



First Capital Realty Inc.

NOTICE ANNUELLE

Le 26 mars 2019

Table des matières

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	3
GÉNÉRALITÉS ET INTÉGRATION PAR RENVOI	4
STRUCTURE DE L'ENTREPRISE	4
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	8
DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS.....	8
FACTEURS DE RISQUE	12
DIVIDENDES	23
INSCRIPTIONS BOURSIÈRES	24
ADMINISTRATEURS, DIRIGEANTS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	24
COMITÉ D'AUDIT	27
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	30
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	30
AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE	30
EXPERTS.....	30
ANNEXE A : IMMEUBLES.....	A-1
ANNEXE B : RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT	B-1

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés compris dans les rubriques « Description des activités » et « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle (la « notice annuelle »), de même que d'autres énoncés concernant les objectifs et stratégies de First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») ainsi que les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction de la Société (la « direction ») constituent des énoncés prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. On peut généralement repérer les énoncés prospectifs à la présence de termes et d'expressions comme « prévoir », « croire », « planifier », « estimer », « projeter », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « objectif », « pourrait », « pourra », « devrait » et « continuer ». Dans la présente notice annuelle, constituent des énoncés prospectifs tous les énoncés qui n'ont pas trait à des faits historiques mais qui portent sur des activités, des événements ou des faits qui, selon la Société ou un tiers, devraient ou pourraient se produire, y compris la croissance, les résultats d'exploitation, la performance et les perspectives ou occasions d'affaires futurs de la Société, ainsi que les hypothèses qui les sous-tendent. Les énoncés prospectifs ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de la Société à l'égard des résultats ou des événements futurs. Ils sont fondés sur les renseignements dont la direction dispose à l'heure actuelle. Certaines hypothèses et certains facteurs importants ont été pris en compte dans les présents énoncés prospectifs. L'information prospective repose sur de nombreuses hypothèses concernant, notamment, les revenus locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), les taux d'intérêt, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les différentiels de taux), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité de la Société de contracter des prêts au même taux ou pour le même montant que ceux qui ont été remboursés, le montant des coûts de développement, des dépenses en immobilisations, des charges d'exploitation et des charges du siège social, le volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, la capacité de la Société de réaliser des aliénations, le moment choisi pour les réaliser, leurs modalités et les avantages qu'on en attend, la capacité de la Société de redévelopper ou de vendre la superficie additionnelle de projets en voie de développement de son portefeuille qui ne sera pas affectée ou de conclure des partenariats à cet égard, la capacité de la Société de mettre en œuvre sa stratégie évoluée de placement en milieu urbain, la capacité de la Société de se convertir en fonds de placement immobilier (un « FPI »), la réalisation de l'opération de rachat d'actions (au sens attribué à ce terme ci-après) et du reclassement (au sens attribué à ce terme ci-après), le nombre d'actions en circulation et bien d'autres facteurs.

La direction croit que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs sont fondées sur des hypothèses raisonnables; toutefois, la direction ne peut garantir que les résultats réels seront conformes aux résultats indiqués dans les énoncés prospectifs. Ces derniers sont assujettis à un grand nombre de risques et d'incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent entre autres ceux abordés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle.

En plus de ceux qui sont mentionnés ci-dessus, les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante de ceux exprimés, suggérés ou projetés dans les énoncés prospectifs comprennent ceux qui sont décrits sous la rubrique « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle, et ils incluent notamment la conjoncture économique; la propriété immobilière; les difficultés financières de locataires; les cas de défaut et les faillites; l'illiquidité relative des biens immobiliers; l'augmentation des frais d'exploitation et des impôts fonciers; la capacité de First Capital Realty à maintenir le niveau d'occupation et de louer ou de relouer les locaux aux taux de location actuels ou prévus; le remboursement de la dette et l'accessibilité du financement par emprunt ou par titres de capitaux propres afin de financer les activités de la Société, y compris le remboursement de la dette existante ainsi que les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; la clôture de l'opération de rachat d'actions et du reclassement; la structure organisationnelle; les modifications apportées aux notes de crédit; la présence sur le marché de nouveaux immeubles de commerce de détail concurrentiels qui pourraient devenir disponibles moyennant des travaux de construction ou des contrats de location ou de sous-location; les obligations ou les coûts imprévus liés aux acquisitions, au développement et à la construction; les obligations ou les coûts imprévus liés aux aliénations; la concentration des emplacements géographiques et des locataires; le développement, les ventes et la location résidentiels; les difficultés associées à l'intégration des acquisitions de la Société; le respect des clauses restrictives de nature

financière; la modification de la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité en matière d'environnement; les sinistres non assurés et la capacité de First Capital Realty à souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques liés aux coentreprises; les questions relatives aux actionnaires importants; les placements exposés au risque de crédit et au risque de marché; la perte de personnel clé; la capacité des locataires de maintenir les permis et les agréments dont ils ont besoin pour exercer leurs activités; et la cybersécurité. De plus, en date des présentes, la Société n'a pas encore pris de décision officielle en ce qui concerne sa conversion en FPI, et aucune garantie ne peut être donnée quant à la question de savoir si la Société entreprendra une telle restructuration ni quant au calendrier, à l'incidence ou aux modalités d'une telle restructuration.

Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs. En outre, les énoncés prospectifs ne sont valides qu'à la date à laquelle ils sont formulés. First Capital Realty se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces énoncés, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements, à la suite d'événements futurs ou de circonstances nouvelles, sauf tel qu'il est requis selon la législation en valeurs mobilières applicable.

Tous les énoncés prospectifs figurant dans la présente notice annuelle sont en date du 26 mars 2019 et sont faits sous réserve de la présente mise en garde.

GÉNÉRALITÉS ET INTÉGRATION PAR RENVOI

Dans la présente notice annuelle, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, les termes « Société » ou « First Capital Realty » incluent First Capital Realty Inc., ses filiales en propriété exclusive directe et indirecte (y compris ses fiducies) et ses participations dans des sociétés de personnes, des copropriétés et des sociétés de capital-risque à responsabilité limitée. Sauf indication contraire, dans la présente notice annuelle, toute l'information est présentée en date du 31 décembre 2018.

Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Tous les montants sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Sont intégrés par renvoi dans la présente notice annuelle i) le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (le « rapport de gestion »); et ii) la déclaration de changement important de la Société datée du 5 mars 2019 (la « déclaration de changement important »), que l'on peut consulter sur SEDAR, au www.sedar.com.

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

La Société

First Capital Realty Inc. (TSX : FCR) figure parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de biens immobiliers spécialisés dans les produits de consommation de base situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. En date du 31 décembre 2018, la Société détenait des participations dans 166 propriétés, totalisant environ 25,5 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

La principale stratégie de la Société consiste à créer de la valeur à long terme en générant une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de son portefeuille en milieu urbain. Pour atteindre les objectifs stratégiques de la Société, la direction continue :

- de mettre en œuvre des activités de développement, de redéveloppement et de repositionnement choisies à l'égard de ses immeubles, notamment intensifier l'utilisation des terrains;
- d'appliquer une stratégie ciblée et rigoureuse d'acquisitions d'immeubles bien situés, principalement des propriétés offrant des possibilités de création de valeur, y compris des terrains situés à proximité d'immeubles existants sur les marchés urbains cibles de la Société, afin de créer des quartiers fortement urbanisés;
- réunir des capitaux pour financer la croissance future au moyen de certaines aliénations;
- de gérer de façon proactive son portefeuille existant afin de stimuler la croissance des revenus locatifs;

- d'augmenter l'efficacité et la productivité des opérations;
- de maintenir une bonne santé financière et une certaine souplesse pour soutenir un coût du capital concurrentiel.

Constitution

La Société a été constituée sous la dénomination Centrefund Realty Corporation sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « LSAO ») en date du 10 novembre 1993. Le 1^{er} janvier 1996 et le 1^{er} janvier 1998, la Société a fusionné avec une ou plusieurs de ses filiales canadiennes en propriété exclusive et a été prorogée sous la dénomination Centrefund Realty Corporation.

Le 7 septembre 2001, les actionnaires de la Société ont approuvé le changement de dénomination de la Société, Centrefund Realty Corporation ayant été remplacée par First Capital Realty Inc. Conformément aux statuts de modification déposés le 7 septembre 2001, la dénomination de la Société a été modifiée en conséquence.

Le 1^{er} octobre 2009, le 1^{er} janvier 2013, le 25 mars 2013 et 1^{er} janvier 2019, la Société a fusionné avec une ou plusieurs de ses filiales canadiennes en propriété exclusive et a été prorogée sous la dénomination First Capital Realty Inc.

Le siège et bureau principal de la Société est situé au King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Principales filiales et employés

Tous les centres commerciaux et les immeubles en développement de la Société sont la propriété exclusive de cette dernière (directement ou par l'intermédiaire de ses filiales en propriété exclusive directe et indirecte), à l'exception de 20 immeubles, comme il est indiqué à l'annexe des présentes intitulée « Annexe A : Propriétés ».

La Société a une filiale principale, à savoir First Capital Holdings Trust, fiducie constituée sous le régime des lois de l'Ontario qui lui appartient en propriété exclusive, dont l'actif total représentait plus de 10 % de l'actif consolidé de la Société au 31 décembre 2018 ou dont les produits des activités ordinaires totaux représentaient plus de 10 % des produits des activités ordinaires consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. La Société est la seule bénéficiaire de cette fiducie.

Sont exclues de l'information donnée ci-dessus certaines filiales de la Société, dont aucune ne représente plus de 10 % de l'actif consolidé ou des produits des activités ordinaires consolidés de la Société et qui représentent dans l'ensemble au plus 20 % de l'actif consolidé total et des produits des activités ordinaires consolidés totaux de la Société au 31 décembre 2018 et pour l'exercice clos à cette date.

Au 31 décembre 2018, la Société comptait 364 employés à temps plein en poste dans les services du développement, de la location, de la gestion de la construction, des investissements, de la gestion immobilière, des affaires juridiques, de la comptabilité et du financement de la Société, de la technologie de l'information et des ressources humaines. Les employés sont au service de la Société ou de ses filiales en vertu de contrats d'emploi, ont droit à un salaire de base, peuvent avoir droit à divers avantages sociaux (comme des prestations pour soins médicaux et dentaires, l'assurance-vie et des avantages relatifs au conditionnement physique) et à des primes annuelles fondées sur la performance, et peuvent avoir le droit de participer aux plans de rémunération à long terme de la Société fondés sur des titres de capitaux propres.

Description de la structure du capital

Capital-actions

Le capital-actions autorisé de la Société consiste en un nombre illimité d'actions ordinaires (les « actions ordinaires ») et en un nombre illimité d'actions privilégiées (les « actions privilégiées »), pouvant être émises en séries. À la fermeture des bureaux le 26 mars 2019, 254 975 291 actions ordinaires étaient en circulation et aucune action privilégiée n'était en circulation. Les actions ordinaires se négocient à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « FCR ».

Les actions ordinaires confèrent à leurs porteurs le droit de recevoir : a) les avis de convocation aux assemblées des actionnaires de la Société, sauf les assemblées des porteurs d'autres catégories d'actions, d'y assister et d'y exercer un vote par action ordinaire détenue; et b) les dividendes déclarés par le conseil d'administration (le « conseil ») de la Société, à sa seule appréciation. En outre, les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir le reliquat des biens de la Société en cas de liquidation ou de dissolution de la Société, droit qui est subordonné aux droits des porteurs d'actions ayant priorité de rang sur les actions ordinaires.

À l'exception des dividendes sur les actions privilégiées, tous les dividendes qui sont déclarés au cours d'une année à l'appréciation du conseil par prélèvement sur les fonds de la Société doivent être déclarés et versés en montants égaux par action ordinaire sur toutes les actions ordinaires, sans privilège ni distinction. La Société verse actuellement des dividendes trimestriels sur ses actions ordinaires. La décision de déclarer des dividendes sur les actions ordinaires, s'il y a lieu, est prise par le conseil, à sa seule appréciation.

En cas de liquidation ou de dissolution de la Société ou d'une autre répartition de ses actifs entre ses actionnaires, après le paiement du montant qui est exigible à l'égard des actions privilégiées, les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir, au prorata et sans privilège ni distinction, la totalité du reliquat des biens et des actifs de la Société.

À la fermeture des bureaux le 26 mars 2019, First Capital Realty avait également 5 836 683 options en cours dans le cadre de son plan d'options sur actions (le « plan d'options sur actions »). Toutes ces options arrivent à échéance au plus tard en 2029, et leur prix d'exercice varie entre 9,81 \$ et 21,14 \$.

Débetures de premier rang non garanties

Les débetures de premier rang non garanties de la Société (les « débetures de premier rang non garanties ») sont des obligations de premier rang non garanties directes de la Société et ont égalité de rang entre elles et avec tous les autres titres de créance non garantis et non subordonnés de la Société (notamment chaque série de débetures de premier rang non garanties), sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement applicables à d'autres titres de créance émis en vertu de l'acte de fiducie ou d'autres types d'obligations similaires de la Société, le cas échéant, et sauf dans la mesure prévue par la loi. La Société peut, à son gré, rembourser par anticipation chaque série de débetures de premier rang non garanties, en totalité ou en partie, à tout moment et de temps à autre, selon un prix de remboursement correspondant au plus élevé des montants suivants, à savoir (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (au sens défini dans l'acte de fiducie supplémentaire applicable) ou (ii) la valeur nominale, dans les deux cas majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, exclusivement.

Voir le tableau intitulé « Débetures de premier rang non garanties » de la rubrique « Structure du capital et liquidités » du rapport de gestion pour des renseignements sommaires sur chaque série de débetures de premier rang non garanties en circulation, y compris le taux d'intérêt annuel, les dates de chaque année où l'intérêt est payable semestriellement à terme échu, la date d'échéance et le total du capital impayé au 31 décembre 2018.

Notes de crédit

DBRS Limited (« DBRS ») a attribué la note de crédit à long terme de BBB (élevée) avec tendance stable aux débetures de premier rang non garanties de la Société. Moody's Investors Service, Inc. (« Moody's ») a attribué la note de crédit à long terme de Baa2 avec perspective stable aux débetures de premier rang non garanties de la Société.

Après l'annonce de l'opération de rachat d'actions, DBRS et Moody's ont annoncé que la note de crédit à long terme de la Société relative à ses débetures non garanties de premier rang avait été placée « sous surveillance avec la mention implications négatives » et « sous surveillance en vue d'un abaissement », respectivement. Les notes sont sous surveillance jusqu'à la réalisation de l'opération de rachat d'actions et, dans le cas de DBRS, jusqu'à l'examen, par cette dernière, de l'intention de la Société de se convertir en FPI.

