risque – Acquisition, aménagement et cession ».

- *Réduction au minimum du risque grâce à la diversification du portefeuille* : Dans le cadre de sa stratégie de croissance, le FPI prévoit acquérir des immeubles industriels de grande qualité, y compris des immeubles de différentes catégories dotés de différentes sortes de locaux, dans des villes de taille moyenne, principalement dans le centre et dans l'est du Canada, dans le but d'optimiser la diversification de son portefeuille. 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.
- *Cessions d'actifs non stratégiques* : En vue d'optimiser le rendement et la valeur du portefeuille et de réduire son endettement, le FPI a l'intention de procéder, lorsque les circonstances seront favorables, à la vente d'actifs non stratégiques, principalement de petits immeubles de commerces de détail et de petits immeubles de bureaux.
- *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.

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.

Membres de la haute direction et employés

Le FPI est géré et exploité par une équipe de haute direction interne aguerrie composée du président et chef de la direction et du vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI. Au 31 décembre 2021, le FPI comptait 70 employés, incluant ces deux membres de la haute direction.

Risques liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance

Le FPI a établi un programme novateur de gestion des risques liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** ») afin de définir ses objectifs en matière d'ESG, d'accroître la transparence relativement à ses principaux enjeux en matière d'ESG et de définir ses priorités en matière de développement durable.

Par suite d'une évaluation en profondeur des critères d'importance relative exécutée en 2021 et conformément aux exigences et aux normes courantes de l'industrie établies par des organismes de réglementation comme le Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le FPI se donne pour objectif d'intégrer ses priorités en matière de développement durable dans son processus de prise de décisions durant un cycle économique complet. De l'étape de la planification stratégique jusqu'à celle des acquisitions, et en mettant à contribution les fonctions de gestion des biens et des actifs.

Le FPI s'est engagé à harmoniser ses pratiques avec les pratiques exemplaires en matière d'ESG et les pratiques exemplaires de l'industrie, mais il est conscient de ses limites à certains égards, notamment quant à sa capacité de mesurer le rendement et d'en effectuer un suivi, qui est limitée en raison de l'absence de contrôles opérationnels à l'égard d'une très grande proportion des immeubles qu'il possède et qu'il gère (baux nets). De plus, en raison de la

nature de ses activités, le FPI ne peut effectuer un suivi qu'au moment de l'acquisition d'un immeuble et en tenant compte du roulement des locataires.

Les principes directeurs du FPI en matière d'ESG visent notamment à promouvoir des pratiques favorisant l'efficacité énergétique et le développement durable dans ses immeubles, à créer un environnement de travail qui favorise le bien-être des employés et des communications efficaces avec les locataires, et à maintenir des normes élevées en matière de gouvernance et d'éthique commerciale.

Environnement

Le FPI s'engage à promouvoir la durabilité environnementale. À titre de propriétaire et d'exploitant d'actifs immobiliers au Canada, l'impact environnemental du FPI est lié principalement à ses immeubles. Le FPI s'engage à adopter des pratiques de gestion durable des actifs et des immeubles afin de réduire au minimum son empreinte environnementale, pour le bénéfice des locataires et des collectivités où sont situés ses immeubles. Les priorités environnementales du FPI visent notamment à faire ce qui suit :

- promouvoir l'utilisation d'agencements écoénergétiques chaque fois que c'est possible;
- accroître le nombre d'immeubles certifiés par BOMA ou par Energy Star, si c'est possible;
- observer des normes de diligence élevées au moment de l'acquisition;
- augmenter, lorsque c'est possible, la capacité de mesurer les répercussions environnementales, y compris les émissions, à l'aide de systèmes de gestion énergétique;
- accorder une place plus importante aux risques liés aux changements climatiques dans nos documents d'information continue.

Social

Le FPI est très fier de son équipe et est déterminé à être un employeur de choix. Notre équipe réduite de professionnels extrêmement compétents est un élément indispensable du succès à long terme de notre organisation, et le FPI s'efforce de fournir aux employés tout ce dont ils ont besoin pour s'épanouir sur le plan professionnel.

L'engagement du FPI en matière de bien-être et de respect a des effets positifs sur les locataires et sur les collectivités où nos immeubles sont situés. Souhaitant établir des liens à long terme avec les locataires, le FPI s'efforce d'être un partenaire de confiance en maintenant des communications efficaces et en s'assurant que les immeubles comblent les besoins des locataires et répondent à leurs attentes. Le FPI s'engage également à contribuer à l'épanouissement des collectivités où ses employés vivent et travaillent et, à cette fin, il a créé des programmes de bénévolat et de dons. Les priorités du FPI sur le plan social consistent notamment à faire ce qui suit :

- fournir un environnement de travail dynamique, inclusif et stimulant qui favorise le bien-être des employés;
- maintenir des communications harmonieuses et efficaces avec les locataires et respecter nos engagements envers ces derniers;
- préserver la qualité et la sécurité de nos immeubles;
- être une entreprise socialement responsable qui réinvestit dans les collectivités locales.

Diversité et inclusion

Le FPI s'engage à promouvoir une culture d'équité et d'inclusivité qui est à l'image de ses employés, de ses locataires, de ses clients et des collectivités où sont situés ses immeubles. Le FPI est conscient de l'importance de pouvoir compter sur une diversité de compétences, de perspectives, d'expériences et d'antécédents, et il s'engage à fournir un environnement de travail qui favorise la diversité, l'équité et l'inclusion. Le FPI possède également une politique sur la diversité au sein du conseil depuis 2019.

Gouvernance et conduite éthique

Le FPI s'engage à respecter les normes les plus élevées de gouvernance et d'éthique commerciale. Le conseil et l'équipe de direction s'engagent à respecter des pratiques rigoureuses en matière de gouvernance et d'éthique commerciale afin d'assurer la supervision, la responsabilisation et l'intégrité. En observant des pratiques d'éthique commerciale, le FPI souhaite promouvoir la croissance durable et à long terme de ses activités, ainsi que la valeur à long terme pour ses porteurs de parts.

Les enjeux en matière d'ESG sont supervisés par le conseil. L'équipe de haute direction est chargée de la mise au point et de la mise en œuvre de son programme d'ESG avec l'aide du comité directeur en charge des questions d'ESG qui a été établi en 2021. Le comité directeur en charge des questions d'ESG, qui est composé de membres de la direction et d'employés, est chargé de conseiller la direction sur la façon de mettre en œuvre le programme du FPI en matière d'ESG. Les priorités du FPI en matière d'ESG comprennent notamment les suivantes :

- assurer la compétence et la diversité du conseil des fiduciaires;
- promouvoir de bonnes pratiques commerciales en mettant en place des politiques appropriées et en s'assurant qu'elles sont observées;
- assurer une supervision rigoureuse des questions d'ESG et se tenir au fait des tendances émergentes et des pratiques exemplaires dans ce domaine.

Afin d'encourager et de promouvoir une culture d'éthique commerciale, le conseil d'administration a adopté le Code de conduite. Se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction du FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires ».

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Aperçu des immeubles

Au 31 décembre 2021, le FPI était propriétaire d'un portefeuille composé de 120 immeubles commerciaux productifs de revenus dont la superficie locative brute totalise environ 6,6 millions de pieds carrés. Le portefeuille est diversifié par types de propriétés et sur le plan géographique au Canada. Le tableau suivant présente certains renseignements sur les immeubles du FPI. À moins d'indication contraire, ces renseignements sont présentés au 31 décembre 2021.

<u>Immeuble</u>	<u>Ville</u>	<u>Année de construction/ rénovation</u>	<u>Nombre de locataires</u>	<u>Superficie locative brute (pi²)</u>	<u>Taux d'occupation¹⁾</u>
Immeubles de bureaux					
2 Gurdwara Road	Ottawa, ON	1990/2007/2012	14	94 473	84,5 %
1335 Carling Avenue	Ottawa, ON	1975/2008/2012/2018/ 2019	28	69 551	80,5 %
159 Cleopatra Drive	Ottawa, ON	1990/2015	2	58 513	100,0 %
251, rue Laurier Ouest	Ottawa, ON	1961/2001/2011	11	58 203	97,1 %
55 Technology Drive	Saint John, NB	1999	1	50 732	100,0 %
26-32 Prince Arthur/11-15 Princess Street	Amherst, NE	1957/1974/2008/2015	5	49 617	73,8 %
31 Auriga Drive	Ottawa, ON	2000/2017	1	29 338	100,0 %
9 Auriga Drive	Ottawa, ON	1986/2016	1	29 149	100,0 %
139 Douglastown Boulevard	Miramichi, NB	2012	1	28 950	100,0 %
			64	468 526	90,8 %

Immeuble	Ville	Année de construction/ rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
Immeubles de commerces de détail					
50 Empire Lane	Windsor, NE	1972/1988/1991/1994/2000/2009	7	125 393	100,0 %
370 Connell Street	Woodstock, NB	1972/2001/2015	9	117 569	100,0 %
2485 King George Highway	Miramichi, NB	1994/2009/2010/2017	12	70 552	94,2 %
87 Warwick Street	Digby, NE	1973/2013/2016/2018	7	61 400	98,5 %
5110 St. Margaret's Bay Road	Upper Tantallon, NE	2008-2013	14	58 818	92,9 %
8934-8944 Commercial Street	New Minas, NE	1988/1997/2007/2008	9	51 678	95,0 %
95 Keltic Drive	Sydney, NE	1987/2005	1	50 517	100,0 %
165 Chain Lake Drive	Halifax, NE	2005/2007/2012	1	44 720	100,0 %
3500 Principale Street	Tracadie-Sheila, NB	1998-1999/2009	4	30 971	99,1 %
50 Plaza Boulevard	Moncton, NB	2006	1	25 476	100,0 %
531 Main Street	Montague, IPE	1997/1999/2002/2015	1	24 515	100,0 %
2 Lawrence Street	Amherst, NE	2009/2016	2	21 212	91,1 %
3528 Principale Street	Tracadie-Sheila, NB	1998-1999/2013	3	19 340	100,0 %
1670, rue Notre-Dame	L' Ancienne-Lorette, QC	1980/2008	1	19 000	100,0 %
2480 King George Highway	Miramichi, NB	2000	1	18 600	100,0 %
25 Brookside Street	Glace Bay, NE	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	4	14 750	51,5 %
223 Main Street NW	Slave Lake, AB	1971/2002	4	14 154	100,0 %
330-45 th Street	Edson, AB	2006	5	13 390	89,9 %
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 %
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 %
610 Newman Road	Quesnel, BC	2001	2	7 531	100,0 %
125 Main Street	Moncton, NB	2016	4	7 344	100,0 %
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 %
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 %
800 Taniata Avenue	Lévis, QC	2009	2	4 500	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 %
7995, boulevard Henri-Bourassa Est	Montréal, QC	1980/2005	1	3 466	100,0 %
875, rue King	Sherbrooke, QC	1984/2012	1	3 240	100,0 %

Immeuble	Ville	Année de construction/ rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
2470 King George Highway	Miramichi, NB	2017	1	2 900	100,0 %
123, boulevard Laurier	Laurier-Station, QC	2010	1	2 400	100,0 %
240 Montreal Street	Kingston, ON	1966/2014	1	1 740	100,0 %
			120	989 100	97,7 %