Les notes de crédit à long terme attribuées par DBRS donnent l'opinion de DBRS sur le risque de défaut, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières aux termes d'un titre de

créance. Les notes de crédit à long terme attribuées par Moody's donnent l'opinion de Moody's sur le risque de crédit relatif des obligations financières qui ont une échéance initiale de un an ou plus. Ces notes donnent une indication du risque de défaut relativement à des paiements exigibles aux termes d'un contrat, ainsi que de la perte financière qui pourrait découler d'un cas de défaut.

L'échelle de notation de DBRS pour les titres à long terme va de AAA (note généralement attribuée aux titres de la plus haute qualité) à D (note généralement attribuée lorsqu'un émetteur a demandé l'autorisation de se placer sous la protection de toute loi applicable en matière de faillite, d'insolvabilité ou de liquidation ou lorsqu'un émetteur ne respecte pas une obligation après l'expiration de délais de grâce). DBRS peut également utiliser la note SD (*selective default*) lorsque seulement certains titres sont touchés, notamment en cas de contexte boursier difficile. Un titre à long terme auquel DBRS attribue la note BBB vient au quatrième rang après les titres notés AAA, AA et A et, selon DBRS, indique que la solvabilité est d'une qualité adéquate. La capacité de règlement des obligations financières est jugée acceptable. Selon DBRS, les titres notés BBB pourraient être sensibles aux événements futurs. Mis à part les notes AAA et D, toutes les notes attribuées par DBRS comportent des sous-catégories (élevée) ou (faible). L'ajout d'une telle désignation indique la position relative des titres à l'intérieur d'une catégorie.

L'échelle de notation de Moody's pour les titres à long terme va de Aaa (note généralement attribuée aux titres de la plus haute qualité présentant le risque de crédit le plus faible) à C (note généralement attribuée aux titres qui sont en défaut et à l'égard desquels les chances de recouvrer le capital ou l'intérêt sont faibles). Un titre à long terme auquel Moody's attribue la note Baa2 vient au quatrième rang après les titres notés Aaa, Aa et A et est considéré par Moody's comme présentant un risque de crédit modéré. Moody's considère que les titres à long terme notés Baa2 sont de qualité moyenne et qu'ils peuvent donc avoir un certain caractère spéculatif. Moody's ajoute les chiffres 1, 2 et 3 pour préciser ses catégories de notation générales Aa à Caa; le chiffre 2 indique que le titre se situe dans la fourchette médiane de la catégorie.

DBRS associe des tendances aux notes qu'elle attribue, entre autres, au secteur du financement d'entreprise. Ces tendances donnent une indication de son opinion sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : positive, stable ou négative. Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que la note pourrait prendre, selon DBRS, si les circonstances actuelles se maintiennent ou, dans certains cas, la direction qu'elle pourrait prendre compte tenu de l'évolution du secteur du financement d'entreprise, si les difficultés ne sont pas surmontées par l'émetteur. En règle générale, DBRS attribue des tendances aux notes en se fondant principalement sur une évaluation de l'émetteur ou du garant en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités compte tenu des développements qui pourraient avoir une incidence favorable ou défavorable sur le secteur ou sur le niveau d'endettement de l'émetteur dans celui-ci. Selon DBRS, c'est souvent la tendance attribuée à une note qui reflète les pressions ou les avantages initiaux qui découlent de l'évolution d'un environnement plutôt que la modification immédiate de la note. Même si DBRS associe une tendance positive ou négative à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance stable avait été attribuée.

Les perspectives attribuées par Moody's donnent l'avis de Moody's sur l'orientation probable d'une note à moyen terme. Les quatre catégories de perspectives sont les suivantes : positive, négative, stable et en évolution.

Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une certaine période ou qu'elle ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'une ou l'autre des agences de notation ou par les deux, si celles-ci jugent individuellement qu'une telle intervention est nécessaire dans les circonstances. Les notes attribuées aux débetures de premier rang non garanties ne constituent pas des recommandations d'acheter, de vendre ou de détenir de tels titres étant donné que ces notes ne constituent pas des observations sur le cours ou sur le caractère adéquat de ce titre pour un investisseur en particulier. Voir la rubrique « Facteurs de risque – Notes de crédit ».

First Capital Realty a versé des honoraires usuels à DBRS et à Moody's relativement aux notes susmentionnées que celles-ci ont attribuées. La Société n'a fait aucun autre paiement à DBRS ou à Moody's à l'égard de quelque autre service que celles-ci lui auraient fourni.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Pour obtenir la description des activités de First Capital Realty, y compris sa stratégie et ses activités d'investissement, d'acquisition, d'aliénation, de développement et de redéveloppement en 2018 et la liste de ses 40 principaux locataires en date du 31 décembre 2018, voir les rubriques « Aperçu des activités et stratégie d'affaires » et « Aperçu des activités et de l'exploitation » du rapport de gestion.

DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

Faits récents – 2019

Dividende du premier trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, le 22 avril 2019, un dividende du premier trimestre de 0,215 \$ par action ordinaire aux actionnaires inscrits le 12 avril 2019.

Aliénations

Le 27 février 2019, la Société a vendu une participation de 100 % dans l'une de ses propriétés, à London, en Ontario, pour la somme de 10,25 millions de dollars.

Acquisitions

Le 11 mars 2019, la Société a acquis une participation de 100 % dans une propriété, à Toronto, en Ontario, pour la somme de 10,75 millions de dollars.

Voir également la rubrique « Perspectives et contexte commercial actuel » du rapport de gestion.

Opération de rachat d'actions et reclassement par Gazit

Le 28 février 2019, la Société a annoncé la mise en œuvre des opérations suivantes qui, une fois réalisées, devraient réduire la propriété indirecte d'actions ordinaires de la Société de Gazit-Globe Ltd. (« Gazit-Globe »), actionnaire principal de la Société, pour la faire passer d'environ 31,3 % à environ 9,9 % (avant dilution) :

- i. *Opération de rachat d'actions* : Conformément à une convention portant sur l'opération intervenue en date du 28 février 2019 entre la Société, Gazit Canada Inc., filiale canadienne en propriété exclusive de Gazit-Globe (l'« actionnaire vendeur ») et Gazit-Globe (la « convention portant sur l'opération »), la Société a convenu d'acheter aux fins d'annulation 36 000 000 d'actions ordinaires auprès de l'actionnaire vendeur au prix de 20,60 \$ chacune, pour une contrepartie brute payée à l'actionnaire vendeur de 741,6 millions de dollars (l'« opération de rachat d'actions »);
- ii. *Reclassement* : La Société, l'actionnaire vendeur, Gazit-Globe et RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (« RBC ») ont conclu une convention aux termes de laquelle l'actionnaire vendeur vendra par voie d'acquisition ferme 22 000 000 d'actions ordinaires à un syndicat de preneurs fermes, dont le chef de file est RBC, au prix de 20,60 \$ chacune, payable en deux versements, pour un produit brut total revenant à l'actionnaire vendeur de 453,2 millions de dollars (le « reclassement »). La clôture du reclassement devrait avoir lieu le 11 avril 2019, et, si la clôture de l'opération de rachat d'actions n'a pas lieu, le reclassement sera annulé.

Sous réserve du respect des conditions préalables à la clôture ou de la renonciation à celles-ci, (notamment, dans le cas de l'opération de rachat d'actions, l'approbation requise à la majorité des voix exprimées par les porteurs d'actions ordinaires à l'assemblée devant se tenir le 10 avril 2019), la clôture de l'opération de rachat d'actions devrait être avoir lieu en avril 2019. On trouvera davantage de renseignements sur l'opération de rachat d'actions et le reclassement, notamment un sommaire de la convention portant sur l'opération, dans la déclaration de changement important.

Période de trois ans close le 31 décembre 2018

Acquisitions

Le tableau suivant présente sommairement les immeubles productifs de revenus que la Société a acquis en 2016.

Immeubles productifs de revenus – Centres commerciaux et superficie supplémentaire adjacente

Compte	Nom de l'immeuble	Ville/Province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Coût d'acquisition (en millions)	
1.	Peninsula Village	Surrey, BC	T1	100 %	170 900	78,5	\$
2.	225, rue Peel (Griffintown)	Montréal, QC	T1	100 %	108 200	56,0	
3.	816-838 11 th Avenue (Glenbow)	Calgary, AB	T1	50 %	23 800	10,5	
4.	Yorkville Village Adjacent Properties	Toronto, ON	T1, T2	100 %	-	1,8	
5.	Criffcrest Plaza	Toronto, ON	T2	100 %	72 400	31,9	
6.	Whitby Mall	Whitby, ON	T2	50 %	164 700	18,6	
7.	Avenue Rd. & Lawrence Ave. assembly	Toronto, ON	T4	100 %	61 500	65,2	
8.	2415-2595, rue de Salaberry (Galeries Normandie)	Montréal, QC	T4	100 %	17 100	5,2	
9.	338 Wellington Rd. (Wellington Corners)	London, ON	T4	100 %	2 800	0,8	
Total					621 400	268,5	\$

Le tableau suivant présente sommairement les acquisitions d'immeubles destinés au développement effectuées par la Société en 2016.

Compte	Nom de l'immeuble	Ville/Province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie (en acres)	Coût d'acquisition (en millions)	
Parcelles de terrain adjacentes à des immeubles existants							
1.	101 Yorkville Ave. (Yorkville Village)	Toronto, ON	T3	50 %	0,5	15,5	\$
2.	2520, chemin Bates (Wilderton)	Montréal, QC	T4	100 %	0,3	1,7	
3.	1071 King Street West (participation restante de 50 %)	Toronto, ON	T1	50 %	0,3	7,7	
4.	2150 Lake Shore Blvd. West (ancien emplacement de Christie Cookie)	Toronto, ON	T2	50 %	13,5	27,1	
Total des parcelles de terrain adjacentes à des immeubles existants					14,6	52,0	\$

Les acquisitions effectuées par la Société en 2017 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Acquisitions de 2017 » du rapport de gestion.

Les acquisitions effectuées par la Société en 2018 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Acquisitions de 2018 » du rapport de gestion.

Aliénations

Le tableau suivant présente sommairement les aliénations effectuées par la Société en 2016.

Compte	Nom de l'immeuble	Ville/Province	Trimestre de la vente	Participation vendue	SLB (en pieds carrés) ¹⁾	Superficie (en acres) ²⁾	Prix de vente brut (en millions)
1.	Les Galeries de Lanaudière	Lachenaie, QC	T1	50 %	269 500	30,5	
2.	1706-1712 152 nd Street	Surrey, BC	T2	100 %	4 700	0,2	
3.	Place Kirkland du Barry (terrain adjacent)	Kirkland, QC	T2	100 %	—	0,8	
4.	Porte de Chateauguay	Chateauguay, QC	T3	100 %	132 400	10,5	
5.	Place Pierre Boucher	Boucherville, QC	T3	100 %	78 400	9,0	
6.	Thickson Place	Whitby, ON	T3	50 %	52 400	5,4	
7.	3033 Sherbrooke (terrain adjacent)	Montréal, QC	T3	100 %	-	1,5	
8.	Carré Normandie	Montréal, QC	T3	100 %	6 000	0,3	
9.	Jericho Centre (terrain)	Langley, BC	T4	100 %	—	4,8	
10.	Rutherford Marketplace (terrain adjacent)	Vaughan, ON	T4	50 %	—	1,3	
Total					543 400	64,3	137,1 \$

1) Superficie en pieds carrés des immeubles productifs de revenus.

2) Superficie en acres des terrains destinés au développement.

Les aliénations effectuées par la Société en 2017 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Cessions de 2017 » du rapport de gestion.

Les aliénations effectuées par la Société en 2018 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Cessions de 2018 » du rapport de gestion.

Débetures de premier rang non garanties et débetures convertibles : émissions, remboursements anticipés et versements d'intérêt

Le 1^{er} avril 2016, la Société a remboursé par anticipation, conformément à leurs modalités, ses débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 % (les « débetures convertibles ») (TSX : FCR.DB.G) et ses débetures convertibles à 4,95 % (TSX : FCR.DB.H) qui étaient toujours en circulation. Elle a réglé le prix de remboursement total et l'intérêt exigible à l'égard de chaque série à hauteur de 50 % par l'émission d'actions ordinaires et à hauteur de 50 % par le versement d'une somme en espèces.

Le 6 mai 2016, la Société a réalisé l'émission de débetures de premier rang non garanties de série T d'un capital de 150,0 millions de dollars. Le produit net tiré de ce placement a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang de la Société ainsi qu'aux besoins généraux de l'entreprise.

Le 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre de rachat ») sur toutes ses séries de débetures convertibles en circulation à cette date-là. L'offre de rachat a expiré le 28 août 2017. Tous les achats effectués dans le cadre de l'offre de rachat ont été faits aux cours du marché en vigueur au moment des achats conformément aux règles de la TSX ou à la législation en valeurs mobilières applicable, à la TSX ou sur tout autre marché canadien qui a été déterminé par ou pour First Capital Realty.

Le 29 septembre 2016, la Société a réalisé l'émission de débetures de premier rang non garanties de série T d'un capital additionnel de 150,0 millions de dollars. Le produit net tiré de ce placement a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang de la Société ainsi qu'aux besoins généraux de l'entreprise.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a émis 672 492 actions ordinaires d'une valeur de 13,6 millions de dollars pour payer l'intérêt aux porteurs de débetures convertibles.

Le 31 janvier 2017, la Société a remboursé par anticipation, conformément à leurs modalités, ses débetures convertibles à 5,40 % (TSX : FCR.DB.E) et ses débetures convertibles à 5,25 % (TSX : FCR.DB.F) qui étaient toujours en circulation. Elle a réglé le prix de remboursement total et l'intérêt exigible à l'égard de chaque série par le versement d'une somme en espèces.

Le 1^{er} août 2017, la Société a remboursé par anticipation, conformément à leurs modalités, ses débetures convertibles à 4,75 % (TSX : FCR.DB.I) qui étaient toujours en circulation. Elle a réglé le prix de remboursement total et l'intérêt exigible par le versement d'une somme en espèces.

Le 10 juillet 2017, la Société a réalisé l'émission de débetures de premier rang non garanties de série U d'un capital de 300,0 millions de dollars. Le produit net tiré de ce placement a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang de la Société ainsi qu'aux besoins généraux de l'entreprise, dont les investissements.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a émis 124 452 actions ordinaires d'une valeur de 2,52 millions de dollars pour payer l'intérêt aux porteurs des débetures convertibles.

Le 28 février 2018, la Société a remboursé par anticipation, conformément à leurs modalités, ses débetures convertibles à 4,45 % (TSX : FCR.DB.J) qui étaient toujours en circulation. Elle a réglé le prix de remboursement total et l'intérêt exigible par le versement d'une somme en espèces.

Actions ordinaires

Le 26 mai 2016, la Société a émis, dans le cadre d'un placement par prise ferme, 5 451 000 actions ordinaires au prix de 21,10 \$ chacune, pour un produit brut de 115,0 millions de dollars, compte tenu de l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée au syndicat de prise ferme.

Le 17 août 2016, la Société a émis, dans le cadre d'un placement par prise ferme, 7 636 000 actions ordinaires au prix de 22,60 \$ chacune, pour un produit brut de 173,0 millions de dollars, compte tenu de l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée au syndicat de prise ferme.

En 2016, la Société a émis 107 231 actions ordinaires dans le cadre du rachat d'unités d'actions différées détenues par un ancien administrateur de la Société.

Le 15 décembre 2016, la Société a émis 90 353 actions ordinaires à trois membres de la direction, à l'ancien président du conseil et au président du conseil en fonction, au prix de 20,39 \$ chacune, soit le montant correspondant au cours moyen pondéré des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant l'émission.

En 2016, 931 458 options ont été exercées au prix d'exercice moyen pondéré de 17,13 \$ par action ordinaire, exercice dont la Société a tiré un produit de 16,0 millions de dollars.

Le 20 janvier 2017, la Société a émis 18 809 actions ordinaires à un ancien membre de la direction au prix de 21,05 \$ chacune, soit la somme correspondant au cours moyen pondéré des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant l'émission.

Le 1^{er} mars 2017, l'actionnaire vendeur a conclu une entente prévoyant la vente de 9 000 000 d'actions ordinaires de la Société dans le cadre d'une acquisition ferme au prix de 20,60 \$ chacune.

Le 15 décembre 2017, la Société a émis 143 931 actions ordinaires à quatre membres de la direction, à l'ancien président du conseil et au président du conseil actuel, au prix de 20,86 \$ chacune, soit la somme correspondant au cours moyen pondéré des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant l'émission.

Le 15 décembre 2017, la Société a émis 18 785 actions ordinaires dans le cadre du remboursement anticipé d'unités d'actions incessibles détenues par plusieurs employés de la Société.

Le 10 novembre 2017, la Société a émis 8 250 actions ordinaires dans le cadre du remboursement anticipé d'unités d'actions différées détenues par un ancien administrateur de la Société.

En 2017, 827 508 options ont été exercées au prix d'exercice moyen pondéré de 17,12 \$ par action ordinaire, exercice dont la Société a tiré un produit de 14,17 millions de dollars.

Le 12 février 2018 et le 26 juin 2018, la Société a émis au total 42 249 actions ordinaires dans le cadre du remboursement anticipé d'unités d'actions différées détenues par un ancien administrateur de la Société.

Le 8 juin 2018, la Société a émis 67 936 actions ordinaires à quatre membres de la direction, au prix de 21,12 \$ chacune, soit la somme correspondant au cours moyen pondéré des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant l'émission.

Le 18 juillet 2018, la Société a réalisé un placement par prise ferme dans le cadre duquel elle a émis à un syndicat de prise ferme 9 757 000 actions ordinaires au prix de 20,50 \$ chacune, pour un produit brut de 200,0 millions de dollars.

Le 1^{er} octobre 2018, la Société a émis 855 actions ordinaires dans le cadre du remboursement anticipé d'unités d'actions incessibles détenues par un employé de la Société.

Le 5 novembre 2018, la Société a émis 13 571 actions ordinaires dans le cadre du remboursement anticipé d'unités d'actions incessibles détenues par plusieurs employés de la Société.

Le 15 décembre 2018, la Société a émis 10 000 actions ordinaires au président du conseil, au prix de 20,10 \$ chacune, soit le montant correspondant au cours moyen pondéré des actions ordinaires à la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant l'émission.

En 2018, 505 108 options ont été exercées au prix d'exercice moyen pondéré de 16,75 \$ par action ordinaire, exercice dont la Société a tiré un produit de 8,46 millions de dollars.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les titres de First Capital Realty comporte certains risques. Les investisseurs éventuels dans les titres de la Société devraient examiner attentivement les risques exposés ci-après et les autres renseignements présentés dans la présente notice annuelle et dans le rapport de gestion. Bien que les risques mentionnés ci-après sont ceux qui, de l'avis de la direction, sont les plus importants à examiner pour les investisseurs, ils ne sont pas les seuls auxquels la Société est exposée. Si les risques suivants se matérialisaient, ils pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation et/ou la situation financière de la Société, le cours des titres de First Capital Realty pourrait baisser et les investisseurs pourraient subir des pertes financières par suite d'un investissement dans les titres de la Société.

Conjoncture économique et propriété de biens immobiliers

Divers facteurs ont une incidence sur les placements immobiliers, dont l'évolution de la conjoncture économique générale (comme la disponibilité du financement, les fluctuations des taux d'intérêt et le taux de chômage) et des conditions de marché régionales (comme un excédent d'espace disponible ou la réduction de la demande de biens immobiliers dans la région), l'attrait des immeubles pour les locataires, la concurrence provenant d'autres développeurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers pour la recherche de locataires, la capacité du propriétaire à fournir un entretien adéquat à des coûts économiques, ainsi que d'autres facteurs comme l'évolution des habitudes de consommation, les tendances démographiques et de magasinage, et le nombre d'opérations effectuées. En outre, la conjoncture des marchés dans lesquels la Société exerce ses activités peut avoir une incidence importante sur les locataires de la Société et, par le fait même, sur sa performance financière. Des changements défavorables dans la conjoncture économique générale ou locale peuvent rendre certains détaillants incapables d'assurer la viabilité de leurs activités commerciales et de

respecter leurs obligations locatives envers la Société et peuvent également limiter la capacité de la Société de remplacer les locataires ou d'en attirer de nouveaux.

Les produits que la Société tire de ses immeubles dépendent principalement de la capacité de ses locataires à payer, en temps opportun, la totalité de leur loyer et des autres frais aux termes de leur bail. Les baux englobent toutes les ententes relatives à l'occupation et à l'utilisation des biens immobiliers de la Société. Rien ne garantit que les locataires et d'autres parties seront en mesure de respecter leurs obligations en vertu de ces baux ni qu'ils voudront le faire. Dans le cas où un locataire important ou plusieurs locataires de moindre envergure ne seraient pas en mesure ou refuseraient de s'acquitter de leurs obligations envers la Société, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société en subiraient les conséquences négatives. Si un locataire manquait à ses engagements, la Société pourrait subir des retards et assumer des coûts imprévus afin de faire respecter ses droits à titre de propriétaire aux termes du bail, ce qui pourrait aussi avoir des répercussions négatives sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société. La Société pourrait aussi devoir engager des frais importants pour effectuer les améliorations ou les réparations requises à un immeuble avant de le louer à un nouveau locataire.

Un ralentissement des activités ou la faillite ou l'insolvabilité d'un magasin majeur ou d'un locataire majeur pourrait avoir une incidence négative sur le bénéfice net de First Capital Realty. Les locataires majeurs occupent habituellement une grande superficie locative, versent une portion importante du total des loyers liés à un immeuble et contribuent au succès des autres locataires en attirant un grand nombre de clients sur place. La fermeture d'un ou de plusieurs magasins majeurs d'un immeuble pourrait avoir une incidence défavorable importante sur cet immeuble. L'espace laissé vacant par un locataire majeur tend également à avoir des répercussions négatives sur la totalité du centre commercial, car ce dernier ne peut plus profiter du pouvoir que le locataire majeur avait d'attirer des clients dans le centre, ce qui à son tour peut nuire aux activités des autres locataires et à leur capacité de payer le loyer ou de remplir d'autres obligations aux termes de leur bail. De plus, la résiliation d'un bail par un locataire majeur ou son incapacité à occuper les locaux peut donner aux autres locataires du centre le droit de cesser leurs activités dans les locaux qu'ils occupent, d'obtenir une réduction du loyer à payer en vertu de leur bail ou de résilier leur bail. Rien ne garantit que la Société pourra rapidement louer de nouveau un espace laissé vacant par un locataire majeur, ou qu'elle pourra le faire selon des modalités avantageuses. En outre, même si certains baux, mais pas tous, contiennent une clause exigeant que les locataires occupent en permanence les locaux loués, rien ne garantit que les locataires liés par ces baux continueront d'occuper leurs locaux. Certains locataires ont le droit de résilier leur bail en payant une pénalité.

La situation financière et les résultats d'exploitation de la Société se détérioreraient si les locataires n'étaient plus en mesure de payer leur loyer ou d'autres frais en temps opportun ou si la Société était dans l'incapacité de louer une grande partie de la superficie disponible de ses immeubles selon des modalités financièrement avantageuses.

Au 31 décembre 2018, les immeubles de la Société étaient loués aux termes d'environ 4 495 baux signés avec des locataires. Parmi ceux-ci, les 40 principaux locataires représentaient 55,1 % des loyers minimaux annualisés et occupaient environ 56,3 % de la superficie locative brute des immeubles. Pour consulter le tableau faisant état des 40 principaux locataires de la Société ainsi que de la superficie (en pieds carrés) qu'ils occupent, voir la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Les 40 principaux locataires » du rapport de gestion. Voir également la rubrique « Concentration des emplacements géographiques et des locataires ».

Le succès des activités des locataires ainsi que leur solvabilité et leur stabilité financière peuvent aussi avoir une incidence sur la valeur des biens immobiliers en question et celle de toute amélioration s'y rapportant. Par ailleurs, un nombre très limité de locataires majeurs de la Société ont des droits de premier refus ou de première offre concernant l'achat de locaux loués, ce qui pourrait également influencer sur la valeur des centres commerciaux concernés.

Certaines dépenses importantes associées aux placements immobiliers, comme les impôts fonciers, les loyers fonciers, les frais d'entretien, les coûts d'assurances et les versements hypothécaires, représentent des passifs qui doivent être payés peu importe que l'immeuble soit productif de revenus ou qu'il produise un revenu suffisant pour satisfaire à ces obligations. Bon nombre de ces frais, et les coûts des services publics, continuent d'augmenter et pourraient continuer de le faire à un taux plus élevé que ce qu'il est possible de recouvrer

auprès des locataires. Si la Société est incapable d'effectuer les versements hypothécaires à l'égard d'un immeuble, des pertes pourraient découler de l'exercice, par le prêteur hypothécaire, de son droit de saisir ou de vendre l'immeuble hypothéqué.

Dans la mesure où les immeubles dans lesquels la Société détient ou détiendra une participation sont situés sur des terrains loués, les baux de ces terrains peuvent être soumis à des révisions périodiques des tarifs de location qui peuvent fluctuer et entraîner des ajustements de loyers importants. En vertu des modalités habituelles des baux fonciers, la Société paie un loyer pour l'utilisation du terrain et assume en général la totalité des coûts et des dépenses associés aux améliorations locatives. Si la Société manque à ses obligations en vertu d'un bail foncier, cela pourrait entraîner la perte de l'immeuble visé par le bail foncier. Les baux fonciers peuvent contenir des restrictions à l'égard du financement et du refinancement des immeubles faisant l'objet du bail foncier et de la transférabilité des participations dans ces immeubles. À moins que le bail foncier ne soit prolongé ou que la Société n'exerce son option d'achat de l'immeuble, le cas échéant, le terrain ainsi que toutes les améliorations qui s'y trouvent reviendront au propriétaire au moment de l'expiration du bail ou de sa résiliation.

Certains locaux sont loués en vertu de baux comportant une année de base, de baux bruts avec indexation ou de baux prévoyant des plafonds de frais d'exploitation ou de recouvrements fiscaux. Par conséquent, la Société assumera le coût économique lié aux augmentations de certains frais d'exploitation ou impôts fonciers dans de telles circonstances et peut ne pas être en mesure de récupérer la totalité des frais d'exploitation et des impôts fonciers auprès des locataires.

Les placements immobiliers sont relativement peu liquides et ne peuvent en général pas être vendus rapidement. Cette illiquidité pourrait limiter la capacité de la Société à modifier son portefeuille d'actifs rapidement en réponse aux mouvements de l'économie ou aux changements dans les conditions de placement, y compris la fluctuation des taux de capitalisation et du bénéfice opérationnel des immeubles. Cette incapacité de la Société à réagir rapidement aux variations du rendement de ses placements pourrait avoir un effet défavorable sur sa capacité à honorer ses obligations, sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation. En outre, si la Société devait être obligée de liquider rapidement ses actifs, il y a un risque que le produit de la vente soit inférieur à la valeur comptable courante des immeubles en cause.

Au 31 décembre 2018, la juste valeur du portefeuille de la Société s'établissait à 9,7 milliards de dollars, et le taux de capitalisation moyen pondéré s'établissait à 5,3 %. Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux aux taux de capitalisation au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018	<i>(en millions de dollars)</i>
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des centres commerciaux
(0,75) %	1 461 \$
(0,50) %	923 \$
(0,25) %	439 \$
0,25 %	(399) \$
0,50 %	(763) \$
0,75 %	(1 097) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice opérationnel net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 88 millions de dollars ou une diminution de 88 millions de dollars de la juste valeur des centres commerciaux. Le bénéfice opérationnel net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS. Il reflète des activités immobilières stables, en supposant un certain niveau d'inoccupation, de dépenses d'investissement et de dépenses opérationnelles nécessaires pour maintenir un taux d'occupation stable. Les taux d'inoccupation moyens utilisés pour calculer le bénéfice opérationnel net stabilisé pour les locataires autres que les locataires majeurs s'établissent habituellement dans une fourchette de 2 % à 5 %. Une hausse de 1 % du bénéfice opérationnel net stabilisé conjuguée à une baisse de 0,25 % du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de la juste valeur des centres commerciaux de 531 millions de dollars, et une baisse de 1 % du bénéfice opérationnel net stabilisé conjuguée à une hausse de 0,25 % du taux

de capitalisation entraînerait une diminution de la juste valeur des centres commerciaux de 483 millions de dollars.

Renouvellements de baux et hausses de loyer

Rien ne garantit qu'à l'échéance d'un bail, ce bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Les baux arriveront à échéance à court et à long terme, y compris ceux conclus avec certains locataires importants et, même si l'on peut s'attendre à ce que certains baux soient renouvelés et à ce que certains loyers soient augmentés dans l'avenir, rien ne garantit que ces renouvellements ou ces hausses de loyer auront réellement lieu. Au 31 décembre 2018, les baux arrivant à échéance au cours de chacun des 10 prochains exercices représentaient entre 3,2 % et 13,9 % des loyers minimaux annualisés du portefeuille de la Société (y compris les loyers mensuels). Le défaut de conclure des renouvellements ou des hausses de loyer pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société. Par ailleurs, les modalités des futurs baux pourraient être moins favorables pour la Société que celles des baux en vigueur. Rien ne garantit que les locataires seront en mesure d'honorer les obligations qu'ils ont aux termes de leurs baux actuels, et ce, jusqu'à leur date d'échéance. Pour consulter le tableau des échéances des contrats de location de la Société en date du 31 décembre 2018, voir la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Échéance des contrats de location » du rapport de gestion.