Immeuble	Ville	Année de construction/rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
Immeubles industriels					
1400 Commerce Way	Woodstock, ON	2009	3	332 558	100,0 %
500 Palladium Drive	Kanata, ON	2000/2002	4	279 388	100,0 %
26-28 Topple Drive	Dartmouth, NS	1973/1980/2003/2012/2016	5	201 110	100,0 %
6375, rue Picard	Saint-Hyacinthe, QC	1977/2014/2018	1	176 070	100,0 %
1750 Jean-Berchmans-Michaud Street	Drummondville, QC	1997/2019	1	171 119	100,0 %
320-340 Wright Avenue	Dartmouth, NS	2007	13	170 752	100,0 %
1050-1051 Baxter Road	Ottawa, ON	1977/1978/2019	17	161 060	100,0 %
1035 Industrial Boulevard	Ayr, ON	1984/1990/2009/2015/2017	1	156 318	100,0 %
123 Price Street	Moncton, NB	1979/2000	1	135 494	100,0 %
520 Beards Lane	Woodstock, ON	2007	3	123 596	100,0 %
10 Morris Drive	Dartmouth, NS	1979/2001	22	118 952	100,0 %
1180 St. George Boulevard	Moncton, NB	1976/1999/2016	6	115 386	100,0 %
1500 Notre Dame Avenue	Winnipeg, MB	1952/1983/2009/2015	4	106 737	100,0 %
1 Duck Pond Road	Halifax, NS	1968/2000	1	105 975	100,0 %
550 McAllister Drive	Saint John, NB	2003	1	104 094	100,0 %
3200-3260, rue Guénette	Saint-Laurent, QC	2007	3	99 536	89,5 %
222 Edinburgh Drive	Moncton, NB	1974/2007/2010	7	94 682	88,0 %
1455 Mountain Avenue	Winnipeg, MB	1981/2007/2017	1	94 541	100,0 %
11 Morris Drive	Dartmouth, NS	1976/1990/2004/2016/2017	21	90 173	92,4 %
120 Troop Avenue	Dartmouth, NS	2004	6	87 214	100,0 %
2615 Lancaster Road	Ottawa, ON	1985/2007/2017	24	84 354	100,0 %
8150, autoroute Transcanadienne	Saint-Laurent, QC	1969/1994/2015	2	84 731	100,0 %
66 English Drive	Moncton, NB	1981/1989/2021	1	82 376	100,0 %
80 Rooney Crescent	Moncton, NB	2000/2010	1	81 180	100,0 %
10 Old Placentia Road	Mount Pearl, NL	1989/2003	1	80 730	100,0 %
460 MacNaughton Avenue	Moncton, NB	1978/1996	1	76 303	100,0 %
55 Akerley Boulevard	Dartmouth, NS	1975/2007	8	75 398	100,0 %
70-104 Durand Road	Winnipeg, MB	1980/1981/1998/2006/2008	8	72 816	100,0 %
5655, rue de Marseille	Montréal, QC	1968/2013/2020	1	65 000	100,0 %
611 Ferdinand Boulevard	Dieppe, NB	1997	1	63 053	100,0 %
50 Akerley Boulevard	Dartmouth, NS	1983/2005	12	62 980	100,0 %

Immeuble	Ville	Année de construction/rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (pi²)	Taux d'occupation¹⁾
1070 St. George Boulevard	Moncton, NB	1989/1991/2016	7	62 867	84,6%
10 Vidito Drive	Dartmouth, NS	1980/2016	1	61 988	100,0 %
101 Thornhill Drive	Dartmouth, NS	1982/1998/2018	7	61 551	100,0 %
9002 20 th Street	Edmonton, AB	1978/1989	1	59 390	100,0 %
30-58 Mosher Drive	Dartmouth, NS	1972/2017/2020	5	56 899	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 %
29-59 Mosher Drive	Dartmouth, NS	1974/2015/2019	4	54 741	100,0 %
171 John Savage Avenue	Dartmouth, NS	2014	2	50 000	100,0 %
1275, avenue Jules Verne	L'Ancienne-Lorette, QC	2004/2016	4	49 760	100,0 %
1410 Mountain Avenue	Winnipeg, MB	1989	2	47 521	100,0 %
71 Ilsley Avenue	Dartmouth, NS	1985/2003/2010/2017	10	47 072	100,0 %
101 Ilsley Avenue	Dartmouth, NS	1984/2004/2016/2018	7	46 968	100,0 %
81 Ilsley Avenue	Dartmouth, NS	1985/2003/2010	5	46 873	100,0 %
63 Innovation Drive	Hamilton, ON	2001/2009/2017	1	44 947	100,0 %
45 Beghin Avenue	Winnipeg, MB	1990/2014/2017	5	43 164	100,0 %
58 Wright Avenue	Dartmouth, NS	1972/2010	1	43 000	100,0 %
8210 autoroute Transcanadienne	Saint-Laurent, QC	1969/1994/2015	2	41 241	100,0 %
214 De Baets Street	Winnipeg, MB	1988/2008/2010	4	39 808	100,0 %
61-85 Muir Road	Winnipeg, MB	1975/2008/2017	4	38 101	100,0 %
2620-2650 Lancaster Road	Ottawa, ON	1985/1987/2007/2020	16	38 081	100,0 %
20 Bentall Street	Winnipeg, MB	1989/2017	1	34 181	100,0 %
141-159 De Baets Street	Winnipeg, MB	1979/1980/2008/2010	4	33 225	100,0 %
40 Thornhill Drive	Dartmouth, NS	1984/2010	10	32 139	100,0 %
50 Thornhill Drive	Dartmouth, NS	1984/2010	11	32 063	100,0 %
60 Thornhill Drive	Dartmouth, NS	1983/2009	7	31 929	100,0 %
1791 Dublin Avenue	Winnipeg, MB	1988/1999/2005/2008/2017	6	30 823	100,0 %
7405 127 th Avenue	Edmonton, AB	1970/1994	1	29 450	100,0 %
1313 King Edward Avenue	Winnipeg, MB	1959/1973/2003/2017	1	20 900	100,0 %
115-133 De Baets Street	Winnipeg, MB	1979/1998/2008/2010	6	20 800	100,0 %
36-48 Durand Road	Winnipeg, MB	1975/1995/2008/2010	5	15 985	100,0 %
45 Wright Avenue	Dartmouth, NS	1966/2005/2016	1	15 360	100,0 %
32 Beghin Avenue	Winnipeg, MB	1989/1998/2008/2021	1	12 524	100,0 %
30 Durand Road	Winnipeg, MB	1987/2008/2019	3	11 760	100,0 %
1305 King Edward Avenue	Winnipeg, MB	1991/2013	1	9 464	100,0 %
			330	5 130 555	99,2 %
TOTAL DU PORTEFEUILLE			514²⁾	6 588 181	98,4 %

Notes :

- 1) Le taux d'occupation comprend les contrats de location pris fermes en vue d'occuper ultérieurement des locaux actuellement vacants.
- 2) Y compris 446 locataires distincts, compte tenu des locataires qui occupent des locaux dans plus d'un immeuble.

Au 31 décembre 2021, les 10 principaux locataires du portefeuille d'immeubles du FPI avaient une durée restante moyenne pondérée des baux de 5,3 ans. Sept des dix principaux locataires du portefeuille se sont vus attribuer une note de crédit. Les renseignements présentés dans le tableau suivant sont en date du 31 décembre 2021.

Locataire	% du loyer de base¹⁾	Superficie locative brute (pi²)	% de la superficie locative brute	Durée restante moyenne pondérée des baux (années)	Note²⁾
Rexall	4,5 %	104 929	1,6 %	7,6	Baa2/BBB+/na
Sobeys	4,3 %	222 491	3,4 %	5,6	Na/BBB-/BBB-
DRS Technologies Canada	4,0 %	127 334	1,9 %	3,1	Ba1/BB+/BBB-
Sysco Canada	3,4 %	326 061	4,9 %	4,1	BBB/BBB/BBB-
Gouvernement du Canada	3,3 %	133 748	2,0 %	2,8	Aaa/AAA/AA+
Shoppers Drug Mart	2,5%	66 083	1,0%	3,5	Na/BBB/BBB
Ribbon Communications	2,4 %	98 057	1,5 %	8,0	s.o.
Versacold	2,4%	224 334	3,4%	7,7	s.o.
Sherway Warehousing	1,7 %	156 318	2,4 %	4,7	s.o.
ArcelorMittal Tailored Blanks	1,5 %	185 633	2,8 %	7,5	Ba1/BBB-/BB+
Total partiel des 10 principaux locataires	30,1 %	1 644 988	25,0 %	5,3	
Autres locataires	69,9 %	4 839 480	73,4 %	4,2	
Locaux inoccupés	—	103 713	1,6 %	—	
Total	100,0 %	6 588 181	100,0 %	4,6	

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 2021, le portefeuille du FPI avait un taux d'occupation moyen pondéré totalisant 98,4 % et une durée restante moyenne pondérée des baux d'environ 4,6 ans. Le tableau suivant illustre l'échéance des baux des locataires du FPI au 31 décembre 2021 :

Exercice	Loyer de base (\$)	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Pourcentage du loyer de base	Pourcentage de la superficie locative brute
2022	4 843 122	476 218	8,30 %	7,23 %
2023	6 197 905	762 184	10,60 %	11,57 %
2024	7 824 356	879 389	13,40 %	13,35 %
2025	9 560 908	1 076 095	16,40 %	16,33 %
2026	9 040 633	1 066 170	15,50 %	16,18 %
2027 et après	21 004 586	2 224 412	35,90 %	35,34 %
Locaux inoccupés	—	103 713	—	1,6 %
Total	58 471 510	6 588 181	100,0 %	100,0 %

Description des immeubles

Immeubles de bureaux

2, chemin Gurdwara, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble de bureaux à plusieurs locataires de six étages est situé au 2, chemin Gurdwara, à Ottawa, en Ontario. Construit en 1990, il est d'une superficie locative brute d'environ 94 473 pieds carrés et compte 330 places de stationnement. Cet immeuble est actuellement loué à 85 % à 14 locataires, dont Groupe Investors et J2 Global Canada. Il est très visible du chemin Hunt Club et de la promenade Prince of Wales et est situé dans un parc commercial établi à proximité de l'Aéroport international d'Ottawa.

1335, avenue Carling, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble à plusieurs locataires de six étages est situé au 1335, avenue Carling à Ottawa, en Ontario. Construit en 1975, il est d'une superficie locative brute d'environ 69 551 pieds carrés et est doté de 234 places de stationnement. Cet immeuble est actuellement loué à 81 % à 28 locataires, dont Securitas Canada. Il est très visible et est situé à proximité des autoroutes 417 et Queensway.

159, promenade Cleopatra, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble à plusieurs locataires de deux étages est situé au 159, promenade Cleopatra à Ottawa, en Ontario. Construit en 1990, il est d'une superficie locative brute d'environ 58 513 pieds carrés et compte 152 places de stationnement. Cet immeuble est loué en totalité à deux locataires, dont Services publics et Approvisionnement Canada, qui est un organisme gouvernemental canadien. Il occupe un emplacement privilégié dans un parc commercial établi à proximité de l'Aéroport international d'Ottawa.

251, rue Laurier Ouest, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble est un édifice à bureaux de 11 étages situés au 251 rue Laurier Ouest, à Ottawa, en Ontario, au cœur du centre-ville d'Ottawa, au coin des rues Laurier et O'Connor. Construit en 1961, l'immeuble a été complètement réaménagé et rénové en 2001 et en 2011. D'une superficie locative brute de 58 203 pieds carrés, l'immeuble est loué à 97,1 % par divers locataires et chaque étage a une superficie de 5 500 pieds carrés. L'immeuble bénéficie de situation enviable au cœur du quartier des affaires d'Ottawa et de sa facilité d'accès par transport en commun, notamment en raison de sa proximité avec la station de train léger sur rail du Parlement.

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) aux termes d'un bail à long terme. 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 49 617 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 74 % par plusieurs locataires, dont le Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, la Cumberland Health Authority et le Gouvernement du Canada.

31, promenade Auriga, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble à plusieurs locataires de deux étages est situé au 31, promenade Auriga à Ottawa, en Ontario. Construit en 2000, sa superficie locative brute est d'environ 29 338 pieds carrés et il compte 108 places de stationnement. Cet immeuble est loué entièrement à un locataire lié par des engagements fermes, soit Costco Wholesale. Cet immeuble occupe un emplacement privilégié dans un parc commercial établi et possède des terrains excédentaires offrant des possibilités d'aménagement supplémentaires.

9, promenade Auriga, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble à plusieurs locataires de deux étages est situé au 9, promenade Auriga à Ottawa, en Ontario. Construit en 1986, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 29 149 pieds carrés et 179 places de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à une société de génie aux termes d'un bail à long terme. Il occupe un emplacement privilégié dans un parc commercial établi situé à proximité de l'Aéroport international d'Ottawa.