Des changements aux règles comptables applicables aux baux pourraient obliger les locataires à comptabiliser différemment les baux immobiliers et, par conséquent, pourraient inciter les locataires à rechercher de nouveaux baux ou à vouloir renouveler leurs baux selon des modalités différentes. Les locataires pourraient préférer des durées plus courtes et moins de renouvellements et privilégier les loyers variables plutôt que les loyers fixes, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la stabilité des revenus locatifs de la Société, le niveau de financement garanti qui lui est offert, la valeur de ses immeubles, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Financement, taux d'intérêt, remboursement de la dette et accès à des capitaux

La Société dispose d'emprunts non réglés sous forme d'emprunts hypothécaires, d'emprunts, de facilités de crédit et de débentures de premier rang non garanties, et elle est par conséquent exposée aux risques habituellement liés au financement par emprunt, notamment le risque que ses flux de trésorerie ne suffisent pas à couvrir les paiements de capital et d'intérêt requis. Au 31 décembre 2018, l'encours de la dette de la Société s'établissait à environ 4,4 milliards de dollars.

La Société pourrait être obligée d'affecter une part importante de ses flux de trésorerie liés à l'exploitation au remboursement de l'encours de sa dette, ce qui réduirait les fonds disponibles pour l'exploitation, les acquisitions, les activités de développement et les autres occasions d'affaires qui pourraient se présenter. Il se pourrait aussi que la trésorerie générée en interne par la Société ne suffise pas à rembourser l'encours de sa dette. Toutefois, la Société peut choisir de rembourser une partie de sa dette au moyen de l'émission de titres de capitaux propres ou de la vente d'actifs, s'il y a lieu.

Les taux d'intérêt ont un effet significatif sur la rentabilité des immeubles commerciaux, car l'intérêt représente un élément de coût important dans la propriété d'immeubles lorsque les capitaux sont obtenus par emprunts. Au 31 décembre 2018, au total, la Société avait en circulation des instruments portant intérêt à taux fixe d'un capital de 806,8 millions de dollars, dont des créances hypothécaires et des débentures de premier rang non garanties échéant entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 au taux d'intérêt annuel moyen pondéré de 5,3 %. Si ces sommes étaient refinancées à un taux d'intérêt moyen inférieur ou supérieur de 100 points de base au taux courant, le coût financier annuel de la Société augmenterait ou diminuerait respectivement de 8,1 millions de dollars. De plus, au 31 décembre 2018, le capital de la dette de la Société à taux d'intérêt variable s'élevait à 657,6 millions de dollars (ou 15 % du total de la dette de la Société à cette date). Dans le cadre de l'opération de rachat d'actions, la Société prévoit contracter une dette d'environ 800 millions de dollars sous forme de nouveaux emprunts de premier rang non garantis et de nouveaux emprunts hypothécaires.

Lorsque le financement consenti à l'égard d'un immeuble donné de la Société arrive à échéance, il se peut que la Société soit incapable de refinancer l'immeuble au moyen d'un emprunt hypothécaire traditionnel du montant désiré ou qu'elle soit obligée de le refinancer selon des modalités moins favorables que celles du financement dont elle bénéficiait jusque-là. Ce refinancement dépendra de la conjoncture économique. De même,

l'interruption du crédit dans les marchés financiers pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la Société à remplir ses obligations et à faire croître ses activités.

Le secteur immobilier nécessite d'importants capitaux. La Société aura, à l'occasion, besoin d'accéder à des capitaux pour assurer l'entretien de ses immeubles et financer ses acquisitions, ses activités de développement, de redéveloppement et d'intensification, de même que ses importantes dépenses en immobilisations. Rien ne garantit que les capitaux de financement seront disponibles au moment voulu ou selon des modalités avantageuses. L'accès de la Société à des capitaux d'emprunt ou à des capitaux propres dépendra d'un certain nombre de facteurs, y compris l'état des marchés des capitaux propres et des capitaux d'emprunt ainsi que la perception qu'a le marché du potentiel de croissance de la Société, de sa capacité à verser des dividendes, de sa situation financière, de sa note de crédit et de ses bénéfices actuels et potentiels. Selon l'influence de ces facteurs, la Société pourrait connaître des retards ou des difficultés dans la mise en œuvre de ses stratégies d'exploitation ou d'investissement selon des modalités satisfaisantes, voire être incapable de mettre ces stratégies en œuvre. L'émission de titres de capitaux propres dans le cadre d'une acquisition, d'un investissement, d'un refinancement de dette ou à d'autres fins pourrait avoir un effet dilutif important pour les actionnaires.

En vertu des statuts constitutifs de la Société, la direction et le conseil d'administration peuvent, à leur discrétion, augmenter le montant de l'encours de la dette. Les décisions qui sont prises à l'égard de l'obtention et du maintien de la dette sont fondées sur les occasions de placement disponibles qui nécessitent des capitaux, le coût de la dette par rapport aux occasions de placement, le fait que des emprunts non garantis soient disponibles ou non, l'effet de la dette additionnelle sur les ratios financiers existants, ainsi que l'échéance de l'emprunt envisagé par rapport aux échéances de la dette existante. Le levier financier de la Société pourrait augmenter considérablement, ce qui hausserait les coûts du service de la dette et pourrait avoir un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les résultats d'exploitation. Plus particulièrement, à la suite de l'opération de rachat d'actions, le ratio de la dette nette par rapport au total de l'actif de la Société devrait augmenter, passant d'environ 42 % au 31 décembre 2018 à environ 49 %. La Société a l'intention de ramener graduellement son endettement à son niveau actuel et pourrait le faire de diverses manières, notamment en se départissant de certains actifs. L'incapacité de la Société de ramener graduellement son endettement à son niveau actuel pourrait avoir un effet défavorable important sur ses besoins en capitaux, sur sa situation financière ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs commerciaux.

Clôture de l'opération de rachat d'actions

L'opération de rachat d'actions est assujettie à un certain nombre de conditions, dont la clôture du reclassement et l'approbation à la majorité requise des voix exprimées par les actionnaires de la Société à une assemblée extraordinaire des actionnaires de la Société devant se tenir le 10 avril 2019, comme il est indiqué plus en détail dans la convention portant sur l'opération, laquelle constitue un contrat important de la Société, qui a été déposée sur SEDAR sous le profil d'émetteur de la Société, au www.sedar.com. Rien ne garantit que toutes ces conditions seront satisfaites. La non-satisfaction de l'une ou l'autre de ces conditions pourrait entraîner la résiliation de l'opération de rachat d'actions.

Structure organisationnelle

La Société ne paie actuellement pas d'impôts, principalement en raison de sa capacité à réduire le bénéfice imposable au moyen de déductions pour amortissement (« DPA ») non réclamées et de pertes autres qu'en capital. La Société vise à se convertir en FPI. Cependant, les opérations entreprises par la Société avant la conversion en FPI, dont les cessions, pourraient entraîner l'augmentation du bénéfice imposable et l'utilisation des pertes autres qu'en capital plus tôt que prévu, ainsi que la comptabilisation d'une charge d'impôt exigible avant que la conversion en FPI n'ait eu lieu. Si la Société conserve son statut de société par actions en 2019, elle pourrait comptabiliser une charge d'impôt exigible en fonction de son revenu imposable. En outre, la Société pourrait comptabiliser une charge d'impôt exigible même si elle est convertie en FPI en fonction de nombreux facteurs, notamment le moment de la conversion, la structure organisationnelle qui en découle et le nombre des cessions qui entraîne un bénéfice imposable supérieur à ses distributions annuelles. La conversion en FPI pourrait avoir d'autres incidences fiscales sur la Société et sur ses actionnaires et, à la suite de cette conversion, le traitement de la Société et de ces porteurs pour les besoins de l'impôt pourra différer de leur traitement actuel. Toute restructuration de la Société en FPI sera assujettie à des conditions habituelles, y compris l'approbation des actionnaires de la Société. Aucune garantie ne peut être donnée quant à savoir si la

Société entreprendra une telle restructuration ni quant au calendrier, à l'incidence et aux modalités associés à une telle restructuration.

Notes de crédit

Les notes de crédit attribuées aux débentures de premier rang non garanties peuvent ne pas demeurer en vigueur pendant une période donnée ou être abaissées, retirées ou révisées par une ou plusieurs agences de notation si, à leur avis, les circonstances le justifient. De plus, la Société a l'intention de financer l'opération de rachat d'actions au moyen d'un nouveau financement par emprunt. En raison de la modification de la structure du capital de la Société résultant de ce nouveau financement par emprunt, DBRS et Moody's ont placé la notation du crédit à long terme des débentures de premier rang non garanties de la Société « sous surveillance avec implications négatives » et « sous surveillance en vue d'un abaissement », respectivement. Voir la rubrique « Structure de l'entreprise – Notes de crédit ». Rien ne garantit quelles seront les notes attribuées par DBRS ou par Moody's à la suite de leur surveillance respective. Tout abaissement, retrait ou révision d'une note de crédit peut avoir un effet négatif sur le cours des débentures de premier rang non garanties et des autres titres de la Société, peut avoir un effet défavorable sur la capacité des porteurs de titres à vendre leurs débentures de premier rang non garanties ou leurs autres titres de la Société et peut avoir des répercussions défavorables sur l'accès de la Société aux marchés des capitaux ainsi que sur le coût de ses emprunts.

Acquisitions, activités d'agrandissement, de développement et de redéveloppement et aliénations stratégiques

La capacité de créer de la valeur et de l'augmenter, en s'appuyant sur la compétence, la créativité et l'efficacité de son équipe de direction et les occasions que présente le marché, constitue pour la Société un important facteur de succès. First Capital Realty continuera à chercher des occasions d'acquisition et d'agrandissement ainsi que des projets de développement choisis qui offrent des taux de rendement acceptables, compte tenu des risques, bien que la Société puisse ne pas parvenir à repérer de telles occasions ou à en tirer parti.

Dans le cadre de ses recherches visant à trouver des placements immobiliers appropriés, la Société est en concurrence avec des particuliers, des sociétés, des sociétés de placement immobilier, des fiducies, des caisses de retraite et d'autres institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui pourraient chercher des placements immobiliers analogues à ceux recherchés par la Société. Un grand nombre de ces investisseurs pourraient également posséder des ressources financières comparables ou supérieures à celles de la Société. Une augmentation des fonds de placement disponibles et une hausse de l'intérêt porté aux placements immobiliers pourraient accroître la concurrence liée aux placements immobiliers et se traduire par une hausse des prix d'achat, donc par une baisse du rendement.

L'intensification de la concurrence sur le marché immobilier a pour effet de réduire les taux de capitalisation en ce qui a trait aux nouvelles acquisitions dans certains marchés où la Société exerce ses activités, tandis que la diminution de la concurrence entraîne une hausse des taux de capitalisation. Des taux de capitalisation inférieurs se traduisent, pour la Société, par un écart plus faible entre le coût du capital et le rendement initial dégagé des acquisitions et peuvent donc avoir une incidence négative sur la croissance du bénéfice de la Société. Des taux de capitalisation supérieurs peuvent avoir une incidence défavorable similaire sur la croissance du bénéfice de la Société s'ils sont accompagnés d'une hausse des taux d'intérêt en conséquence de laquelle le coût du financement ne permet pas de dégager un bon rendement du capital investi.

La stratégie d'acquisition et de placement ainsi que le processus de sélection des marchés de la Société peuvent ne pas réussir et ne pas dégager de rendements positifs sur le capital investi. L'acquisition d'immeubles ou de portefeuilles d'immeubles comporte notamment les risques suivants qui pourraient tous avoir un effet négatif sur la situation financière de la Société et sur ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à honorer ses obligations : (i) la Société peut ne pas être capable de repérer les immeubles qu'il convient d'acquérir ou ne pas être en mesure de réaliser l'acquisition des immeubles repérés; (ii) la Société peut ne pas réussir à intégrer les biens acquis aux opérations existantes; (iii) les immeubles acquis peuvent ne pas enregistrer les taux d'occupation ou de location projetés au moment où la décision d'acquisition est prise, ce qui peut empêcher les immeubles d'atteindre les rendements prévus; (iv) lors de son évaluation de l'état physique de chacun des nouveaux placements avant leur acquisition, la Société peut ne pas avoir décelé certains défauts ou des réparations qui pourraient faire augmenter considérablement le total de ses coûts d'acquisition; (v) l'enquête réalisée par la Société sur une propriété ou un immeuble avant son acquisition peut

ne pas révéler divers passifs qui pourraient réduire les flux de trésorerie tirés de l'immeuble ou augmenter son coût d'acquisition; et (vi) les déclarations et les garanties obtenues de la part de tiers vendeurs peuvent ne pas constituer une protection adéquate contre les obligations inconnues, imprévues ou non divulguées, et la capacité financière des vendeurs pourrait limiter les recours contre ceux-ci.

Par ailleurs, les engagements de la Société au titre des activités de développement et de redéveloppement sont exposés aux risques généralement attribuables aux projets de construction, notamment : (i) les retards dans les travaux de construction ou d'autres retards imprévus; (ii) le dépassement des coûts; (iii) le risque que les locataires n'occupent pas les locaux et ne paient pas le loyer conformément aux baux existants, dont certains sont conditionnels; (iv) l'impossibilité d'obtenir les taux de location projetés ou le momentum prévu des périodes résiduelles; et (v) l'augmentation des taux d'intérêt au cours de la phase de développement ou de redéveloppement. En outre, le développement et le redéveloppement d'immeubles résidentiels sont des secteurs d'activités relativement nouveaux pour la Société. Par conséquent, les risques liés au développement de ce genre de projets peuvent être accrus en raison de l'expérience limitée de la Société dans ce secteur (voir la rubrique « – Développement, ventes et location résidentiels »).

La Société procède à l'occasion à l'aliénation d'immeubles stratégiques, de manière à monnayer ses immobilisations et à maintenir une composition optimale de son portefeuille. La Société pourrait être assujettie à des obligations ou à des frais imprévus liés à ces aliénations, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et sa capacité à s'acquitter de ses obligations. Par exemple, la Société pourrait être tenue de fournir des déclarations, des garanties ou des indemnités à des tiers acheteurs, l'exposant de ce fait au risque de contracter des frais ou des obligations si elle venait à manquer à ses déclarations et à ses garanties en raison d'un changement imprévu ou inconnu dans l'état de l'immeuble aliéné.

Si la Société acquiert une entreprise, elle devra intégrer les opérations, le personnel, les systèmes de comptabilité et les systèmes informatiques de l'entreprise acquise et former, retenir et motiver les membres clés du personnel de l'entreprise acquise. Par ailleurs, l'acquisition de sociétés ou de participations dans des sociétés pourrait causer des interruptions dans les opérations de la Société et détourner l'attention de la direction des opérations quotidiennes, ce qui pourrait nuire aux relations que la Société entretient avec ses locataires et ses employés actuels.

Concentration des emplacements géographiques et des locataires

Au 31 décembre 2018, environ 49 %, 18 %, 23 % et 10 % du loyer minimal annualisé de First Capital Realty provenait respectivement des provinces d'Ontario, de Québec, d'Alberta et de la Colombie-Britannique et la superficie locative brute de la Société dans ces mêmes provinces s'établissait dans des proportions d'environ 46 %, 23 %, 22 % et 9 %, respectivement. En outre, dans chacune de ces provinces, le portefeuille de la Société est principalement concentré dans des marchés urbains spécifiques. Par conséquent, la conjoncture, la situation immobilière et d'autres conditions générales dans un ou plusieurs marchés dans lesquels les centres commerciaux de First Capital Realty sont concentrés auront une incidence importante sur les produits de la Société et sur la valeur de ses immeubles. Des licenciements massifs ou des réductions des effectifs, un ralentissement de l'activité du secteur, une baisse des valeurs des biens immobiliers, un changement démographique, des augmentations des primes d'assurance et de l'impôt foncier ainsi que d'autres facteurs peuvent avoir des répercussions négatives sur la situation économique des marchés dans lesquels la Société exerce ses activités. S'il en découle une baisse de la demande d'immeubles destinés à la vente au détail dans un ou plusieurs marchés dans lesquels les centres commerciaux de First Capital Realty sont concentrés, cela aura une incidence négative sur la situation financière, les résultats d'exploitation et la valeur des immeubles concernés de la Société.

Au 31 décembre 2018, les 10 principaux locataires de la Société représentaient 34,7 % du loyer minimal annualisé de la Société et occupaient 40,5 % de la superficie locative brute de la Société. Le plus important locataire de First Capital Realty, Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») (qui exploite des magasins sous de multiples bannières et formats), représente 10,0 % du loyer minimal annuel de la Société et 9,4 % de la superficie locative brute de cette dernière. La situation financière et les résultats d'exploitation de la Société se détérioreraient et la valeur des immeubles touchés de la Société diminuerait si un ou plusieurs locataires de la Société qui comptent, individuellement ou collectivement, pour une part importante du loyer minimal annuel de la Société éprouvaient des difficultés financières et n'étaient pas en mesure de payer leur loyer ou de remplir leurs obligations aux termes du bail.

Concurrence

Le secteur de l'immobilier est concurrentiel. La Société est en concurrence avec de nombreux développeurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers pour trouver des locataires. Certains immeubles situés dans les mêmes marchés que ceux de la Société peuvent être plus modernes et mieux situés et/ou peuvent compter des locataires majeurs plus solides que ceux de la Société. La présence de développeurs, de gestionnaires et de propriétaires sur les marchés dans lesquels la Société exerce ses activités, une augmentation de l'offre d'espaces disponibles dans ces marchés (en raison de nouvelles constructions, de l'insolvabilité de locataires ou pour d'autres motifs) ainsi que la concurrence pour attirer les locataires de la Société pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de la Société à louer des locaux dans ses immeubles sur les marchés en question et sur les loyers demandés ou les concessions accordées. De plus, Internet et d'autres technologies jouent un rôle de plus en plus important dans les préférences des consommateurs et dans leur comportement de magasinage, ce qui représente un risque concurrentiel en constante évolution pour la Société, risque qui ne peut pas être aisément évalué. Les facteurs susmentionnés pourraient nuire à la situation financière de la Société et à ses résultats d'exploitation.

La concurrence pour l'acquisition d'immeubles peut être féroce et certains concurrents peuvent avoir la possibilité ou être tentés d'acquérir des immeubles à un prix plus élevé ou selon des modalités moins avantageuses que celles que la Société est prête à accepter. Une augmentation des fonds de placement disponibles et un intérêt accru envers les placements immobiliers ou une baisse des taux d'intérêt pourraient accroître la concurrence liée aux placements immobiliers et se traduire par une hausse des prix d'achat, donc par une baisse du rendement. Voir la rubrique « Acquisitions, activités d'agrandissement, de développement et de redéveloppement et aliénations stratégiques ».

Développement, ventes et location résidentiels

First Capital Realty s'est engagée dans le développement d'immeubles plurifonctionnels qui comprennent des logements en copropriété résidentiels et locatifs et prévoit intensifier ses activités dans ce créneau. Ces projets de développement sont souvent réalisés en partenariat avec un développeur chevronné d'immeubles résidentiels. La demande des acheteurs pour les logements en copropriété résidentiels est cyclique et passablement sensible aux fluctuations des conditions économiques et sectorielles générales et locales, comme les niveaux de l'emploi, la disponibilité du financement pour les acheteurs, les taux d'intérêt, la confiance des consommateurs, le nombre de maisons neuves et de maisons existantes qui sont en vente, les tendances démographiques et la demande de logements. De plus, tout surplus de types divers de logements, comme les maisons neuves, les maisons en revente (y compris les maisons détenues aux fins de vente par les investisseurs et les spéculateurs), les maisons saisies et les immeubles et appartements locatifs peut (i) réduire la capacité de First Capital Realty de vendre des logements neufs en copropriété, plomber les prix et réduire la marge des ventes de logements en copropriété et (ii) avoir un effet défavorable important sur la capacité de la Société de louer des logements locatifs et sur les loyers demandés ou les concessions accordées à cet égard.

La personne qui achète une maison ou un logement en copropriété finance habituellement l'acquisition auprès de prêteurs qui consentent du crédit hypothécaire. L'augmentation des taux hypothécaires ou la disponibilité réduite de financement hypothécaire pourrait plomber le marché des logements neufs en copropriété en raison des frais hypothécaires mensuels accrus que cela entraînerait pour les acheteurs potentiels. Même si l'acheteur potentiel n'a pas besoin de financement, tout changement dans les taux hypothécaires ou la disponibilité du crédit hypothécaire pourrait rendre difficile la vente de sa maison existante à un acheteur qui, lui, a besoin de financement, et par le fait même réduire la demande de maisons neuves. Par conséquent, la hausse des taux hypothécaires et la diminution de la disponibilité du crédit hypothécaire pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité de la Société de vendre des logements neufs en copropriété et sur leur prix de vente.

En tant que propriétaire d'immeubles résidentiels qui incluent des logements locatifs, First Capital Realty est assujettie aux risques inhérents au secteur des immeubles locatifs résidentiels à logements multiples. En plus de courir les risques signalés ci-dessus, la Société est exposée aux risques que représentent les locataires individuels (par opposition aux locataires commerciaux de ses immeubles de commerces de détail), la fluctuation des niveaux d'occupation, l'incapacité de demander des loyers économiques (y compris les augmentations de loyer prévues), le contrôle des créances douteuses, la réglementation relative au contrôle des loyers, l'augmentation des coûts opérationnels, dont le coût des services publics (les baux résidentiels sont

souvent des baux « tous frais compris » selon lesquels le propriétaire ne peut transférer des coûts aux locataires), l'augmentation des taxes et impôts et l'imposition de nouvelles taxes et de nouveaux impôts et les besoins en immobilisations.

Clauses restrictives de nature financière

Les facilités de crédit renouvelables de First Capital Realty et ses débetures de premier rang non garanties en circulation contiennent des clauses et des conditions usuelles, notamment, le respect de divers ratios financiers et de restrictions à l'égard de l'obtention d'emprunts supplémentaires et de charges sur les immeubles de la Société. Par ailleurs, les modalités de certains de ces emprunts peuvent avoir une incidence défavorable sur la capacité de la Société à réaliser des opérations entraînant un changement de contrôle. Les contrats hypothécaires en vigueur contiennent aussi des clauses restrictives négatives d'usage, comme celles qui limitent la capacité de la Société à hypothéquer de nouveau les immeubles concernés sans le consentement préalable du prêteur. Si la Société ne respecte pas les clauses restrictives de ces conventions d'emprunt, le prêteur peut déclarer un défaut et exiger que la Société rembourse ses emprunts immédiatement. Si la Société ne réussit pas à effectuer ses remboursements en temps opportun, le prêteur pourrait avoir le droit de prendre possession de tout immeuble garantissant le prêt. Lorsque les prêteurs déclarent un défaut en vertu des facilités de crédit renouvelables de la Société, tous les montants impayés dans le cadre de ces facilités deviennent exigibles et payables et la capacité d'emprunt future de la Société pourrait être restreinte. En outre, les défauts de remboursement de dettes qui dépassent un montant stipulé, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une renonciation, constituent un défaut en vertu des facilités de crédit renouvelables et des débetures de premier rang non garanties de First Capital Realty et déclenchent le remboursement accéléré de ses emprunts.

Réglementation gouvernementale et questions d'ordre environnemental

La Société et ses placements immobiliers sont assujettis à plusieurs exigences imposées par la législation et la réglementation gouvernementales. Toute modification apportée à cette législation ou à cette réglementation, ou à leur niveau d'application, qui serait nuisible à la Société ou à ses investissements pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la Société.

La Société souscrit une assurance multirisque en matière d'environnement et effectue des examens diligents en matière d'environnement à l'acquisition de nouveaux immeubles. Toutefois, il se peut que la valeur d'un immeuble faisant partie du portefeuille de la Société soit touchée de façon défavorable par un problème d'ordre environnemental imprévu ou non assuré ou par une modification de la réglementation gouvernementale.

En vertu des différentes lois fédérales, provinciales et locales, la Société, en tant que propriétaire de biens immobiliers et, éventuellement en tant que personne qui contrôle ou gère de tels biens, pourrait devoir prendre en charge les frais liés à une enquête, à une réhabilitation et à la surveillance de certains contaminants ou de certaines substances dangereuses ou toxiques qui se trouvent sur ses terrains, qui émanent de ses terrains ou qui sont déchargés ailleurs, que la Société soit consciente de la contamination environnementale ou qu'elle en soit responsable, et que cette contamination ait eu lieu avant ou après que la Société ait acquis l'immeuble. Il est impossible d'évaluer les coûts liés aux enquêtes sur les substances dangereuses ou toxiques, à leur élimination ou à une réhabilitation, et ces coûts pourraient être élevés et avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation ou la situation financière de la Société. La présence de contaminants ou l'omission de nettoyer ces substances, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité de la Société de vendre l'immeuble ou d'effectuer un emprunt dans le cadre duquel l'immeuble servirait de garantie et pourrait éventuellement donner lieu à des réclamations, notamment à l'engagement de procédures par des autorités gouvernementales ou de poursuites par des tiers. La législation en matière d'environnement peut évoluer rapidement, et la Société pourrait être visée par des lois environnementales plus strictes dans le futur. Le fait de se conformer à des lois plus strictes en matière d'environnement, ou une application plus rigoureuse de ces lois, pourrait nuire de façon importante aux activités, à la situation financière ou aux résultats d'exploitation de la Société.

Sinistres non assurés

La Société souscrit une assurance responsabilité civile générale couvrant les risques des administrateurs et des dirigeants, les risques environnementaux, d'incendie et d'inondation ainsi que de perte de loyer, selon les spécifications, les plafonds et les franchises habituelles appliquées aux entreprises et aux immeubles de même nature. Il existe cependant certains types de risques (notamment, ceux de nature catastrophique, comme les guerres ou les actes de terrorisme, ainsi que des circonstances préexistantes, comme les litiges en cours et la

contamination environnementale) qui ne sont pas assurables, en totalité ou en partie, ou qui, de l'avis de la direction, ne sont pas assurables à des conditions économiques. Si la Société devait subir un sinistre non assuré ou sous-assuré, elle perdrait une partie ou la totalité de son placement dans l'un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait en tirer, et elle continuerait d'être tenue de rembourser tout emprunt hypothécaire avec recours à l'égard de ces immeubles.

La Société ne peut pas garantir que des sinistres importants dépassant le produit d'assurance ne se produiront pas. Si un immeuble de la Société devait subir un sinistre catastrophique, cette situation pourrait perturber grandement ses activités, retarder la rentrée des produits et occasionner des charges élevées de réparation ou de reconstruction de l'immeuble. De même, en raison de l'inflation, de la modification des lois et des règlements, des facteurs environnementaux et d'autres facteurs, il pourrait s'avérer impossible d'affecter le produit d'assurance au remplacement de l'immeuble après qu'il a été endommagé ou détruit, ou encore, le produit d'assurance pourrait être insuffisant à cette fin. Des événements comme ceux-ci pourraient influencer négativement sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société et sur sa capacité à honorer ses obligations.

Partenariats

Par l'intermédiaire de sociétés de personnes, de copropriétés et d'entreprises à responsabilité limitée (collectivement, les « partenariats »), First Capital Realty a des investissements dans des immeubles avec des partenaires qui ne sont pas des sociétés du même groupe qu'elle. Par conséquent, la Société ne contrôle pas toutes les décisions prises à l'égard de ces immeubles et pourrait devoir prendre des mesures qui sont dans l'intérêt collectif des partenaires mais pas dans son intérêt véritable. Un partenaire pourrait ne pas fournir les capitaux requis ou ne pas remplir ses obligations, ce qui pourrait occasionner certaines obligations à First Capital Realty au titre de garanties et d'autres engagements. La matérialisation de l'une de ces situations pourrait entraîner entre la Société et ses partenaires des conflits dont la gestion et la résolution pourraient être difficiles et coûteuses. De plus, il peut être ardu de gérer ou de surveiller autrement un partenariat.