139 Douglastown Boulevard, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble de bureaux de 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. L'immeuble se trouve sur un terrain d'environ 12,33 acres et compte 90 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.

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 plusieurs locataires, dont Sobeys, Pet Valu, une banque canadienne de l'Annexe I et Shoppers Drug Mart, et est situé à proximité d'un magasin Canadian Tire.

2485 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble situé au 2485 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 % par plusieurs locataires, dont Sobeys, 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 l'immeuble situé au 2480 King George Highway totalise 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)

Cet 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 61 400 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. L'immeuble est occupé à 99 % par plusieurs 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. 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 93 % par divers locataires, y compris Lawtons Drugs, Tim Horton's et Credit Union Atlantic.

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 51 678 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 % par plusieurs locataires, dont Cinémas Cineplex et Global Pet Foods.

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. 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 à proximité d'un magasin Walmart.

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.

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 30 971 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 99 % par plusieurs locataires, dont Jean Coutu et le Gouvernement du Nouveau-Brunswick.

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. L'immeuble est entièrement occupé par Best Buy Canada aux termes d'un bail à long terme.

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. 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.

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 % par Lawtons Drug Stores aux termes d'un bail à long terme; 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 clinique de physiothérapie aux termes d'un bail à long terme.

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 19 340 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.

2480 King George Highway, Miramichi (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble situé au 2480 King George Highway, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, est un édifice autonome loué à 100 % à Cinémas Cineplex à long terme. L'édifice a été construit en 2000 et sa superficie locative brute atteint environ 18 600 pieds carrés. Cet immeuble et celui du 2485 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. 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 acre 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 52 % par quatre 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 14 154 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 % par plusieurs locataires, dont Pet Valu.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 7 344 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 entièrement occupé par quatre locataires aux termes de baux à long terme.

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. 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.

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.

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.

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.

800, avenue Taniata, Lévis (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail à plusieurs locataires et d'un étage est situé au 800, avenue Taniata, à Lévis, au Québec. Construit en 2009, sa superficie locative brute est d'environ 4 500 pieds carrés et il est situé à l'intersection très achalandée de l'avenue Taniata et de la rue de la Prairie. Il est entièrement loué à deux locataires liés par des engagements fermes, soit Couche-Tard et Groupe TDL. L'immeuble bénéficie de son emplacement central dans le principal centre de commerce de détail d'un quartier résidentiel.

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 aux termes d'un bail à long terme.

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.

7995, boulevard Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail à plusieurs locataires et d'un étage est situé au 7995, boulevard Henri-Bourassa Est. Il a été construit en 1984, puis rénové et agrandi en 2005. Sa superficie locative brute est d'environ 3 466 pieds carrés. Il est entièrement loué à un locataire lié par des engagements fermes, soit McDonald's.

875, rue King Est, Sherbrooke (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail à un seul locataire et d'un étage est situé au 875, rue King Est, à Sherbrooke, au Québec. Construit en 2012, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 3 240 pieds carrés et est situé sur la principale artère qui traverse Sherbrooke d'est en ouest. Cet immeuble est entièrement loué à un locataire, soit Couche-Tard, aux termes d'un bail à long terme, et il est situé sur une route très passante.

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.

123, boulevard Laurier, Laurier-Station (Québec)

Cet immeuble de commerces de détail à un seul locataire et d'un étage est situé au 123, boulevard Laurier, à Laurier-Station, au Québec. Il est entièrement loué à un locataire lié par des engagements fermes, soit Couche-Tard. Construit en 2010, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 2 400 pieds carrés et bénéficie d'une circulation très dense en raison de sa proximité au point d'accès à l'autoroute Transcanadienne.

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.

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.

500 Palladium Drive, Kanata (Ontario)

Cet immeuble est un édifice moderne de locaux industriels à usages multiples de trois étages qui comprend des locaux pour des bureaux, pour des activités industrielles, pour des laboratoires de recherche et pour des serveurs de données. Situé au 500 Palladium Drive, à Kanata, en Ontario, cet immeuble d'une superficie locative brute d'environ 279 388 pieds carrés a été construit en 2000 et en 2002 et il est doté d'installations techniques des plus modernes. L'immeuble est entièrement occupé par quatre locataires, dont DRS Technologies et Ribbon Communications. L'immeuble bénéficie d'un très grand terrain de stationnement pour environ 900 véhicules, d'une hauteur libre atteignant 28 pieds et de terrains libres qui pourraient être utilisés pour de futurs projets d'aménagement immobilier.

26-28 Topple Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un entrepôt industriel situé au 26-28 Topple Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 1973 et agrandi en 1980, il a été rénové en 2003, 2012 et 2016 et il est doté d'une superficie locative brute d'environ 201 110 pieds carrés. Les cinq locataires actuels de l'immeuble, dont Postes Canada, occupent la totalité des locaux. Sa hauteur libre de 24 pieds et son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

6375, rue Picard, Saint-Hyacinthe (Québec)

Cet immeuble industriel à un seul locataire est situé au 6375, rue Picard et fait face à l'autoroute Transcanadienne, à St-Hyacinthe, au Québec et donne facilement accès aux marchés du Québec, aux États-Unis et au Port de Montréal. Cet immeuble est entièrement loué à un locataire lié par des engagements fermes et fabricant alimentaire international, Barry Callebaut, aux termes d'un bail à long terme. Construit en 1975, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 176 070 pieds carrés et ses plafonds sont d'une hauteur de 20 pieds.

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 171 119 pieds carrés. Cet immeuble a été construit en 1997 sur un terrain de 10,75 acres. Il est entièrement occupé par un seul locataire aux termes d'un bail à long terme. 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.

320-340 Wright Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est constitué de deux entrepôts à deux étages et à locataires multiples situés aux 320-340 Wright Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 2007 sur un terrain de 10,4 acres et sa superficie locative brute est de 170 752 pieds carrés. Il est doté de 30 portes de chargement, d'une hauteur libre de 24 pieds et d'un grand terrain de stationnement et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau local de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

1050-1051 Baxter Road, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble industriel autonome à un étage et à locataires multiples est situé au 1050-1051 Baxter Road, à Ottawa, en Ontario. Il a été construit en 1977 et 1978 et rénové en 2019, et sa superficie locative brute totalise environ 161 060 pieds carrés. Il est actuellement entièrement loué à divers locataires, y compris Funhaven Prime Entertainment, Montrose Technologies et Sonepar Canada. L'immeuble bénéficie d'un accès direct à l'autoroute 417 et il est doté de 24 portes de chargement, d'un grand terrain de stationnement et d'une hauteur libre de 18 pieds.

1035 Industrial Road, Ayr (Ontario)

Cet immeuble industriel à un seul locataire est situé au 1035 Industrial Road, à Ayr, en Ontario. Construit en 1990, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 156 318 pieds carrés et de 21 quais de chargement et ses plafonds sont d'une hauteur de 23 pieds. Il est entièrement loué à un seul locataire, soit Sherway Warehousing. Il est situé à proximité de l'autoroute 401 et offre donc un accès facile à la région du Grand Toronto ainsi qu'aux marchés régionaux du sud de l'Ontario.

123 Price Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble d'un étage destiné à l'industrie légère à température contrôlée est situé au 123 Price Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et a une superficie locative brute d'environ 135 494 pieds carrés. Il est occupé par Versacold Logistics Services aux termes d'un terme bail à long terme. Cet immeuble, qui a été construit en 1979 et agrandi en 2000, est situé sur un terrain adjacent à l'autoroute Transcanadienne. L'entrepôt a une hauteur libre de 18 à 50 pieds et il est situé sur un terrain dont une parcelle de six acres peut être utilisée pour d'autres projets d'aménagement.

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 123 596 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.

10 Morris Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est composé de trois édifices industriels à usages multiples d'un étage et il est situé au 10 Morris Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1979 sur un terrain de 7,8 acres et il a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2001. L'immeuble est doté de 37 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds, d'un grand terrain de stationnement. Il a une superficie locative brute de 118 952 pieds carrés et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par divers locataires.

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 115 386 pieds carrés, se trouve sur un terrain de 7,12 acres (et couvre 37,6 % du terrain). Il est entièrement occupé par plusieurs 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.

1500 Notre Dame Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un entrepôt à un seul étage et à locataires multiples situé au 1500 Notre Dame Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Construit en 1952 sur un terrain de 5,5 acres, il a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 1983, 2009 et 2015 et sa superficie locative brute est de 106 737 pieds carrés. Il est doté de 9 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il donne directement sur la rue et bénéficie d'un accès facile à Notre Dame Avenue et à Dublin Avenue. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par quatre locataires.

1 Duck Pond Road, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un entrepôt à température contrôlée qui est occupé par un seul locataire et qui est situé au 1 Duck Pond Road, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1968 sur un terrain de 8 acres et il a été agrandi et complètement rénové en 2000. D'une superficie locative brute d'environ 105 975 pieds carrés, il est doté de 14 portes de chargement, d'une hauteur libre de 26 à 34 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé dans le parc industriel Lakeside, à proximité de l'autoroute 103. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par Sysco Canada.

550 McAllister Drive, Saint John (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble est un centre de distribution à un seul locataire situé au 550 McAllister Drive, à Saint John, au Nouveau-Brunswick. Il a été construit en 2003 sur un terrain de plus de 10 acres et sa superficie locative brute est d'environ 104 094 pieds carrés. Il est doté de 18 portes de chargement, d'une hauteur libre de 28 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé dans le nord-est de la ville, à proximité de Route 1 - Saint John Throughway et il est entièrement occupé par Carquest Canada.

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

Un immeuble industriel à usages multiples situé au 3200-3260, rue Guénette, Saint-Laurent, au Québec. D'une superficie locative brute d'environ 99 536 pieds carrés, l'immeuble a été construit en 2007 et il est occupé à 90 % par Adetel Group, VF Northface et Kia. Il est situé sur un terrain d'environ 4,6 acres et compte 170 places de stationnement à l'extérieur.

222 Edinburgh Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère d'un seul étage et à locataires multiples est situé au 222 Edinburgh Drive, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Construit en 1974, il a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2007 et en 2010. Situé sur un terrain de 8,6 acres, sa superficie locative brute est de 94 682 pieds carrés. Il est doté de 21 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 à 22 pieds, d'un grand terrain de stationnement et d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun. L'immeuble est actuellement occupé à 88 % par plusieurs locataires.

1455 Mountain Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble industriel autonome occupé par un seul locataire est situé au 1455 Mountain Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Construit en 1981 et rénové en profondeur en 2014, il a une superficie locative brute d'environ 94 541 pieds carrés, une hauteur libre de 20 pieds et trois quais de chargement. Il occupe une proportion de 18 % seulement d'un terrain de 11,9 acres, ce qui lui laisse la possibilité d'entreprendre des travaux d'agrandissement dans l'avenir et d'autres travaux d'aménagement au besoin. Cet immeuble est entièrement loué à un locataire, soit Canada Goose, aux termes d'un bail à long terme. Il bénéficie d'un emplacement privilégié dans le parc industriel Inkster bien établi.

11 Morris Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est constitué de deux édifices de deux étages et d'un édifice d'un seul étage destinés à l'industrie légère qui sont situés au 11 Morris Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1976 et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 1990, 2004, 2016 et 2017. Il est situé sur un terrain de 5 acres et sa superficie locative brute est de 90 173 pieds carrés. L'immeuble est doté de 27 portes de chargement, d'une hauteur libre de 12 à 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. Il est actuellement occupé à 92 % par différents locataires.

120 Troop Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un entrepôt à un seul étage et à locataires multiples qui est situé au 120 Troop Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 2004 sur un terrain de 5,7 acres. Sa superficie locative brute est de 87 214 pieds carrés. L'immeuble est doté de 21 portes de chargement, d'une hauteur libre de 24 pieds, d'un grand terrain de stationnement et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

2615 Lancaster Road, Ottawa (Ontario)

Cet immeuble autonome d'un seul étage et à locataires multiples est situé au 2615 Lancaster Road, à Ottawa, en Ontario. Il a été construit en 1985 et rénové en 2007 et 2017 et sa superficie locative brute est d'environ 84 354 pieds carrés. Il est entièrement loué à divers locataires, y compris Eaton Industries. Il bénéficie d'un accès direct à Walkley Road et à l'autoroute 417, et il est doté de 27 portes de chargement, d'une hauteur libre de 14 à 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement.

66 English Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble est un entrepôt et un centre de distribution d'un seul étage qui est situé au 66 English Drive, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Il a été construit en 1981 sur un terrain de 8,5 acres et il a été agrandi en 1989. D'une superficie locative brute d'environ 82 300 pieds carrés, l'immeuble est doté de 6 portes de chargement, d'une hauteur libre de 26 à 30 pieds, d'un accès à un embranchement ferroviaire et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est entièrement occupé par un seul locataire, Marshall Aerospace Canada, aux termes d'un bail à long terme.

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.

10 Old Placentia Road, Mount Pearl (Terre-Neuve-et-Labrador)

Cet immeuble est un entrepôt à température contrôlée à un seul locataire qui est situé au 10 Old Placentia Road, à Mount Pearl, à Terre-Neuve. Il a été construit en 1989 sur un terrain de plus de 5 acres et il a été agrandi et entièrement rénové en 2003. Sa superficie locative brute est d'environ 80 730 pieds carrés et il est doté de 7 portes de chargement, d'une hauteur libre de 25 à 30 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé dans le parc industriel Donovan, à proximité de l'autoroute Transcanadienne. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par Sysco Canada.

460 MacNaughton Avenue, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble est un entrepôt à température contrôlée à un seul étage occupé par un seul locataire qui est situé au 460 MacNaughton Avenue, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Construit en 1978 sur un terrain de plus de 3 acres, l'immeuble a été agrandi et entièrement rénové en 1996. Sa superficie locative brute est d'environ 76 303 pieds carrés

et il est doté de 9 portes de chargement, d'une hauteur libre de 25 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé dans le parc industriel Caledonia, à proximité de l'autoroute Transcanadienne. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par Sysco Canada.

55 Akerley Boulevard, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice industriel à usages multiples et à locataires multiples qui est situé au 55 Akerlye Boulevard, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1975 et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2007. Sa superficie locative brute est de 75 398 pieds carrés et il est situé sur un terrain de 5,9 acres. L'immeuble est doté de 20 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

70-104 Durand Road, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage destiné à l'industrie légère et à locataires multiples qui est situé au 70-104 Durand Road, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1980/1981 sur un terrain de 3 acres et il a fait l'objet de travaux de rénovation en 1998, 2006 et 2008. Sa superficie locative brute est d'environ 72 816 pieds carrés et il est doté de 18 portes de chargement, d'une hauteur libre allant de 15,9 pieds à 16,4 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

5655, rue de Marseille, Montréal (Québec)

Cet immeuble est un édifice à usages multiples qui est situé au 5655, rue de Marseille, à Montréal, au Québec. Sa superficie locative brute est 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.

611 Ferdinand Boulevard, Dieppe (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble est un entrepôt à température contrôlée à un seul locataire situé au 611 Ferdinand Boulevard, à Dieppe, au Nouveau-Brunswick. Il a été construit en 1997 sur un terrain de 8 acres. D'une superficie locative brute d'environ 63 053 pieds carrés, il est doté de 12 portes de chargement, d'une hauteur libre de 30 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé dans le Parc industriel de Dieppe, à proximité de l'Autoroute des anciens combattants (Veteran's Memorial Highway) et de l'Aéroport international Romeo LeBlanc du Grand Moncton (Greater Moncton Romeo LeBlanc International Airport). L'immeuble est actuellement entièrement occupé à 100 % par Sysco Canada.

50 Akerley Boulevard, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble industriel à un seul étage, à usages multiples et à locataires multiples est situé au 50 Akerlye Boulevard, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1983 sur un terrain de 4,2 acres et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2005. Sa superficie locative brute est de 62 980 pieds carrés et il est doté de 16 portes de chargement, d'une hauteur libre allant de 14 à 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

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

Cet immeuble destiné à l'industrie légère est situé au 1070 St. George Boulevard, 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 62 867 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. Il est loué à 85 % à plusieurs locataires,

dont Sonepar Canada et WSP Canada. L'entrepôt a une hauteur libre de 25 pieds. Le 1070 St. George a été construit en 1989 et agrandi en 1991.

10 Vidito Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un centre de distribution à un étage situé au 10 Vidito Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1980 sur un terrain de 2,7 acres et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2016. Sa superficie locative brute est de 61 988 pieds carrés et il est doté de 14 portes de chargement, d'une hauteur libre de 22 pieds, d'un grand terrain de stationnement et d'un accès à un embranchement ferroviaire. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est entièrement occupé par un seul locataire, Trebley Warehousing.

101 Thornhill Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 101 Thornhill Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1982 sur un terrain de 3,8 acres et a fait l'objet de travaux de rénovation en 1998 et 2018. Sa superficie locative brute est de 61 551 pieds carrés et il est doté de 22 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

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 terme bail à long terme. 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.

30-58 Mosher Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 30-58 Mosher Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1972 et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2017 et en 2020. Sa superficie locative brute est de 56 899 pieds carrés et il est situé sur un terrain de 2,6 acres. L'immeuble est doté de 18 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds et il bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

205 Commerce Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Cet immeuble destiné à l'industrie légère est situé au 205 Commerce Street, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Construit en 2005, l'immeuble a une superficie locative brute de 56 833 pieds carrés et une hauteur libre de 28 pieds. Il est actuellement 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 sa superficie locative brute est d'environ 55 471 pieds carrés. Il est entièrement occupé par trois locataires. L'entrepôt a une hauteur libre de 25 pieds. L'immeuble a été construit en 2004 sur un terrain d'environ 2,25 acres et il compte environ 95 places de stationnement extérieures.

29-59 Mosher Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 29-59 Mosher Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1974 sur un terrain de 3,7 acres et a fait

l'objet d'importants travaux de rénovation en 2015 et en 2019. Sa superficie locative brute est de 54 741 pieds carrés et il est doté de 17 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

171 John Savage Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un édifice de locaux industriels à usages multiples situé au 171 John Savage Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 2014, cet immeuble a une superficie locative brute est de 50 000 pieds carrés. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par deux locataires aux termes de baux à long terme. Sa hauteur libre de 28 pieds et son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

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

Cet immeuble est un édifice industriel à usages multiples et à locataires multiples situé au 1275, avenue Jules-Verne, à L'Ancienne-Lorette, au Québec. Il a été construit en 2004 sur un terrain d'environ 4 acres et il a été rénové en 2016. L'immeuble a une superficie locative brute de 49 760 pieds carrés et compte 212 places de stationnement. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

1410 Mountain Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice industriel autonome à usages multiples situé au 1410 Mountain Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit dans les années 1989-1990 et sa superficie locative brute est d'environ 47 521 pieds carrés. Il est entièrement loué à deux locataires. Cet immeuble est situé dans le parc industriel bien établi d'Inkster.

71 Ilsley Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un édifice destiné à l'industrie légère qui est situé au 71 Ilsley Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 1985 et rénové en 2003, 2010 et 2017, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 47 072 pieds carrés et d'une hauteur libre de 22 pieds. Il est entièrement occupé par plusieurs locataires. Ses quais de chargement de petite taille et de taille moyenne ainsi que son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

101 Ilsley Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un édifice destiné à l'industrie légère qui est situé au 101 Ilsley Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 1984 et rénové en 2004, 2016 et 2018, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 46 968 pieds carrés et d'une hauteur libre de 22 pieds. Il est entièrement occupé par plusieurs locataires, y compris le gouvernement du Canada et Clinical Logistics. Ses quais de chargement de petite taille et de taille moyenne ainsi que son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

81 Ilsley Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

L'immeuble est un édifice destiné à l'industrie légère qui est situé au 81 Ilsley Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 1985 et rénové en 2003 et 2010, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 46 873 pieds carrés et d'une hauteur libre de 22 pieds. Il est entièrement loué à plusieurs locataires, dont le gouvernement de la province de la Nouvelle-Écosse. Ses quais de chargement de petite taille et de taille moyenne, ainsi que son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

63 Innovation Drive, Hamilton (Ontario)

Cet immeuble est un édifice industriel occupé par un seul locataire qui est situé au 63 Innovation Drive, à Hamilton, en Ontario. Construit en 2001, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 44 947 pieds carrés et d'une hauteur libre de 24 pieds. Cet immeuble est actuellement entièrement loué à un seul locataire. Il est situé à proximité des autoroutes 6 et 403 et donne facilement accès à la région du Grand Toronto ainsi qu'aux marchés régionaux du sud de l'Ontario.

45 Beghin Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage destiné à l'industrie légère et à locataires multiples qui est situé au 1791 Dublin Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1990 sur un terrain de plus de 3 acres et a été rénové en 2014 et 2017. Sa superficie locative brute est d'environ 43 164 pieds carrés et il est doté de 10 portes de chargement, d'une hauteur libre comprise entre 17 et 21 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

58 Wright Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un entrepôt à un seul étage qui est situé au 58 Wright Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1972 sur un terrain de 2,4 acres et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2010. Sa superficie locative brute est de 43 000 pieds carrés et il est doté de 6 portes de chargement, d'une hauteur libre de 18 pieds, d'un grand terrain de stationnement et d'un accès à un embranchement ferroviaire. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est entièrement occupé par un seul locataire, Crane Supply.

214 De Baets Street, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 214 De Baets Street, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1988 sur un terrain de plus de 2 acres et rénové en 2008 et 2010. Sa superficie locative brute est d'environ 39 808 pieds carrés et il est doté de 12 portes de chargements, d'une hauteur libre de 17 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

61-85 Muir Road, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 61-85 Muir Road, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1975 sur un terrain de plus de 2 acres et a été rénové en 2008 et 2015. Sa superficie locative brute est d'environ 38 101 pieds carrés et il est doté de 9 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement. Il est situé stratégiquement dans le parc industriel d'Inkster, à proximité de l'aéroport international Richardson et de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

2620-2650 Lancaster Road, Ottawa (Ontario)

Il s'agit d'un immeuble industriel à un seul étage et à locataires multiples situé au 2620-2650 Lancaster Road, à Ottawa, en Ontario. Il a été construit en 1985 et rénové en 1987, 2007 et 2020 et sa superficie locative brute est d'environ 38 081 pieds carrés. Cet immeuble est loué en totalité à divers locataires, dont TPSGC. Il bénéficie d'un accès immédiat à Walkley Rd et à l'autoroute 417 et il est doté d'une hauteur libre de 14 pieds, de 20 portes de chargement et d'un grand terrain de stationnement.

20 Bentall Street, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice industriel autonome à un seul locataire qui est situé au 20 Bentall Street, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1990 et est doté d'une superficie locative brute d'environ 34 181 pieds carrés. Il est entièrement loué à un seul locataire, soit Wallace & Carey, aux termes d'un bail à long terme. Sa hauteur libre de 21 pieds et son emplacement dans le parc industriel Inkster bien établi sont des atouts. L'immeuble comprend également une parcelle de terrain adjacente de choix non aménagée de 2,1 acres, dont l'adresse est le 10 Bentall.

141-159 De Baets Street, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 141-159 De Baets Street, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit dans les années 1979-1980 sur un terrain d'environ 2 acres et il a été rénové en 2008 et 2010. Sa superficie locative brute est d'environ 33 225 pieds carrés et

il est doté de 11 portes de chargement, d'une hauteur libre de 14 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

40 Thornhill Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 40 Thornhill Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1984 sur un terrain de 1,9 acre et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2010. Sa superficie locative brute est de 32 139 pieds carrés et il est doté de 12 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

50 Thornhill Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 50 Thornhill Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1984 sur un terrain de 1,9 acre et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2010. Sa superficie locative brute est de 32 063 pieds carrés et il est doté de 12 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 à 18 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

60 Thornhill Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 60 Thornhill Drive, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Il a été construit en 1983 sur un terrain de 2,0 acres et a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2009. Sa superficie locative brute est de 31 929 pieds carrés et il est doté de 12 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble bénéficie d'un accès facile aux principales voies de communication et au réseau de transport en commun, ainsi que de son emplacement dans le réputé parc industriel Burnside. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

1791 Dublin Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice industriel autonome à plusieurs locataires qui est situé au 1791 Dublin Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1988 sur un lot de 1,6 acre dans le parc industriel St. James. Il est doté d'une superficie locative brute d'environ 30 823 pieds carrés et d'une hauteur libre de 21 pieds. Il est entièrement loué à plusieurs locataires.