Bien que les ententes de partenariat puissent permettre à First Capital Realty de partager les risques avec des partenaires, ces ententes peuvent aussi réduire la capacité de la Société de gérer les risques. Les partenariats comportent des risques supplémentaires comme ceux qui suivent : des stratégies et des objectifs commerciaux divergents et le besoin de la collaboration soutenue du partenaire; l'incapacité pour First Capital Realty de prendre à l'égard des activités du partenariat des mesures qu'elle juge opportunes si le partenaire n'est pas d'accord; l'incapacité de First Capital Realty de contrôler l'entité juridique qui possède le titre de propriété de l'immeuble associé au partenariat; la difficulté pour les prêteurs de vendre les actifs ou investissements de partenariat de First Capital Realty ou le fait que les prêteurs ne considèrent pas ces actifs ou investissements comme une garantie intéressante, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur la situation de trésorerie et les sources de financement de la Société; l'éventualité qu'un partenaire ou les membres du même groupe que First Capital Realty deviennent insolvables ou fassent faillite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la Société ou sur tout immeuble dont la Société est propriétaire dans le cadre d'un partenariat; et l'éventualité qu'une décision d'affaires ou qu'une autre mesure prise par un partenaire ou que l'omission d'un partenaire de prendre une mesure nuise à la réputation de First Capital Realty ou ait un effet défavorable sur la valeur des investissements de la Société.

Actionnaires importants

Chaim Katzman, ancien président du conseil et administrateur actuel de First Capital Realty, et plusieurs actionnaires de la Société qui sont membres du même groupe que M. Katzman (collectivement, le « Groupe Gazit »), y compris Gazit-Globe et des entités liées, sont propriétaires véritables d'environ 31,3 % des actions ordinaires en circulation. À la réalisation de l'opération de rachat d'actions et du reclassement, la propriété véritable d'actions ordinaires en circulation de Gazit-Globe devrait être réduite, passant d'environ 31,3 % à environ 9,9 %. Voir la rubrique « Développement des activités – Faits récents – 2019 – Opération de rachat d'actions et reclassement par Gazit ».

Gazit-Globe est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Tel-Aviv (la « TASE »). M. Katzman est chef de la direction et vice-président du conseil de Gazit-Globe et de l'actionnaire contrôlant de celle-ci, Norstar Holdings Inc. (« Norstar »), société inscrite à la cote de la TASE. On trouvera d'autres renseignements sur Gazit-Globe dans ses documents d'information publics. M. Dori J. Segal, président du conseil de la Société, est

également un administrateur de Gazit-Globe et de Norstar. M. Katzman ainsi que M. Segal sont directement et indirectement propriétaires d'actions de Norstar. En conséquence, M. Katzman est propriétaire d'environ 53,54 % des actions ordinaires en circulation de Gazit-Globe ou exerce une emprise sur de telles actions. M. Segal détient directement 811 800 actions ordinaires de Gazit-Globe, ce qui représente environ 0,43 % des actions ordinaires de Gazit-Globe en circulation. En outre, il détient 2 965 505 options sur actions permettant d'acheter des actions ordinaires de Gazit-Globe et, si la totalité de ces options étaient exercées, il serait propriétaire d'environ 1,96 % des actions ordinaires de Gazit-Globe en circulation.

Le cours des actions ordinaires pourrait baisser sensiblement si les actionnaires importants de la Société en vendaient une partie ou la totalité ou que le marché les percevait comme ayant l'intention de les vendre. De plus, tant que le Groupe Gazit maintient une participation importante dans la Société, il pourrait être en mesure d'exercer une influence importante sur l'issue de toute question soumise à un vote des actionnaires de la Société qui exige l'approbation de la majorité simple des actionnaires votant à l'assemblée. Compte tenu de la participation qu'il détient en date des présentes, le Groupe Gazit pourra aussi exercer une influence importante advenant une offre publique d'achat visant First Capital Realty. Il se peut que l'importance de cette participation dissuade des tiers de chercher à acquérir le contrôle de la Société, ce qui, en revanche, pourrait nuire au cours des actions ordinaires.

Des membres du Groupe Gazit ont donné en gage une part importante de leurs actions ordinaires pour garantir des facilités de crédit renouvelable que leur ont consenties des banques commerciales (les « facilités de crédit du Groupe Gazit »). Selon des renseignements fournis par le Groupe Gazit, First Capital Realty est d'avis que, au 31 décembre 2018, plus de 95 % des actions ordinaires indiquées comme étant la propriété véritable du Groupe Gazit font l'objet d'un gage garantissant les facilités de crédit du Groupe Gazit. Aucune copie des facilités de crédit du Groupe Gazit ou des conventions de gage connexes n'a été remise à First Capital Realty, mais celle-ci a été avisée par le Groupe Gazit que si l'un des membres du Groupe Gazit manque à ses obligations aux termes des facilités de crédit du Groupe Gazit ou des conventions de gage connexes, les prêteurs concernés pourraient avoir certains droits sur les actions ordinaires gagées, notamment le droit de vendre les actions ordinaires gagées dans le cadre de une ou de plusieurs ventes publiques ou privées. Une telle mesure pourrait faire baisser sensiblement le cours des actions ordinaires. Bon nombre des événements qui pourraient entraîner un manquement aux termes des facilités de crédit du Groupe Gazit, dont la saisie des actions ordinaires gagées, sont indépendants de la volonté de First Capital Realty et n'ont aucun rapport avec ses opérations.

L'information qui précède concernant le Groupe Gazit a été fournie par le Groupe Gazit et n'a pas été vérifiée de manière indépendante. Par conséquent, rien ne garantit que cette information est complète et exacte à tous les égards importants.

Placements exposés au risque de crédit et au risque de marché

La Société accorde du financement en copropriété, des prêts hypothécaires de premier rang et des prêts mezzanines à des tiers dans le cadre de certaines opérations et de certains partenariats (les « prêts et créances hypothécaires »). First Capital Realty investit également dans des titres négociables et d'autre nature. La Société est exposée aux risques usuels que la valeur de ses prêts et créances hypothécaires et de ses placements, dans des titres négociables et d'autre nature, diminue en raison de la conjoncture du marché, d'une faillite ou d'un défaut des contreparties ou des sociétés émettrices. Toutes les activités de prêt ne se traduiront pas par des acquisitions ou une participation dans un projet. La valeur des actifs garantissant les prêts et créances hypothécaires de la Société est fonction des conditions du marché immobilier; en cas de forte correction du marché, leur valeur pourrait ne pas suffire à garantir les placements. De plus, rien ne garantit que la Société fera l'octroi de nouveaux prêts et créances hypothécaires au même taux ou pour le même montant que ceux qui sont remboursés, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le résultat futur. En outre, le remboursement d'un ou de plusieurs prêts en cours entraînerait une diminution immédiate des prêts et créances hypothécaires de la Société, à moins que celle-ci ne consente de nouveaux prêts.

Personnel clé

Les membres de la haute direction et les autres hauts dirigeants de First Capital Realty supervisent l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie de la Société et jouent un rôle important dans son succès. La capacité de la Société à maintenir en poste les membres clés de sa direction ou à recruter des personnes

compétentes pour les remplacer advenant leur départ dépend, entre autres choses, de la concurrence sur le marché de l'emploi. Par le passé, des membres clés de la direction ont quitté First Capital Realty, et la Société pourrait subir d'autres départs dans l'avenir. La perte de membres clés de l'équipe de direction pourrait avoir un effet défavorable sur les activités de la Société jusqu'à ce que ces personnes soient remplacées.

Obligations en matière de permis d'exercice et d'agrément

Bon nombre des locataires de la Société sont assujetties à de nombreuses obligations de permis d'exercice et d'agrément imposées par les organismes professionnels et privés ainsi que par la législation et la réglementation. Par exemple, dans le cas d'installations de soins de santé, ces obligations peuvent être imposées notamment par des régimes d'assurance-santé provinciaux et des payeurs privés. L'obtention et le renouvellement des permis et agréments sont souvent subordonnés à des inspections, à des sondages, à des audits, à des enquêtes et à d'autres examens, qui peuvent parfois entraîner l'obligation pour les locataires de prendre des mesures de conformité positives potentiellement coûteuses. De plus, les normes applicables pourraient être modifiées dans l'avenir, et rien ne garantit que les locataires visés pourront maintenir en tout temps les permis ou agréments nécessaires ou qu'ils ne seront pas tenus d'engager des frais élevés à cette fin. L'omission de maintenir les permis et agréments nécessaires ou l'obligation d'engager des frais élevés à cette fin pourrait nuire considérablement aux activités de ces locataires. La situation financière et les résultats d'exploitation de la Société pourraient se détériorer si les locataires n'étaient plus en mesure de payer leur loyer ou d'autres frais en temps opportun ou si la Société était dans l'incapacité de louer une grande partie de la superficie disponible de ses immeubles selon des modalités financièrement avantageuses.

Cybersécurité

Un cyberincident est considéré comme un événement défavorable qui menace la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informatiques de la Société. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel qui peut comprendre l'obtention non autorisée de l'accès à des systèmes informatiques en vue de perturber les opérations, de corrompre des données ou de voler des renseignements confidentiels. Comme la dépendance de la Société envers la technologie a augmenté, les risques pour ses systèmes sont plus grands. Les principaux risques pour la Société qui pourraient découler directement de la survenance d'un cyberincident comprennent une interruption des opérations, une atteinte à sa réputation, une atteinte à ses relations professionnelles avec ses locataires et la divulgation de renseignements confidentiels. De tels événements pourraient influencer négativement sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société.

DIVIDENDES

À l'heure actuelle, la Société paie des dividendes trimestriels sur les actions ordinaires. Le cas échéant, les dividendes qui sont déclarés et versés sur les actions ordinaires sont à l'appréciation du conseil d'administration et sont établis de temps à autre en tenant compte des besoins en capital de la Société, de ses autres sources de capital et des pratiques généralement en usage dans le secteur en matière de distributions en espèces. La Société a déclaré et versé des dividendes en espèces trimestriels réguliers s'élevant au total à 0,86 \$ par action ordinaire pour les exercices clos respectivement les 31 décembre 2016, 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018.

INSCRIPTIONS BOURSIÈRES

Les actions ordinaires sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR ». Le tableau suivant présente les fourchettes des cours et le nombre d'actions ordinaires négociées mensuellement à la TSX au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, selon les données affichées par la TSX.

<u>Mois</u>	<u>Ouverture (\$)</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Clôture (\$)</u>	<u>Nombre d'opérations</u>	<u>Nombre d'actions négociées</u>	<u>Valeur des actions négociées (\$)</u>
Janvier	20,66	21,38	20,43	20,57	38 665	7 706 014	160 219 697
Février	20,55	20,66	19,08	19,97	44 799	7 958 609	156 851 740
Mars	20,00	21,00	19,67	20,35	36 155	7 666 267	156 286 661
Avril	20,28	20,79	20,01	20,07	29 308	6 387 231	129 867 832
Mai	20,08	21,41	20,02	21,02	30 083	6 193 144	128 511 439
Juin	21,06	21,34	20,57	20,66	29 319	6 443 567	135 237 815
Juillet	20,71	21,22	19,71	20,28	41 351	9 583 617	193 301 747
Août	20,14	20,78	19,80	20,44	32 786	6 868 411	138 889 232
Septembre	20,43	20,52	19,28	19,50	24 562	6 558 790	131 565 654
Octobre	19,55	19,82	18,60	19,64	41 031	8 558 704	164 828 505
Novembre	19,69	20,21	19,05	19,74	39 372	7 733 300	152 130 210
Décembre	19,89	20,33	18,28	18,85	40 292	7 480 527	146 091 955

ADMINISTRATEURS, DIRIGEANTS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Le tableau suivant présente, au 26 mars 2019, le nom et le lieu de résidence des administrateurs, des dirigeants et des membres de la haute direction de la Société, les postes respectifs qu'ils occupent au sein de la Société et les fonctions principales qu'ils ont exercées au cours des cinq dernières années, au moins. Les administrateurs sont élus pour siéger jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des actionnaires ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs successeurs, à moins que leur poste ne soit vacant plus tôt.

Conformément à la convention portant sur l'opération, Gazit-Globe a convenu que deux de ses représentants quitteraient le poste qu'ils occupent au conseil à la demande de la Société, avec prise d'effet à la clôture de l'opération de rachat d'actions. En outre, la Société a convenu que Gazit-Globe aura le droit, après la clôture de l'opération de rachat d'actions, de désigner un administrateur au conseil tant que Gazit-Globe conservera un droit de propriété véritable ou exercera une emprise, directement ou indirectement, sur au moins 5 % des actions ordinaires en circulation.

<u>Nom, province/ État et pays de résidence</u>	<u>Poste</u>	<u>Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus</u>	<u>Poste occupé depuis</u>
Adam E. Paul, CPA, CA ¹⁾ Toronto (Ontario) Canada	Président et chef de la direction et administrateur	Président, chef de la direction et administrateur de la Société; administrateur de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Auparavant, vice-président directeur, Placements et location de Canadian Real Estate Investment Trust.	Administrateur depuis le 16 février 2015
Dori J. Segal ¹⁾ Toronto (Ontario) Canada	Président du conseil	Président du conseil de la Société; administrateur de Gazit-Globe; administrateur de Norstar. Auparavant, vice-président du conseil et chef de la direction de Gazit-Globe; vice-président du conseil de Norstar; président et chef de la direction de la Société.	Administrateur depuis le 18 août 2000

Nom, province/ État et pays de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus	Poste occupé depuis
Jon N. Hagan, CPA, CA ¹⁾²⁾ Dover (Christ Church) Barbade	Administrateur	Administrateur de sociétés; directeur de JN Hagan Consulting; administrateur de Walton Big Lake Development Corporation; et administrateur de Walton Westphalia Development Corporation. Auparavant, président du conseil de Regal Lifestyle Communities Inc.; administrateur de Bentall Kennedy Group; fiduciaire de Sunrise Senior Living Real Estate Investment Trust; administrateur de Mills Corporation; et président du conseil de Teranet Income Fund.	Administrateur depuis le 14 février 2003
Chaim Katzman ³⁾ Sunny Isles (Floride) États-Unis	Administrateur	Fondateur, chef de la direction et administrateur de Gazit-Globe et de Norstar; président du conseil d'Atrium European Real Estate; président du conseil de Citycon Oyj. Auparavant, fondateur, chef de la direction et président-directeur du conseil d'Equity One, Inc.; vice-président du conseil de Regency Centers Corporation; président du conseil de la Société.	Administrateur depuis le 6 décembre 2018
Annalisa King, IAS.A ²⁾⁴⁾ Vancouver (Colombie-Britannique) Canada	Administratrice	Administratrice de sociétés; administratrice de Saputo Inc.; administratrice de La Compagnie du Nord-Ouest Inc.; administratrice de la Vancouver Airport Authority; administratrice du McArthurGlen Designer Outlet Centre (coentreprise entre le McArthurGlen Group et la Vancouver Airport Authority). Auparavant, chef des finances, chef de l'information et première vice-présidente des Magasins Best Buy Canada Ltée.	Administratrice depuis le 9 novembre 2016
Bernard McDonell ¹⁾⁴⁾⁵⁾ Apple Hill (Ontario) Canada	Administrateur principal	Administrateur principal de la Société. Auparavant, président du conseil de Performance Sports Group Ltd.; administrateur de The Commonwealth Mutual Insurance Group; vice-président du conseil, chef de la direction et administrateur de Société immobilière Investus Inc.; et vice-président du conseil et président de Provigo Inc.	Administrateur depuis le 24 mai 2007
Aladin (Al) W. Mawani, C.P.A., C.A. ²⁾ Thornhill (Ontario) Canada		Administrateur de sociétés; fiduciaire de Fiducie de placement immobilier Granite; administrateur d'Extencare Inc. Auparavant, fiduciaire principal indépendant de Boardwalk Real Estate Investment Trust; fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust; fiduciaire de Slate Office Real Estate Investment Trust; fiduciaire du Fonds de placement immobilier américain IPC; administrateur de Style de Vie Amica Inc.; président et chef de la direction de Rodenbury Investments Limited; président et chef de la direction de SmartCentres Real Estate Investment Trust; chef des finances de Groupe Immobilier Oxford Inc.	Administrateur depuis le 29 mai 2018
Jeffrey S. Mooallem ¹⁾ Miami (Floride) États-Unis	Administrateur	Président et chef de la direction de Gazit Horizons, Inc. depuis 2017. Auparavant, premier vice-président et directeur principal de Federal Realty Investment Trust; président, Côte ouest d'Equity One, Inc.; premier vice-président de Turnberry Associates; président de division de GL Homes.	Administrateur depuis le 1 ^{er} août 2018