7405 127th Avenue, Edmonton (Alberta)

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

1313 King Edward Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice industriel autonome à un seul locataire qui est situé au 1313 King Edward Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1989 et a été rénové en 1973, 2003 et 2017. Sa superficie locative brute est d'environ 20 900 pieds carrés et il occupe un terrain de 2 acres partagé avec le 1305 King Edward Avenue dans le parc industriel St. James bien établi. L'immeuble est entièrement loué à un seul locataire, soit Rexel Canada.

115-133 De Baets Street, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 115-133 De Baets Street, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1998 sur un terrain de plus de 2,0 acres et a été rénové en 1998, 2008 et 2020. Sa superficie locative brute est d'environ 20 800 pieds carrés et il est doté de 9 portes de chargement, d'une hauteur libre de 14 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

36-48 Durand Road, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 36-48 Durand Road, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1975 sur un terrain d'environ 1 acre et a été rénové en 1995, 2008 et 2020. Sa superficie locative brute est d'environ 15 925 pieds carrés et il est doté de 8 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

45 Wright Avenue, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Cet immeuble est un édifice destiné à l'industrie légère qui est situé au 45 Wright Avenue, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 1966 et rénové en 2005 et 2016, il est doté d'une superficie locative brute d'environ 15 360 pieds carrés et d'une hauteur libre de 18 pieds. L'immeuble est entièrement loué à un seul locataire. Sa faible surface construite et son emplacement dans le parc industriel Burnside constituent des atouts de l'immeuble.

32 Beghin Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 32 Beghin Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1989 sur un terrain de plus de 2 acres et rénové en 1998, 2008 et 2021. Sa superficie locative brute est d'environ 12 524 pieds carrés et il est doté de 4 portes de chargement, d'une hauteur libre de 16,6 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par un seul locataire, Sherwin Williams Canada.

30 Durand Road, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice à un seul étage et à locataires multiples destiné à l'industrie légère qui est situé au 30 Durand Road, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1987 sur un terrain d'environ 1 acre et a été rénové en 2008 et 2019. Sa superficie locative brute est d'environ 11 760 pieds carrés et il est doté de 6 portes de chargement, d'une hauteur libre de 15,8 pieds et d'un grand terrain de stationnement. L'immeuble est situé stratégiquement dans le parc industriel St. Boniface, le deuxième en importance à Winnipeg, à proximité de toutes les principales voies de transport. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par plusieurs locataires.

1305 King Edward Avenue, Winnipeg (Manitoba)

Cet immeuble est un édifice industriel autonome à un seul locataire qui est situé au 1305 King Edward Avenue, à Winnipeg, au Manitoba. Il a été construit en 1991 et rénové en 2013 et il est situé sur un terrain de 2 acres partagé avec le 1313 King Edward Street, dans le parc industriel St. James bien établi. Sa superficie locative brute est d'environ 9 464 pieds carrés et sa hauteur libre est de 20 pieds. Il est entièrement loué à un seul locataire, soit Prairie Communications.

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 terme 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. 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.

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 2021, le FPI respectait toutes les modalités financières de sa dette. Pour de plus amples informations sur la valeur comptable brute, la dette et les objectifs du FPI, se reporter aux états financiers de 2021 et au rapport de gestion de 2021.

Composition de la dette

Prêts hypothécaires et prêt à terme

Au 31 décembre 2021, le FPI avait des prêts hypothécaires d'un capital totalisant environ 501,9 millions de dollars, assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,39 % par année et échéant entre 2022 et 2033, ainsi que des prêts à terme totalisant 9,5 millions de dollars, compte tenu d'une somme de 3,3 millions de dollars pour l'aménagement d'un immeuble. Les prêts hypothécaires sont garantis par des charges de premier rang grevant certains immeubles du FPI.

Le 26 novembre 2021, le FPI a conclu un autre prêt à terme d'un montant de 13,25 millions de dollars. Ce prêt à terme porte intérêt au taux de 6,45 % par année, vient à échéance en novembre 2023 et est garanti par un portefeuille de charges de deuxième rang grevant certains immeubles de placement. Un remboursement de capital de 7,0 millions de dollars a été effectué en 2021 et le solde de 6,2 millions de dollars était impayé au 31 décembre 2021.

Facilité de crédit renouvelable

Le FPI a une facilité de crédit renouvelable à taux variable de 60,0 millions de dollars, d'une durée de 36 mois, qui vient à échéance en novembre 2024 (la « **facilité de crédit renouvelable** »). La facilité de crédit renouvelable est assortie d'un taux d'intérêt correspondant au taux préférentiel majoré de 100 points de base ou au taux des acceptations bancaires en vigueur majoré de 200 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 111,7 millions de dollars (la « **base d'emprunt** »). Le FPI a le droit d'emprunter au maximum 70 % 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 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 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 2021, la facilité de crédit renouvelable avait un encours de 15,0 millions de dollars.

Échéance de la dette

Le tableau qui suit indique, au 31 décembre 2021, 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 2021.

Année	Remboursements du capital	Encours de la dette qui vient à échéance durant l'année	Remboursements totaux du capital	Pourcentage de la dette totale
D'ici un an	14 363 \$	6 986 \$	21 349 \$	4,2 %
D'un à deux ans	13 826 \$	75 101 \$	88 927 \$	17,4 %
De deux à trois ans	12 567 \$	28 085 \$	40 652 \$	7,8 %
De trois à quatre ans	12 326 \$	15 038 \$	27 364 \$	5,4 %
De quatre à cinq ans	10 660 \$	121 092 \$	131 752 \$	25,8 %
Après cinq ans (au plus tard en 2034)	20 867 \$	180 534 \$	201 401 \$	39,4 %
Total	84 609 \$	426 836 \$	511 445 \$	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.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DU FPI

Fiduciaires et membres de la haute direction

Le conseil des fiduciaires est composé de huit fiduciaires, dont sept 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 Peter Aghar, Vincent Chiara, Martin Coté, Shenoor Jadavji, John Levitt, Christine Pound et Ronald E. Smith sont des fiduciaires indépendants aux fins de ces normes. James W. Beckerleg n'est pas indépendant étant donné qu'il est un membre de la haute direction du FPI. 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 conseil en fonction des recommandations du comité de mise en candidature, conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et de la charte du comité 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 mise en candidature et le comité de gouvernance et de rémunération, 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 président du conseil du FPI ou, si personne n'occupe un tel poste, au président du 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. 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 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.

<u>Nom et lieu de résidence</u>	<u>Poste auprès du FPI</u>	<u>Poste occupé depuis</u>	<u>Comité(s) du conseil des fiduciaires</u>	<u>Fonctions principales</u>	<u>Nombre de parts comportant droit de vote qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée¹⁾</u>	<u>Nombre de parts comportant droit de vote, de parts différées et de parts assujetties à des restrictions qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée¹⁾</u>
Peter Aghar Toronto (Ontario)	Fiduciaire indépendant	2015	Comité d'audit	Président de Crux Capital Corporation	1 063 629 (1,76 %) ²⁾	1 110 378 ²⁾
Vincent Chiara Montréal (Québec)	Fiduciaire indépendant	2015	Comité de placement	Président de Groupe Mach Inc.	335 339 (0,55 %)	328 088
Martin Coté Montréal (Québec)	Fiduciaire indépendant	2015	Comité d'audit Comité de placement	Membre dirigeant de Bluenose AC Investments Inc.	18 680 (0,03 %)	65 429
Shenoor Jadavji Vancouver (Colombie-Britannique)	Fiduciaire indépendante	2014	Comité de placement	Présidente et chef de la direction de Lotus Capital Corp.	947 117 ³⁾ (1,57 %)	1 000 929 ³⁾
John Levitt Toronto (Ontario)	Fiduciaire indépendant et président du conseil des fiduciaires	2013	Comité de gouvernance et de rémunération Comité de placement Comité de mise en candidature	Associé d'Edev Realty Advisors Inc.	27 168 (0,04 %)	104 488

<u>Nom et lieu de résidence</u>	<u>Poste auprès du FPI</u>	<u>Poste occupé depuis</u>	<u>Comité(s) du conseil des fiduciaires</u>	<u>Fonctions principales</u>	<u>Nombre de parts comportant droit de vote qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée¹⁾</u>	<u>Nombre de parts comportant droit de vote, de parts différées et de parts assujetties à des restrictions qui sont détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles une emprise est exercée¹⁾</u>
Christine Pound Halifax (Nouveau-Brunswick)	Fiduciaire indépendante	2022	-	Associée de Stewart McKelvey	0 (0 %)	0
Ronald E. Smith Yarmouth (Nouvelle-Écosse)	Fiduciaire indépendant	2013	Comité d'audit (président) Comité de gouvernance et rémunération (président) Comité de mise en candidature (président)	Administrateur de sociétés	36 666 (0,06 %)	104 264
James W. Beckerleg Montréal (Québec)	Fiduciaire, président et chef de la direction	2013	Comité de placement (président)	Fiduciaire, Président et chef de la direction du FPI	136 012 (0,23 %)	598 294
Gordon G. Lawlor Halifax (Nouvelle-Écosse)	Vice-président directeur, chef des finances et secrétaire	2013	-	Vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI	326 552 (0,54 %)	667 368

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 22 mars 2022.
- 2) Comprend les parts comportant droit de vote dont Crux Capital Corporation est propriétaire véritable et sur lesquelles Peter Aghar exerce, directement ou indirectement, une emprise, ainsi que les parts comportant droit de vote dont Crux Capital Corporation est propriétaire véritable et sur lesquelles Peter Aghar et Shenoor Jadavji exercent, directement ou indirectement, une emprise.
- 3) Comprend les parts comportant droit de vote dont Lotus Crux Acquisition LP est propriétaire véritable et sur lesquelles Shenoor Jadavji et Peter Aghar exercent, directement ou indirectement, une emprise.

James W. Beckerleg et Gordon G. Lawlor sont des employés du FPI depuis le 1^{er} avril 2019 et ils assument respectivement les fonctions de président et chef de la direction et de chef des finances du FPI. Les autres employés clés du FPI comprennent Mark O'Brien (directeur général, exploitation) et Alison Schafer (directrice des finances). 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 1 944 046 parts ou parts de catégorie B, représentant environ 3,22 % 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.

Peter Aghar – fiduciaire indépendant

Peter Aghar est le fondateur et le président de Crux Capital Corporation, partenaire 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 et aménagé ou sont en voie d'aménager plus de cinq millions de pieds carrés d'immeubles commerciaux et résidentiels. M. Aghar compte plus de 25 années d'expérience comme investisseur ajoutant de la valeur à l'échelle institutionnelle, ayant dirigé plus d'une centaine d'opérations immobilières dont la valeur totalise beaucoup plus que 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 contreprises, 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. Il est membre du conseil de divers fonds d'investissement et sociétés ainsi que membre de la Young President Organization, fiduciaire et président du comité de placement de Granite Real Estate Investment Trust (TSX : GRT.UN; NYSE : GRP.U) ainsi que 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 10,4 millions de pieds carrés d'immeubles de bureaux situés à Montréal et ailleurs au Québec, dont la Place Victoria, la tour CIBC, l'édifice de la Sun Life, le Quartier des Lumières et le complexe Université. Mach a aussi rénové plus de deux millions de pieds carrés de locaux à bureau vétustes dans la région de Montréal. Mach a construit et aménagé au Québec et en Ontario des centres commerciaux dont elle est propriétaire et dont la superficie de location dépasse 6,5 millions de 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 19,7 millions de pieds carrés.

Martin Côté – fiduciaire indépendant

Martin Côté est un fondateur et un membre dirigeant de Bluenose AC Investments Inc., 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 AC Investments Inc. 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 AC Investments Inc., 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 Ventera Realty, gestionnaire d'actifs et de placements immobiliers établi à Toronto.

Shenoor Jadavji – fiduciaire indépendante

Fondatrice de Lotus Capital (« **Lotus** »), M^{me} Jadavji est responsable de l'orientation stratégique de cette entreprise, y compris les investissements en coparticipation concordant en termes de valeur et ayant un effet structurant et mobilisateur sur les capitaux. Elle compte plus de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, ayant conclu des opérations évaluées à plus de 2,5 milliards de dollars visant toutes les catégories d'immeubles sur les marchés principaux et secondaires du Canada, ainsi que sur des marchés de choix des États-Unis. Depuis 2012, Lotus a participé à l'acquisition, à l'aménagement, au repositionnement et à l'aliénation d'actifs commerciaux d'une superficie de six millions de pieds carrés. Outre ses fonctions de dirigeante chez Lotus, M^{me} Jadavji est un membre actif et engagé de sa collectivité et a siégé à de nombreux conseils d'administration. Elle siège actuellement au conseil consultatif pour le logement multigénérationnel de la collectivité Ismaili, qui propose des options de logement en location ou en

propriété abordables. Elle dirige également pour l'université Aga Khan un comité consultatif dont le mandat principal est d'aménager des immeubles productifs de revenu sur les terrains de l'université situés en Afrique sub-saharienne et au Pakistan.

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 Realty Advisors Inc., 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 Realty Advisors Inc. 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.

Christine Pound – fiduciaire indépendante

Christine Pound est associée au sein du cabinet d'avocats Stewart McKelvey à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Elle possède plus de quinze années d'expérience, principalement dans les domaines des fusions et acquisitions, des services bancaires et de financement, de la gouvernance d'entreprise et du droit commercial. Elle fournit des conseils à des entreprises ouvertes et fermées dans de nombreux secteurs. Mme Pound a été nommée à plusieurs reprises dans les répertoires de Lexpert, Best Lawyers, Acritas et Chambers and Partners. Elle est membre du conseil des gouverneurs de l'Université Acadia, membre du conseil des associés de Stewart McKelvey, chargée de cours en droit des associations commerciales à la Schulich School of Law, de l'Université Dalhousie, et membre du conseil de plusieurs organismes caritatifs. Elle détient un baccalauréat en psychobiologie de l'Université Acadia et un baccalauréat en droit de l'Université Dalhousie. Elle a suivi le Programme de perfectionnement des administrateurs ICD-Rotman de l'Institut des administrateurs de sociétés et obtenu le titre IAS.A en 2019.

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 de Covalon Technologies Ltd, entité inscrite à la cote de la TSXV. 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 sept 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. Jusqu'à l'internalisation de la fonction de gestion des actifs du FPI en 2019, M. Beckerleg était aussi un dirigeant du gestionnaire. 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 d'une 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 à une autre société de gestion immobilière privée, 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.

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 s'appliquant à l'ensemble des fiduciaires, des dirigeants et des membres de la direction du FPI et de ses filiales. 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 Ronald E. Smith (qui agit à titre de président), de Peter Aghar 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 – 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 membres 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 le total des honoraires facturés par MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., auditeur externe du FPI, ou engagés par le FPI en 2021 et en 2020 pour des services professionnels.

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Honoraires d'audit¹⁾		
Honoraires d'audit.....	186 200 \$	169 765 \$
Examen des états financiers intermédiaires.....	101 918 \$	106 270 \$
Honoraires pour services liés à l'audit²⁾		
Honoraires liés aux prospectus.....	61 512 \$	-
Honoraires pour services fiscaux³⁾		
Honoraires pour services de préparation et de conformité fiscale.....	46 200 \$	53 500 \$
TOTAL PARTIEL.....	395 829 \$	329 445 \$
Autres honoraires⁴⁾		
Aide en matière d'attestation ⁵⁾	-	27 798 \$
Autres ⁶⁾	38 182 \$	23 825 \$
TOTAL.....	434 011 \$	381 068 \$

Notes :

- 1) Les « Honoraires d'audit » comprennent les honoraires professionnels totaux versés à l'auditeur externe pour l'audit des états financiers annuels consolidés et les autres audits et dépôts réglementaires. Ces honoraires comprennent les honoraires pour l'examen des états financiers et des rapports de gestion intermédiaires, ainsi que les frais de traduction des états financiers et des rapports de gestion pour les périodes visées.
- 2) Les « Honoraires pour services liés à l'audit » comprennent les honoraires professionnels totaux versés à l'auditeur externe pour des services liés aux services d'audit, soit les services fournis relativement aux placements que le FPI effectue au moyen d'un prospectus pendant l'exercice visé, y compris pour les procédures d'attestation des rapports de gestion du FPI pour les périodes visées.
- 3) Les « Honoraires pour services fiscaux » comprennent les honoraires totaux versés à l'auditeur externe pour la conformité aux lois en matière d'impôt et les services de préparation de déclarations de revenus.
- 4) Les « Autres honoraires » comprennent l'ensemble des honoraires versés à l'auditeur externe pour tous les autres services, autres que les honoraires présentés dans les catégories « Honoraires d'audit », « Honoraires pour services liés à l'audit » et « Honoraires pour services fiscaux ». Les « Autres honoraires » comprennent les honoraires pour les services d'aide en matière de conformité aux exigences d'attestation qui sont fournis en lien avec les procédures et contrôles de communication de l'information et le contrôle interne à l'égard de l'information financière mis en œuvre par le FPI.
- 5) L'« Aide en matière d'attestations » comprend les honoraires pour les services d'aide en matière d'attestation qui sont fournis en lien avec les mesures supplémentaires mises en œuvre par le FPI à l'égard des procédures et contrôles de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de l'information financière.
- 6) « Autres » comprend l'examen des états financiers de SC FPI PRO, des travaux préparatoires pour le comité d'audit, des analyses de questions générales concernant la taxe de vente, l'examen de différents aspects d'opérations conclues par le FPI et l'évaluation de la cybersécurité.

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. 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, et de John Levitt. Chacun d'eux est un fiduciaire indépendant, comme l'exige la charte du comité de gouvernance et de rémunération. Un troisième fiduciaire indépendant sera nommé par le comité de gouvernance et de rémunération afin de combler le poste laissé vacant pas le décès de l'un de ses membres. 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 – 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. 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 Ronald E. Smith, qui agit en qualité de président du comité, et de John Levitt. Chacun d'eux est un fiduciaire indépendant comme l'exige la charte du comité de mise en candidature. Un troisième fiduciaire indépendant sera nommé par le comité de mise en candidature afin de combler le poste laissé vacant pas le décès de l'un de ses membres. 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 – 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 Martin Côté. 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 – Fiduciaires et membres de la haute direction ».

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, le 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.

Une analyse des risques éventuels de conflits d'intérêts est présentée à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés au FPI – Conflits d'intérêts potentiels ». Les fiduciaires sont tenus de se conformer aux dispositions pertinentes de la déclaration de fiducie en ce qui concerne les conflits d'intérêts.

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

À la connaissance du FPI, aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction du FPI n'occupe, à la date de la présente notice annuelle, ou n'a occupé au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, un poste d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances d'une société (y compris le FPI) qui : a) a fait l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations, d'une ordonnance comparable à une ordonnance d'interdiction d'opérations ou d'une ordonnance lui interdisant de se prévaloir de toute dispense en vertu des lois sur les valeurs

mobilières (chacune, une « **ordonnance** »), qui, dans chacun des cas, a été rendue pendant que le fiduciaire ou le membre de la haute direction agissait en qualité de fiduciaire, d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, ou b) a fait l'objet d'une ordonnance prononcée après que le fiduciaire ou le membre de la haute direction ait cessé d'occuper ce poste de fiduciaire, d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, et qui résultait d'un événement qui s'est produit tandis que cette personne agissait en qualité de fiduciaire, d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances.

À la connaissance du FPI, aucun fiduciaire, aucun membre de la haute direction du FPI ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres du FPI pour influencer de façon importante sur le contrôle du FPI : a) est, à la date de la présente notice annuelle, ou a été, au cours des 10 années précédant cette date, un fiduciaire, un administrateur ou un membre de la haute direction d'une société (y compris le FPI) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, a présenté une proposition concordataire aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, a fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure, d'un arrangement ou d'une transaction avec ses créanciers ou a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé pour détenir ses biens; ou b) a, au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, fait faillite, présenté une proposition concordataire aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure, d'un arrangement ou d'une transaction avec ses créanciers ou vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé pour détenir les biens du fiduciaire, de l'administrateur, du membre de la haute direction ou du porteur de parts.

À la connaissance du FPI, aucun fiduciaire, aucun membre de la haute direction du FPI ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle du FPI, ne s'est vu imposer d'amendes ou de sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, n'a conclu de règlement avec une autorité en valeurs mobilières ou ne s'est vu imposer d'autres amendes ou sanctions par un tribunal ou un organisme de réglementation qui seraient susceptibles d'être considérées comme importantes par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

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-alinéas 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 0,0375 \$ par part ou par part de catégorie B, selon le cas, ce qui représente 0,45 \$ la part sur une base annualisée.

La direction du FPI estime que les distributions de 0,45 \$ par part ou par part de catégorie B, selon le cas, sur une base annualisée actuellement 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 en avril 2020, le FPI a versé aux porteurs de parts des distributions mensuelles de 0,0525 \$ par part (après regroupement), 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 0,0594 \$ par part (après regroupement). Le FPI a annoncé en avril 2020 la révision de ses distributions mensuelles, qui s'élèveront à 0,0375 \$ par part, afin de permettre au FPI de réduire sa dette et de bénéficier de la souplesse nécessaire pour répartir ses capitaux. Le FPI a l'intention de verser d'autres distributions mensuelles d'un montant estimatif de 0,0375 \$ 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, qui a été suspendu en avril 2020 en réponse à la fluctuation des marchés boursiers causée par la pandémie de COVID-19. Jusqu'à sa suspension en avril 2020, le RRD prévoyait que les porteurs de parts et les porteurs de parts de catégorie B peuvent pouvaient 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 moyen pondéré des parts à la TSX sur la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de distribution pertinente. Au gré du Fonds, les porteurs de parts et les porteurs de parts de catégorie B qui ont fait ce choix ont reçu une distribution additionnelle de parts correspondant à 3 % de chaque distribution qui a été réinvestie par le porteur de parts en question. Aucune commission de courtage n'était payable pour l'achat de parts dans le cadre du RRD et tous les frais administratifs étaient à la charge du FPI. Les fonds non affectés par le FPI à l'émission de parts supplémentaires dans le cadre du RRD ont été 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'avaient pas le droit de participer au RRD. Le participant qui cesse d'être un résident du Canada était dès lors tenu de mettre fin à sa participation au RRD. À la réintégration du RRD, le cas échéant, les participants qui y étaient inscrits au moment de sa suspension, et qui le seront encore à sa réintégration, continueront automatiquement d'y participer.

Imposition différée des distributions

Le FPI estime qu'en 2022, 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. En date du 31 décembre 2021, 1 217 483 parts différées et 429 721 parts assujetties à des restrictions étaient en circulation.

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 soumise 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 TSX 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.

Systeme 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 CSD 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 4 juin 2019 (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 dans le cadre d'un placement de titres par le FPI, pourvu que le nombre de parts comportant droit de vote acquises ne dépasse pas la participation proportionnelle du porteur.

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 97,7 % de l'ensemble des titres de participation de SC FPI PRO en circulation à l'heure actuelle, et les parts de catégorie B, environ 2,3 % 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 certaines situations restreintes énoncées dans la convention relative à SC FPI PRO ou, 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).

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, ainsi que du taux d'occupation des immeubles.

Risque de diversification

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 33,3 % 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.

Compte tenu des baux actuellement en cours, le FPI tire environ 30,1 % de ses produits de location de base auprès 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.

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 les membres du personnel clé

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, qui sont respectivement président et chef de la direction et vice-président directeur, chef des finances et secrétaire du FPI. Rien ne garantit que le FPI 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. Le FPI n'a souscrit aucune assurance des personnes clés à l'égard de l'un de ses employés clés. 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.