Nom, province/ État et pays de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus	Poste occupé depuis
Andrea Stephen, CPA, CA ^{1) 2) 4)} Toronto (Ontario) Canada	Administratrice	Administratrice de sociétés; fiduciaire de Boardwalk Real Estate Investment Trust; fiduciaire de Slate Retail Real Estate Investment Trust; et administratrice de The Macerich Company. Auparavant, administratrice de Multiplan Empreendimentos Imobiliarios; administratrice de la Pension Real Estate Association (PREA); vice-présidente directrice, Investissements de La Corporation Cadillac Fairview Limitée; administratrice de Canada's Walk of Fame; directrice, Immobilier du Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario; membre du comité consultatif des investissements de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT).	Administratrice depuis le 9 janvier 2012
Kay Brekken, CPA Toronto (Ontario) Canada	Vice-présidente directrice et chef des finances	Vice-présidente directrice et chef des finances de la Société. Auparavant, vice-présidente directrice et chef des services financiers d'Indigo Books & Music Inc.	Dirigeante depuis le 5 août 2014
Carmine Francella Toronto (Ontario) Canada	Premier vice-président, Location	Premier vice-président, Location de la Société. Auparavant, vice-président, Location de la Banque Scotia; directeur principal, Immobilier et développement chez Walmart Canada.	Dirigeant depuis le 25 janvier 2016
Alison Harnick Toronto (Ontario) Canada	Première vice-présidente, chef des affaires juridiques et secrétaire générale	Chef des affaires juridiques et secrétaire générale de la Société. Auparavant, avocate en droit des affaires chez Torys LLP.	Dirigeante depuis le 10 octobre 2017
Maryanne McDougald Mississauga (Ontario) Canada	Première vice-présidente, Exploitation	Première vice-présidente, Exploitation de la Société. Auparavant, vice-présidente, Gestion immobilière et présidente et première vice-présidente et chef de l'exploitation de FCR Management Services LP.	Dirigeante depuis le 6 août 2010
Jordan Robins Toronto (Ontario) Canada	Vice-président directeur et chef de l'exploitation	Vice-président directeur et chef de l'exploitation de la Société. Auparavant, vice-président principal, Planification et aménagement de FPI RioCan.	Dirigeant depuis le 1 ^{er} juin 2016
Jodi Shpigel Richmond Hill (Ontario) Canada	Première vice-présidente, Développement	Première vice-présidente, Développement de la Société. Auparavant, première vice-présidente, Centre du Canada.	Dirigeante depuis le 4 septembre 2013

1) Membre du comité d'investissement, dont le président est M. Segal.

2) Membre du comité d'audit, dont le président est M. Mawani.

3) M. Katzman a été président du conseil de la Société de 2000 à 2015 et administrateur de 2015 à 2017, puis il s'est joint au conseil à nouveau en décembre 2018.

4) Membre du comité de rémunération et de gouvernance, dont le président est M. McDonnell.

5) Administrateur principal.

Au 26 mars 2019, les administrateurs et les membres de la haute direction (au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*) de la Société, en tant que groupe, étaient propriétaires véritables d'un total de 2 627 204 actions ordinaires, ce qui représente environ 1,0 % des actions ordinaires émises et en circulation, et de 1 875 023 options dont les droits sont acquis attribuées en vertu du plan d'options sur actions, ou exerçaient une emprise sur de telles actions et options. Si toutes les options aux droits acquis dont ils sont propriétaires véritables étaient exercées, ils auraient la propriété de 1 875 023 actions ordinaires supplémentaires et détiendraient environ 1,8 % des actions ordinaires émises et en circulation.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, en date des présentes, aucun administrateur ou membre de la haute direction en poste de la Société et, à la connaissance de la Société, aucun actionnaire dont on s'attend à

ce qu'il détienne un nombre suffisant de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la Société n'est, en date de la présente notice annuelle, ni n'a été au cours des 10 années précédant la date de celle-ci, a) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance qui a été rendue pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction, en fonction ou candidat à un tel poste, exerçait la fonction d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances; b) l'objet d'une ordonnance qui a été rendue après que l'administrateur ou le membre de la haute direction, en fonction ou candidat à un tel poste, a cessé d'être administrateur, chef de la direction ou chef des finances et qui découlait d'un événement qui est survenu pendant qu'il agissait à ce titre; c) administrateur ou membre de la haute direction d'une société qui, pendant que la personne exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, a fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir ses actifs; et n'a, en date de la présente notice annuelle ni au cours des 10 années précédant la date de celle-ci, d) fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec ses créanciers ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens. Pour les besoins du présent paragraphe, une « ordonnance » s'entend d'une interdiction d'opérations, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui a refusé à la société en question le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières qui, dans chaque cas, a été en vigueur pendant plus de 30 jours consécutifs.

M. McDonell, qui était président du conseil de Old PSG Wind-down Ltd. (anciennement Performance Sports Group Ltd.) (« PSG »). Le 31 octobre 2016, PSG a annoncé qu'elle avait présenté une requête volontaire en vertu du chapitre 11 du *Bankruptcy Code* des États-Unis dans le district du Delaware et intenté des procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) (la « LACC ») auprès de la Cour supérieure de justice de l'Ontario. La négociation des titres de PSG à la TSX et à la New York Stock Exchange a été immédiatement suspendue, et les titres ont été ultérieurement radiés de la cote. Le 28 février 2017, PSG a annoncé la vente approuvée par la Cour de la quasi-totalité de ses actifs.

M. Hagan a été administrateur de Walton Ontario Land 1 Corporation (« Walton Land 1 »), de Walton Big Lake Development Corporation, de Walton Edgemont Development Corporation (« Walton Edgemont ») et de Walton Westphalia Development Corporation (collectivement, les « sociétés Walton »). Les sociétés Walton s'occupent d'investissement immobilier et de projets de développement. Le 28 avril 2017, on a annoncé que la société-mère, Walton International Group Inc. (dont M. Hagan n'était pas administrateur), et 32 sociétés du même groupe qu'elle (y compris Walton Land 1 et Walton Edgemont) s'étaient placées à l'abri de leurs créanciers et tenteraient de se restructurer en vertu de la LACC. En vertu de la LACC, Walton Land 1 et Walton Edgemont ont entamé une restructuration supervisée par le tribunal en vue de présenter à l'approbation des créanciers un plan d'arrangement en vertu de la LACC. Walton Land 1 et Walton Edgemont ont vendu leurs immeubles, et le produit des opérations a été affecté au remboursement des charges judiciaires et des dettes. Walton Land 1 et Walton Edgemont ont toutes deux remboursé intégralement leurs créanciers et sont en cours de liquidation, après quoi aura lieu la distribution finale aux investisseurs.

L'information qui précède concernant les sociétés Walton provient de sources publiques et n'a pas été vérifiée de manière indépendante. Par conséquent, rien ne garantit que cette information est complète ou exacte à tous les égards importants.

COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit aide le conseil à s'acquitter de ses responsabilités en matière de surveillance en ce qui a trait aux éléments suivants : l'intégrité des états financiers de la Société; la conformité de la Société aux exigences prévues par les lois et les règlements en matière de présentation de l'information financière; les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur de la Société; la conception et la mise en œuvre des contrôles internes et des contrôles en matière de communication de l'information; et toutes les questions supplémentaires que le conseil d'administration délègue au comité d'audit.

Chaque année, le comité d'audit évalue le rendement des auditeurs externes de la Société et fait une recommandation au conseil concernant, selon le cas, la nomination ou le renouvellement du mandat des auditeurs externes. Le conseil examine cette recommandation et approuve la candidature des auditeurs

externes qui seront nommés ou dont le mandat sera renouvelé, selon le cas, par les actionnaires de la Société à la prochaine assemblée annuelle des actionnaires.

Règles du comité d'audit

Le conseil a adopté des règles pour le comité d'audit le 7 mai 2004, qui ont été modifiées en novembre 2005, en mars 2010, en avril 2012, en mai 2014, en février 2016 et en novembre 2017. Une fois l'an, le comité d'audit et le comité de rémunération et de gouvernance examinent et évaluent chacun les règles du comité d'audit et voient si des modifications doivent y être apportées. Une copie des règles est jointe à la présente notice annuelle en tant qu'annexe B.

Composition du comité d'audit

Les membres du comité d'audit sont MM. Al Mawani (président) et Jon Hagan et M^{mes} Annalisa King et Andrea Stephen. Tous les membres du comité d'audit sont « indépendants » et « possèdent des compétences financières » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

Formation et expérience pertinentes

M. Mawani est actuellement un dirigeant d'Exponent Capital Partners Inc., société de capital-investissement et de services-conseils immobiliers. Il compte plus de 35 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial. En outre, M. Mawani est membre indépendant du conseil des fiduciaires de Fiducie de placement immobilier Granite (« Granite ») et administrateur indépendant d'Extendicare Inc. (« Extendicare »). Il est membre du comité d'audit des conseils d'Extendicare et de Granite et président du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidatures du conseil des fiduciaires de Granite.

Auparavant, M. Mawani a exercé les fonctions de fiduciaire principal indépendant au sein de Boardwalk Real Estate Investment Trust. Il a également été un fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust, de Slate Office Real Estate Investment Trust et du Fonds de placement immobilier américain IPC, et a siégé au conseil d'administration de Style de Vie Amica Inc.

Au cours de sa carrière, M. Mawani a occupé plusieurs postes de haute direction, dont celui de président et chef de la direction de Rodenbury Investments Limited, propriétaire-exploitant fermé de biens immobiliers, et celui de président et chef de la direction de SmartCentres Real Estate Investment Trust. En outre, il a été pendant 23 ans au service du Groupe Immobilier Oxford Inc., où il a notamment occupé pendant plus de 11 ans le poste de chef des finances.

M. Mawani est comptable professionnel agréé et comptable agréé, et il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires et d'une maîtrise en droit.

Jon Hagan a été président du comité d'audit de la Société. Il est directeur de JN Hagan Consulting depuis décembre 2000 et offre de l'assistance à de grandes sociétés dans le cadre de placements immobiliers et d'opérations d'acquisition et d'aliénation sur les marchés canadien, américain, mexicain et chinois. En plus de siéger au conseil de la Société, M. Hagan est administrateur et membre du comité d'audit de Walton Big Lake Development Corporation et de Walton Westphalia Development Corporation.

M. Hagan a auparavant été administrateur, président du conseil et du comité de la rémunération et de la gouvernance et membre du comité d'audit de Regal Lifestyle Communities Inc. Il a également été administrateur, président du comité d'audit et membre du comité de direction de Bentall Kennedy Group ainsi que fiduciaire et président du comité d'audit de Sunrise Senior Living Real Estate Investment Trust. Il a fait partie du conseil d'administration et du comité d'audit de Mills Corporation et a été président du conseil de Teranet Income Fund. M. Hagan possède plus de 40 années d'expérience auprès de grandes sociétés immobilières canadiennes à titre de directeur financier principal, notamment de La Corporation Cadillac Fairview Limitée, d'Empire Company Limited et de Cambridge Shopping Centres Limited. M. Hagan est comptable professionnel agréé et comptable agréé.

M^{me} Annalisa King est administratrice de sociétés et, à l'heure actuelle, elle siège au conseil de Saputo Inc., de La Compagnie du Nord-Ouest Inc., de la Vancouver Airport Authority et du McArthurGlen Designer Outlet

Centre (coentreprise entre le McArthurGlen Group et la Vancouver Airport Authority). Elle est présidente du comité de la gouvernance de la Vancouver Airport Authority. Auparavant, elle était chef des finances, chef de l'information et première vice-présidente des Magasins Best Buy Canada Ltée. Avant d'entrer au service des Magasins Best Buy Canada Ltée, M^{me} King était première vice-présidente de la transformation opérationnelle aux Aliments Maple Leaf à Toronto et, avant d'occuper ce poste, vice-présidente des finances. Plus tôt dans sa carrière, elle a occupé des postes de direction en finances au sein de plusieurs sociétés de produits de consommation courante, dont Kraft et Pillsbury Canada. En outre, M^{me} King a l'accréditation IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés et elle est Board Leadership Fellow de la National Association of Corporate Directors (NACD).

M^{me} Andrea Stephen est administratrice de sociétés et est actuellement fiduciaire et membre du comité d'audit de Boardwalk Real Estate Investment Trust et de Slate Retail Real Estate Investment Trust. Elle est aussi administratrice et présidente du comité de la rémunération de The Macerich Company. Elle était auparavant vice-présidente directrice, Investissements de La Corporation Cadillac Fairview Limitée, où elle a dirigé l'équipe des investissements dans le cadre du financement et de la réalisation de bon nombre d'investissements importants à l'échelle mondiale. Elle a aussi occupé plusieurs postes au sein du Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario, dont celui de gestionnaire adjointe de portefeuilles, Gestion des actifs et investissements nord-américains, et celui de directrice, Immobilier. Elle a siégé au conseil de Multiplan Empreendimentos Imobiliaros, société immobilière ouverte du Brésil, de la Pension Real Estate Association et de Canada's Walk of Fame, et elle a été membre du comité des investissements de la National Association of Real Estate Investment Trusts. Elle est comptable professionnelle agréée et comptable agréée.