COVID-19 et crises sanitaires

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie. La durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sur le FPI demeurent toujours inconnues à ce jour. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer avec précision la durée et la gravité des incidences de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités du FPI.

En réaction à la pandémie de COVID-19, le FPI a mis en place plusieurs protocoles afin de protéger ses employés, ses locataires et ses autres parties prenantes, notamment en exigeant à plusieurs reprises que les employés travaillent de la maison dans la mesure du possible, en augmentant les mesures d'hygiène et en matière de santé et sécurité dans ses immeubles et en restreignant l'accès à ses immeubles de bureaux. Le FPI a mis sur pied une équipe d'intervention en réaction à la COVID-19 afin de coordonner les aspects critiques de la gestion de crise et continue de mettre en œuvre activement son plan en cas de pandémie dans le but d'assurer la continuité des activités tout en préservant le bien-être de ses employés, de ses locataires et des visiteurs.

Au fil de l'évolution de la pandémie, le FPI continue d'offrir un soutien à ses locataires, à ses employés et à ses autres parties prenantes. Le FPI continuera d'agir de manière conforme aux directives données par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux. Tandis que la pandémie évolue, notamment avec l'émergence et la progression de nouveaux variants du virus, le FPI continue de se préparer pour ces éventualités et pour les prochaines vagues de la pandémie et de tenir compte de l'incidence des activités de relance et de réouverture de l'économie. Malgré les campagnes de vaccination, il subsiste de l'incertitude en ce qui concerne l'émergence de nouveaux variants du virus et l'étendue et l'importance de leurs répercussions sur l'entreprise et les activités du FPI. Le FPI continue de surveiller étroitement les activités commerciales et pourrait prendre des mesures supplémentaires en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des mesures qui sont dans l'intérêt supérieur du personnel, des locataires, des fournisseurs et des autres parties prenantes, au besoin.

Ces changements et tous les autres changements apportés aux activités en réaction à la COVID-19 pourraient avoir une incidence importante et défavorable sur les résultats financiers du FPI, notamment la capacité des locataires à payer le loyer en tout ou en partie, la demande des consommateurs pour les produits et services offerts par les locataires, un effet sur la juste valeur des immeubles et d'autres placements du FPI, les modifications potentielles apportées aux activités de location, les interruptions provisoires ou à long terme des projets d'aménagement, les pénuries ou perturbations provisoires ou à long terme liées à la main-d'œuvre, les répercussions provisoires ou à long terme sur les chaînes d'approvisionnement à l'échelle nationale et mondiale, les risques accrus liés aux systèmes et réseaux de TI et la capacité du FPI à accéder à des capitaux ou à y accéder selon des modalités acceptables. Ces éléments ne constituent pas une liste exhaustive de tous les facteurs de risque. La conjoncture économique incertaine qui découle de la pandémie de COVID-19 pourrait, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités ou le rendement financier du FPI.

L'éclosion prolongée de la COVID-19 a causé une incertitude économique et une hausse de la volatilité sur les marchés financiers, ce qui a eu une incidence défavorable sur le cours des titres de participation du FPI. Les gouvernements et les banques centrales ont annoncé un train de mesures monétaires et fiscales dans le but de stabiliser l'économie. Toutefois, l'incidence de ces mesures sur les marchés des capitaux d'emprunts et les marchés boursiers ou sur l'économie en générale demeure inconnue à long terme. Les conséquences définitives de la pandémie sur l'économie mondiale et leur durée demeurent indéterminées, mais les perturbations liées à la pandémie pourraient nuire fortement à la performance du FPI. L'incertitude qui plane sur la conjoncture économique du fait de la pandémie pourrait avoir une incidence importante à court ou à long terme sur les locataires du FPI ou sur les marchés des capitaux d'emprunts et les marchés boursiers, ce qui est susceptible de résulter en des incidences importantes et défavorables sur tant l'exploitation que le rendement financier du FPI.

Du fait qu'elles causent des perturbations des chaînes d'approvisionnement et des opérations commerciales et qu'elles ont des conséquences défavorables sur les économies locales et nationales, ainsi que sur l'économie mondiale, les éclosions, les épidémies ou les pandémies, réelles ou appréhendées, ou d'autres crises sanitaires peuvent, surtout si elles se prolongent, avoir des conséquences négatives sur les activités du FPI et de ses locataires, et, par conséquent, sur la capacité de ces derniers d'honorer leurs obligations de paiement. Une contagion dans l'un des immeubles du FPI ou dans un marché dans lequel il exerce des activités pourrait avoir une incidence négative sur les activités, les résultats d'exploitation ou la réputation du FPI, ou sur l'attrait d'un tel marché.

Évaluations et comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur

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 acquiert. 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 leur date de prise d'effet. Par conséquent, les évaluations ne sont pas une garantie de la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les évaluations reflèteront 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.

Le FPI détient des immeubles de placement pour en tirer des revenus locatifs ou une plus-value du capital, ou les deux. Tous les immeubles d'investissement sont évalués en fonction du modèle de la juste valeur prévu par les IFRS. Selon ce modèle, les variations de la juste valeur sont constatées, pour chaque période considérée, dans les états consolidés du résultat et du résultat global. La direction évalue chaque immeuble de placement en fonction du prix le plus probable auquel cet immeuble serait vendu à une date déterminée dans un marché concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable entre l'acheteur et le vendeur, chacun agissant prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas indûment stimulé. Chaque immeuble de placement a été évalué en fonction de son utilisation optimale.

Il est possible qu'une baisse généralisée des marchés immobiliers ou la cession d'actifs par le FPI en raison de difficultés financières ou autres, y compris par suite de variations de la demande de biens immobiliers imputables à la COVID-19 et à la conjoncture économique qui en découle, ait une incidence sur les justes valeurs présentées ou les flux de trésorerie liés à la détention ou à la cession des immeubles. Les hypothèses sur le marché formulées pour l'évaluation ne rendent pas obligatoirement compte des antécédents du FPI, et les conditions requises pour réaliser les justes valeurs dans le cadre d'une vente peuvent changer ou ne pas se matérialiser. Par conséquent, il est possible que les justes valeurs réelles soient différentes, et les écarts peuvent être importants. De plus, le recours aux services d'un seul évaluateur comporte un risque inhérent, car il se peut que cette approche ne tienne pas compte de toute la fourchette des justes valeurs que les intervenants du marché attribueraient aux immeubles de placement. Certains ratios et certaines clauses restrictives peuvent être touchés négativement par les replis du marché immobilier et cela pourrait avoir une incidence importante sur les produits d'exploitation et les flux de trésorerie du FPI, ainsi que sur la juste valeur des immeubles de placement. De plus, des erreurs dans les données d'entrée du modèle d'évaluation ou des hypothèses inappropriées pourraient se traduire par une évaluation inexacte des immeubles du FPI.

Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne se négocient pas nécessairement à des valeurs déterminées uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Par conséquent, les parts peuvent se négocier avec une prime ou une décote par rapport aux valeurs obtenues dans le cadre des évaluations susmentionnées.

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. Les distributions peuvent être réduites, ou même éliminées, quand le FPI estime qu'il est nécessaire d'engager d'importantes dépenses, notamment des dépenses en immobilisations.

Si les coûts réels devant être engagés pour maintenir un immeuble en bon état ou pour le moderniser dépassent les estimations du FPI, ou si, durant des travaux d'entretien ou de modernisation, on découvre des vices cachés qui ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, des frais additionnels imprévus devront être engagés. Si des immeubles comparables situés à proximité de l'un des immeubles du FPI font l'objet d'importants travaux de modernisation et que l'immeuble du FPI ne fait pas l'objet de travaux comparables, le revenu d'exploitation net tiré de l'immeuble du FPI et la valeur de cet immeuble pourraient baisser. Le défaut du FPI d'entreprendre des travaux de maintenance et de modernisation appropriés en réponse aux facteurs décrits ci-dessus pourrait avoir une incidence défavorable sur le revenu de location tiré d'un tel immeuble. Toutes ces situations peuvent avoir une

incidence défavorable importante sur l'entreprise du FPI, ses flux de trésorerie, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

De plus, le défaut du FPI d'affecter adéquatement des capitaux d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur les taux d'occupation, sur la capacité d'attirer des locataires de grande qualité et sur le renouvellement des baux, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités du FPI et sur sa performance financière.

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. Si le FPI ne peut pas refinancer sa dette, ou s'il ne peut pas le faire à des conditions acceptables, il lui faudra peut-être renégocier ces paiements ou émettre d'autres titres de créance ou d'autres titres de capitaux propres ou obtenir d'autres formes de financement. L'incapacité du FPI d'effectuer ou de renégocier des paiements de capital et d'intérêt, d'émettre d'autres titres de créance ou d'autres titres de capitaux propres ou d'obtenir d'autres formes de financement pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et pourrait réduire, voire éliminer, l'encaisse disponible aux fins de distributions aux porteurs de parts.

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, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, et occasionner une diminution de l'encaisse disponible aux fins de distribution.

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, aménagement et cession

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.

De plus, le FPI procède de temps à autre à des cessions stratégiques d'immeubles afin de renouveler son capital et de maintenir une composition optimale de son portefeuille. Le défaut de se départir de certains actifs qui ne cadre plus

avec les critères d'investissement du FPI peut avoir une incidence défavorable sur ses activités et sur sa performance financière.

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 exemple, certains fiduciaires du FPI exercent des activités de gestion, d'acquisition, d'aménagement et de possession de biens immobiliers. 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.

Le FPI peut être partie à des opérations qui vont à l'encontre des intérêts de ses fiduciaires et des membres de sa haute direction. Ces derniers peuvent de temps à autre traiter avec des personnes, des entreprises, des institutions ou des sociétés avec lesquels le FPI peut également traiter, ou qui recherchent des placements comparables à ceux que cherche le FPI. Les intérêts de ces personnes peuvent entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent être en concurrence avec le FPI à l'égard des occasions d'investissement disponibles.

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, présentent un niveau d'endettement moins élevé et possèdent des locataires clés plus gros que les immeubles du FPI. Certains concurrents du FPI sont dotés d'une meilleure capitalisation, sont plus solides sur le plan financier et possèdent une plus grande marge de manœuvre opérationnelle 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 d'acquérir ou de vendre des immeubles à l'avenir.

Les ententes que le FPI conclut avec des créanciers peuvent également contenir des clauses aux termes desquelles le FPI est tenu de maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si le FPI ne maintient pas ces ratios, sa capacité de verser des distributions à ses porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

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 peut être tenu responsable de coûts et de dommages environnementaux qui peuvent être importants. Il peut notamment être tenu d'effectuer des travaux visant à enlever des substances dangereuses, des déchets ou d'autres substances réglementées qui sont présents sur, dans ou sous ses immeubles ou qui ont été acheminés dans d'autres emplacements, ainsi que des travaux de remise en état connexes de ses immeubles et de ces autres emplacements. Le FPI est également exposé au risque que de telles substances se répandent dans des immeubles de tiers, y compris des immeubles adjacents aux immeubles du FPI. La présence et la propagation de ces substances (ou simplement les soupçons entretenus à l'égard d'une telle présence ou d'une telle propagation), ainsi que le défaut d'enlever ces substances, de remettre en état les lieux où elles sont présentes ou de prendre d'autres dispositions à leur égard, le cas échéant, peut avoir une incidence négative sur la capacité du FPI de vendre ses immeubles ou de les utiliser en tant que garantie d'emprunts. Il peut également en résulter : des réclamations au civil en vue d'obtenir des réductions ou des résiliations de baux pour un motif valable; des dommages-intérêts, des poursuites, des ordonnances administratives ou d'autres procédures contre le FPI; ainsi qu'une réduction de la valeur des immeubles. Les lois et règlements environnementaux peuvent changer rapidement et le FPI pourrait être assujéti ultérieurement à des lois et des règlements plus rigoureux, mis en application de façon plus stricte, et il pourrait devoir faire face à des problèmes environnementaux actuellement inconnus ou à une augmentation des coûts devant être engagés pour régler des problèmes environnementaux actuellement connus. 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 lié aux changements climatiques

Le FPI possède des immeubles situés dans des zones exposées à des catastrophes naturelles et à des conditions météorologiques extrêmes, comme des ouragans, des tempêtes de verglas, des incendies et des inondations, et la fréquence de ces catastrophes naturelles et de ces conditions météorologiques extrêmes pourrait augmenter en raison des changements climatiques. Les catastrophes naturelles, les conditions météorologiques extrêmes et les effets des changements climatiques peuvent retarder les nouveaux projets d'aménagement ou de réaménagement, accroître les coûts de réparation ou de remplacement des biens endommagés, augmenter les coûts d'exploitation, y compris les coûts énergétiques relatifs à nos immeubles, augmenter les coûts futurs des assurances sur les biens, diminuer la demande des locataires pour des espaces locatifs et provoquer, à l'égard de nos immeubles, des dommages ou des pertes dont le montant pourrait dépasser la couverture d'assurance applicable. Ces pertes, ces coûts ou ces interruptions des activités pourraient avoir une incidence défavorable sur notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie. En outre, les modifications apportées aux lois et règlements en matière de changements climatiques pourraient donner lieu à une augmentation des dépenses en immobilisations requises pour améliorer l'efficacité énergétique de nos immeubles existants et contraindre le FPI à engager des dépenses supplémentaires dans le cadre de ses projets d'aménagement ou de réaménagement, sans hausse correspondante des revenus. Une telle situation pourrait avoir une incidence défavorable sur notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie. L'incapacité du FPI de se conformer aux lois et règlements en matière de changements climatiques

pourrait entraîner l'imposition d'amendes, porter atteinte à la réputation du FPI ou nuire à ses activités ou à son rendement financier.

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, imprévues ou non divulguées au moment de l'acquisition ou non découvertes par le FPI dans le cadre de son examen diligent. Les obligations inconnues, imprévues ou non divulguées 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, gouvernance des données et aide à la prise de décisions

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 a mis en place certaines mesures de protection, dans chaque cas, afin d'assurer la fiabilité des rapports financiers du FPI, 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.

Pour exercer ses activités, le FPI a besoin d'informations pertinentes et fiables. Alors que le volume de données qui sont générées et consignées relativement à l'ensemble des immeubles du FPI ne cesse de croître, l'exactitude, la qualité et la gestion des données deviennent essentielles à la prise de décisions éclairées. L'incapacité du FPI de disposer de données utiles en temps opportun pourrait nuire à sa capacité de mettre à exécution sa stratégie et, par conséquent, pourrait nuire à sa performance financière.

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, des renseignements sur les employés et des données opérationnelles. Des tiers 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 autorisé 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.

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 ou de renouveler leur bail. 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.

L'évolution et la multiplication des technologies, des solutions de commerce électronique et des politiques de travail à distance, ainsi que la multiplicité des choix offerts à leurs clients, peuvent contraindre certains locataires du FPI à changer leur façon de mener leurs activités quotidiennes afin d'assurer leur réussite et leur survie. Ainsi, pour demeurer concurrentiels, ces derniers peuvent décider de réduire la surface de leurs magasins, d'exercer leurs activités à partir d'un moins grand nombre d'immeubles et/ou d'investir afin de s'assurer une plus grande présence en ligne, notamment dans le secteur du commerce électronique. De tels changements peuvent avoir une incidence négative sur la demande des locataires pour des immeubles du 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 2022 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 2022 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.

Participation importante

Collingwood Investments Incorporated et certaines parties qui ont des liens avec elle détiennent globalement des droits de vote et un intérêt financier dans le FPI d'environ 19,11 %, compte tenu du nombre de parts et de parts spéciales comportant droit de vote en circulation à la date de la présente notice annuelle. En conséquence, Collingwood Investments Incorporated pourrait être en mesure d'exercer une certaine influence sur les affaires du FPI et sur

certaines questions touchant le FPI. Si Collingwood Investments Incorporated vend des parts sur le marché public, cela pourrait avoir une incidence négative sur le cours des parts. La perception du public que ces ventes auront lieu pourrait également produire un tel effet.

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'augmentation des taux d'intérêt sur le marché, v) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction du FPI et d'autres membres du personnel clé, vi) la levée ou l'expiration de restrictions en matière de dépôt ou de transfert à l'égard des parts en circulation, vii) des ventes, réelles ou perçues, de parts supplémentaires, viii) des acquisitions ou regroupements d'entreprises importants, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux visant le FPI ou ses concurrents et ix) 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.

Fait lié à la restriction de pertes

La LIR prévoit des règles relatives à un « fait lié à la restriction de pertes » (un « **FLRP** ») susceptibles de s'appliquer au FPI. En général, le FPI sera assujéti à un FLRP si une personne (ou un groupe de personnes) acquiert plus de 50 % de la juste valeur marchande des parts. Si un FLRP survient i) aux fins de l'impôt, l'exercice du FPI sera réputé prendre fin immédiatement avant que ne survienne le FLRP, ii) le revenu net et les gains en capital nets réalisés du FPI à cette fin d'exercice seront distribués aux porteurs (terme défini aux présentes) dans la mesure requise pour que le FPI n'ait pas à payer de l'impôt sur le revenu et iii) la capacité du FPI d'utiliser des pertes fiscales (y compris des pertes en capital non réalisées) qui existaient au moment du FLRP sera limitée.

Facteurs de risque liés à la fiscalité

Aux termes des règles relatives aux EIPD, une fiducie de revenu négociée en bourse sera réputée être une EIPD à moins qu'elle ne soit admissible à l'exception applicable aux fiducies de placement immobilier. Une fiducie de revenu négociée en bourse ne sera admissible à l'exception applicable aux fiducies de placement immobilier uniquement si l'actif que détient la fiducie de placement immobilier est admissible aux termes de dispositions précises de l'exception applicable aux fiducies de placement immobilier. Si le FPI n'est pas admissible en permanence à l'exception applicable aux fiducies de placement immobilier, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur le FPI et les porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité du FPI d'obtenir du financement et de réaliser des acquisitions. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer au FPI, son encaisse distribuable pourrait être réduite de façon importante.

La direction estime que le FPI satisfait actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception applicable aux FPI actuellement en vigueur. Par conséquent, elle est d'avis que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction entend prendre toutes les mesures nécessaires pour satisfaire à ces conditions en tout temps à l'avenir. Cependant, rien ne garantit que le FPI sera admissible à l'exception applicable aux FPI en 2022 ou au cours d'une année ultérieure.

Les règles relatives aux EIPD peuvent également s'appliquer à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Le FPI s'attend à ce que chacune de ses filiales qui pourrait être autrement admissible à titre d'EIPD soit admissible à titre de « filiale exclue » et qu'elle n'ait donc pas d'impôt à payer aux termes des règles relatives aux EIPD à l'avenir. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

L'ARC a exprimé le point de vue selon lequel, dans certains cas, la déductibilité des intérêts sur des sommes empruntées aux fins d'investissement dans une fiducie de revenu (notamment une fiducie de placement immobilier comme le FPI) peut être proportionnellement réduite à l'égard des distributions provenant de la fiducie de revenu qui constituent un remboursement de capital et qui ne sont pas réinvesties dans le but de gagner un revenu. Si le point de vue de l'ARC s'appliquait au porteur de parts qui a emprunté des sommes pour investir dans des parts du FPI, une partie de l'intérêt payable par le porteur de parts en question relativement aux sommes empruntées pour acquérir ces parts pourrait ne pas être déductible.

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 du même groupe que lui 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 du même groupe que lui ou ses porteurs de parts. De tels changements pourraient avoir une incidence sur l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI, accroître l'impôt payable par le FPI ou les membres du même groupe que lui 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.

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 TSX sous le symbole « PRV.UN ». Le tableau suivant fait état, pour les périodes indiquées, des cours extrêmes des parts et du volume global des opérations sur celles-ci affichés à la TSX.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Décembre 2021.....	6,85	6,20	1 957 685
Novembre 2021.....	6,86	6,23	1 924 975
Octobre 2021.....	6,84	6,66	2 075 492
Septembre 2021.....	7,25	6,70	2 006 759
Août 2021.....	7,09	6,82	771 262
Juillet 2021.....	7,08	6,73	666 888
Juin 2021.....	7,09	6,59	977 177
Mai 2021.....	6,74	6,33	976 738
Avril 2021.....	6,55	6,25	1 009 711
Mars 2021.....	6,81	6,00	1 969 591
Février 2021.....	6,23	5,81	1 158 775
Janvier 2021.....	6,24	5,86	1 262 978

Émission de titres

Le FPI dispose d'un RILT aux termes duquel il octroie des parts différées et des parts assujetties à des restrictions 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 et aux parts assujetties à des restrictions, sauf si ces droits sont différés conformément aux modalités du RILT. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le FPI a émis 86 718 parts différées et 145 265 parts assujetties à des restrictions en vertu d'attributions effectuées aux termes du RILT, et il a émis 78 674 parts différées et 26 370 parts assujetties à des restrictions supplémentaires aux termes du RILT à titre d'équivalents aux distributions pour tenir compte des distributions versées sur les parts en circulation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le FPI n'a, par ailleurs, émis aucune autre catégorie de titres qui ne sont pas inscrits ou cotés sur un marché.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 21 septembre 2021, le FPI a annoncé que son offre publique de rachat dans le cours normal des activités avait été renouvelée pour une période d'un an à compter du 24 septembre 2021. Dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités commençant le 24 septembre 2021, le FPI peut, durant la période d'un an se terminant le 23 septembre 2022 ou, si elle est plus courte, durant la période prenant fin à la date à laquelle le nombre maximum de parts pouvant être acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités ont été acquises, racheter aux fins d'annulation par l'intermédiaire des installations de la TSX, conformément aux exigences réglementaires canadiennes applicables et aux règles de la TSX, jusqu'à 1 404 238 parts, ce qui représente 3,0 % des 46 807 962 parts émises et en circulation du FPI au 17 septembre 2021. Selon les règles de la TSX, le nombre maximum de parts que le FPI peut racheter un jour donné dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités est 12 444 parts, soit 25 % du volume de négociation quotidien moyen des parts à la TSX au cours du semestre clos le 31 août 2021, soit 49 776 parts. Le FPI peut également effectuer un rachat de bloc une fois par semaine civile qui excède cette restriction concernant les rachats quotidiens, sous réserve des règles de la TSX. Les parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées par le FPI.

Au cours de la précédente offre publique de rachat dans le cours normal des activités du FPI, qui a pris fin le 23 septembre 2021, le FPI avait été autorisé à racheter jusqu'à concurrence de 1 924 228 parts, mais n'en a racheté aucune.

À l'occasion, lorsqu'il ne possède pas d'information non publique importante à son sujet ou au sujet de ses titres, le FPI peut, conformément aux exigences des lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles de la TSX, conclure un régime préétabli automatique avec son courtier en vue de permettre le rachat de parts à des moments où il ne serait normalement pas actif sur le marché en raison de ses propres périodes d'interdiction d'opérations, des règles concernant les opérations d'initiés ou autrement. Un tel régime devrait être préalablement approuvé par la TSX.

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 relative à SC FPI PRO décrite à la rubrique « Description de SC FPI PRO ».
- c) 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 ».

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

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. Le FPI n'est visé par aucune mesure d'application de la loi importante.

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

Sauf indication contraire dans la présente notice annuelle, aucun fiduciaire, aucun membre de la haute direction du FPI ni aucun porteur de parts qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 % des parts ou qui exerce, directement ou indirectement, une emprise sur celles-ci, ni 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, direct ou indirect, 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.

CONTRATS DE GESTION

Aucune fonction de gestion du FPI n'est exercée dans une mesure importante par une personne autre que les fiduciaires ou les membres de la direction du FPI.

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.

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 2022 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 2021.

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 21 décembre 2018 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 et d'autres services connexes, approuver préalablement tous services non liés à l'audit rendus par les auditeurs externes, et évaluer le rendement de ces derniers;
 - vii) examiner et approuver préalablement 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) examiner et approuver les politiques se rapportant à l'embauche d'associés ou d'employés et d'anciens associés ou d'anciens employés des auditeurs externes présents ou passés 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.