Politiques et procédures d'approbation préalable

Le comité d'audit est chargé de superviser le travail des auditeurs externes et il a examiné si la prestation de services autres que des services d'audit ne nuisait pas à l'indépendance des auditeurs. Le comité d'audit a adopté une politique concernant l'approbation préalable de tous les services d'audit et des services non liés à l'audit permis fournis par les auditeurs externes. La politique donne des lignes directrices détaillées aux membres de la direction quant aux types spécifiques de services qui ont été approuvés par le comité d'audit. Cette politique exige que le comité d'audit approuve tous les autres types de services permis qui n'ont pas été approuvés au préalable. Les membres de la haute direction de la Société remettent périodiquement au comité d'audit un sommaire des services fournis par les auditeurs externes conformément à la politique d'approbation préalable. Les règles du comité d'audit permettent la délégation à un ou plusieurs de ses membres du pouvoir d'évaluer et d'approuver les missions s'il est nécessaire d'approuver des services entre les réunions du comité d'audit, à la condition que toutes les approbations préalables accordées en vertu de cette délégation soient signalées au comité d'audit plénier à sa prochaine réunion régulière.

Honoraires pour les services des auditeurs externes

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. est l'auditeur externe de la Société depuis le 25 septembre 2012. À l'occasion, Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. fournit également à la Société des services-conseils et d'autres services non liés à l'audit.

Les honoraires engagés pour les services fournis par Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017 se présentaient comme suit :

	Honoraires pour 2018		Honoraires pour 2017	
	(\$)	(%)	(\$)	(%)
Honoraires d'audit ¹⁾	969 100	75,3 %	934 500 \$	88,1 %
Honoraires pour services liés à l'audit ²⁾	179 500	14,0 %	120 850 \$	11,4 %
Honoraires pour services fiscaux ³⁾	132 500	10,3 %	Néant	0 %
Autres honoraires ⁴⁾	6 000	0,4 %	5 800 \$	0,5 %
Total des honoraires	1 287 100	100 %	1 061 150 \$	100 %

- 1) Désigne tous les honoraires engagés à l'égard de services d'audit, soit les services professionnels fournis par les auditeurs externes pour l'audit et l'examen des états financiers de la Société, ainsi que des services normalement fournis par les auditeurs externes relativement à des dépôts et à des missions prévus par la réglementation.
- 2) Les honoraires pour services liés à l'audit ont trait principalement à des missions de certification effectuées à l'égard d'états financiers d'immeubles en copropriété, d'états relatifs à l'entretien d'espaces communs et de renseignements environnementaux.
- 3) Engagés pour des services-conseils en fiscalité.
- 4) Désigne tous les honoraires pour des services qui ne sont pas inclus dans les honoraires d'audit ou les honoraires pour services fiscaux.

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

À la connaissance de la direction, aucun administrateur ou membre de la haute direction de la Société, aucune personne qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 % des titres comportant droit de vote de la Société, ni aucune personne qui a des liens avec eux ou qui fait partie du même groupe qu'eux n'a un intérêt important, direct ou indirect, dans une opération réalisée depuis le début de 2016 qui a eu ou qui aura une incidence importante sur la Société.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires sur la Société sont disponibles sous le profil d'émetteur de la Société sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

La circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société concernant son assemblée annuelle des actionnaires qui doit se tenir plus tard cette année contiendra des renseignements supplémentaires, notamment la rémunération et les prêts des administrateurs et des dirigeants, le nom des principaux porteurs de titres de la Société et les titres autorisés aux fins d'émission dans le cadre de plans de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres. Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers comparatifs et le rapport de gestion de la Société pour son dernier exercice. Il est possible d'obtenir gratuitement une copie de ces documents en envoyant une demande écrite au secrétaire général adjoint de la Société.

AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE

L'agent des transferts, agent chargé de la tenue des registres et fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie de la Société est Société de fiducie Computershare du Canada, dont le siège social est situé à Toronto (Ontario).

EXPERTS

L'auditeur de la Société est le cabinet Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. est indépendant de la Société conformément aux *Rules of Professional Conduct* de l'Ordre des comptables professionnels agréés de l'Ontario.

ANNEXE A : IMMEUBLES

Le tableau suivant présente un résumé de certaines caractéristiques des immeubles productifs de revenus dont la Société était propriétaire au 31 décembre 2018.

Renseignements sur les immeubles de placement au 31 décembre 2018 (non audités)					
	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
CENTRE					
1	146-150 Lakeshore Road West	Oakville	100 %	20 000	Starbucks, Harvey's, Pizza Hut
2	1670 Bayview Avenue	Toronto	100 %	40 000	BMO
3	1842-1852 Queen Street East	Toronto	100 %	11 000	CIBC, Starbucks
4	3080 Yonge Street	Toronto	100 %	220 000	Loblaws, Sleep Country Canada, Visualsonics Inc., NCO Financial Services, Regus, Anatomy Fitness, First Canadian Health Management Corp., The College of Audiologists
5	5051-5061 Yonge Street	Toronto	100 %	37 000	Jack Astor's, Michaels
6	71 King Street West	Mississauga	100 %	42 000	Divers locataires du secteur médical
7	895 Lawrence Avenue East	Toronto	100 %	30 000	Subway, Pet Valu
8	Adelaide Shoppers	London	50 %	10 000	Shoppers Drug Mart
9	Ambassador Plaza – actifs	Windsor	100 %	271 000	FreshCo, Food Basics, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, RBC Royal Bank, CIBC, BMO, Scotiabank, Tim Hortons, Fit4Less By GoodLife, Dollarama, LCBO, Pet Valu, Bulk Barn, Dollar Tree, Factory Direct
10	Appleby Village – actifs	Burlington	100 %	253 000	Fortinos, Rexall, TD Canada Trust, BMO, Starbucks, Harvey's, Pizza Hut, Jackson's Landing, Dollarama, LCBO, The Beer Store, Pet Valu, Home Hardware, Women's Fitness Clubs of Canada
11	Avenue/Lawrence – actifs	Toronto	100 %	53 000	Pusateri's Fine Foods, Canadian Learning College
12	Bayview Lane Plaza	Markham	100 %	43 000	Dollarama, Starbucks
13	Bloor and Spadina	Toronto	100 %	8 000	Scotiabank
14	Bloor West	Toronto	35 %	29 000	Diverses entreprises à propriétaire unique
15	Brampton Corners Shopping Centre	Brampton	100 %	322 000	Fortinos, Walmart, Scotiabank, HSBC, National Bank, Kelsey's, Indigo, Buck or Two, Petsmart
16	Bridgeport Plaza – actifs	Waterloo	100 %	240 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Walmart, Tim Hortons, Subway, Pet Valu, Bulk Barn, Sun Life, Moore's, Your Dollar Store With More
17	Brooklin Towne Centre	Whitby	100 %	117 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, Dollarama, LCBO, The Beer Store, Pet Valu
18	Burlingwood Shopping Centre – actifs	Burlington	100 %	67 000	No Frills, Rexall, Subway
19	Byron Village Plaza	London	50 %	43 000	Metro, Rexall Pharma Plus, TD Canada Trust, LCBO, Pet Valu

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
20	Cedarbrae Mall – actifs	Toronto	100 %	548 000	No Frills, Shoppers Drug Mart, Walmart, Canadian Tire, Mark's, RBC Royal Bank, CIBC, BMO, Scotiabank, Burger King, Tim Hortons, McDonald's, GoodLife Fitness, Fit4Less By GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, Winners, The Beer Store, Scarborough Centre for Healthy Communities, Frugo, Ministry of Government Services, Healthy Planet
21	Chartwell Shopping Centre – actifs	Toronto	100 %	147 000	Bestco Foodmart, CIBC, BMO, Tim Hortons, Ding Tai Fung Shanghai Dim Sum, Sushi Legend, Grandeur Palace, Dollarama, Pulse Academy, Terrapin Healthcare
22	Clairfield Commons – actifs	Guelph	100 %	230 000	Food Basics, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, BMO, Scotiabank, Starbucks, Harvey's, Subway, The Keg Steakhouse & Bar, State & Main Kitchen & Bar, GoodLife Fitness, Dollarama, The Beer Store, Bulk Barn, Cineplex, JYSK Linen 'N Furniture
23	Cliffcrest Plaza	Toronto	100 %	80 000	Shoppers Drug Mart, CIBC, Scotiabank, Subway, LCBO, Dollarama, Toronto Employment Services Centre
24	Credit Valley Town Plaza	Mississauga	100 %	107 000	No Frills, Rexall Pharma Plus, TD Canada Trust, BMO, Tim Hortons, Subway, Bulk Barn
25	Danforth Sobeys – actifs	Toronto	100 %	29 000	Sobeys
26	Delta Centre – actifs	Cambridge	100 %	79 000	FreshCo, Shoppers Home Health Care, Starbucks, Pizza Hut, Subway, Dollarama
27	Derry Heights Plaza	Milton	100 %	104 000	Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, CIBC, Tim Hortons, Tiny Tim, Fitness Etc.
28	Dufferin Corners	Toronto	100 %	74 000	Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank
29	Fairview Mall – actifs	St. Catharines	100 %	389 000	Food Basics, Walmart, Mark's, Sport Chek, CIBC, Scotiabank, Swiss Chalet, Kelsey's, Subway, Dollarama, LCBO, Staples, Winners, IKEA, Chapters
30	Fairway Plaza – actifs	Kitchener	100 %	291 000	Food Basics, Sport Chek, TD Canada Trust, Starbucks, Swiss Chalet, Harvey's, State & Main Kitchen & Bar, GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, Marshalls, MEC, Pier 1 Imports, Petsmart, Visions Electronics, The Shoeper Store
31	Grimsby Square Shopping Centre – actifs	Grimsby	100 %	167 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, Mark's, RBC Royal Bank, McDonald's, Brewers Retail, Pet Valu
32	Halton Hills Village	Georgetown	100 %	112 000	Metro, TD Canada Trust, Tim Hortons, Subway, LCBO, Pet Valu, Playbox Children Centre, Petro-Canada
33	Harwood Plaza	Ajax	100 %	215 000	Food Basics, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, GoodLife Fitness, Dollarama, Ministry of Health, National Thrift Store, Factorydirect.ca, Pitney Bowes of Canada Ltd
34	Hazelton Hotel	Toronto	60 %	7 000	One Restaurant
35	Humbertown Shopping Centre	Toronto	100 %	104 000	Loblaws, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Scotiabank, LCBO, Bulk Barn

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
36	Hyde Park Plaza	London	50 %	26 000	Remark Fresh Markets, Shoppers Drug Mart, BMO, Starbucks
37	Laurelwood Shopping Centre	Waterloo	100 %	94 000	Sobeys, TD Canada Trust, CIBC, Starbucks, LCBO
38	Leaside Village – actifs	Toronto	100 %	127 000	Longo's, CIBC, Tim Hortons, Local Public Eatery, Amsterdam Brew House, The Beer Store, Pet Valu, Bulk Barn, Linen Chest
39	McLaughlin Corners – actifs	Brampton	50 %	53 000	Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Pizza Hut, GoodLife Fitness
40	Meadowvale Town Centre – actifs	Mississauga	100 %	422 000	Metro, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, TD Canada Trust, CIBC, BMO, Tim Hortons, Subway, McDonald's, Union Social Eatery, GoodLife Fitness, LCBO, Brewers Retail, Your Dollar Store With More
41	Merchandise Building	Toronto	100 %	52 000	Metro, Ryerson University
42	Midland Lawrence Plaza	Toronto	100 %	81 000	Freshco, Part Source, TD Canada Trust, Your Dollar and Party Store Plus, Tormedco
43	Morningside Crossing – actifs	Toronto	100 %	317 000	No Frills, Food Basics, Shoppers Drug Mart, Rexall, Mark's, TD Canada Trust, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Starbucks, Swiss Chalet, Subway, McDonald's, Pizza Hut, Shoeless Joe's, GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, The Beer Store, Bulk Barn, Home Hardware, BSW Beauty Supply
44	One Bloor East	Toronto	100 %	59 000	McEwan, Nordstrom, Starbucks
45	Queenston Place – actifs	Hamilton	100 %	154 000	No Frills, Mark's, Kelsey's, Pizza Hut, GoodLife Fitness, Pennington's, Home Hardware, Dollar Tree, Visions Electronics
46	Queensway – actifs	Etobicoke	100 %	45 000	Mercedes-Benz Canada
47	Rona Stockyards	Toronto	100 %	84 000	RONA
48	Royal Orchard	Thornhill	50 %	21 000	Food Basics, Shoppers Drug Mart
49	Rutherford Marketplace	Vaughan	100 %	197 000	Longo's, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, CIBC, Harvey's, Me Va Me, LCBO, L.A. Fitness, Childventures Early Learning Academy
50	Sheridan Plaza	Toronto	100 %	171 000	Food Basics, Walmart, Tim Hortons, Black Creek Community Health
51	Shoppes on Dundas	Oakville	100 %	66 000	Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Starbucks, RBC General Insurance, Monkey See Monkey Do
52	Shops at King Liberty – actifs	Toronto	100 %	360 000	Loblaws, Longos ³⁾ , Metro, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, CIBC, National Bank, Tim Hortons, Starbucks, William's Landing, Harvey's, Subway, Mildred's Temple Kitchen, GoodLife Fitness, LCBO, The Beer Boutique, West Elm, Kasian Architecture, Altius Architecture Inc, Entertech Systems, EQ3, Knoll, Kitchen Stuff Plus, Structube, Wasserman Sports & Entertainment
53	South Oakville – actifs	Oakville	100 %	300 000	Sobeys, Whole Foods, Longo's ³⁾ , Shoppers Drug Mart, Rexall Pharma Plus, RBC Royal Bank, CIBC, BMO ³⁾ , Tim Hortons, Starbucks, Harper's Landing ³⁾ , Subway, RBC General Insurance, LCBO, Indigo, The Beer Store, Pet Valu, Kids & Company ³⁾ , Home Hardware

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
54	Stanley Park Mall	Kitchener	100 %	188 000	Zehrs, Rexall Pharma Plus, Walmart, TD Canada Trust, LCBO, Pet Valu, Dollar Tree
55	Steeple Hill Shopping Centre – actifs	Pickering	100 %	93 000	FreshCo, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Burger King, RBC General Insurance
56	Stoneybrook Plaza	London	50 %	27 000	Sobeys, Rexall Pharma Plus, TD Canada Trust, The Home Depot ²⁾
57	Sunningdale Village	London	50 %	36 000	No Frills, Shoppers Drug Mart, Starbucks
58	Thickson Place – actifs	Whitby	50 %	214 000	Sobeys, Metro, TD Canada Trust, CIBC, BMO, Starbucks, Subway, McDonald's, Taco Bell, Melanie Pringles Restaurants, Dollarama, LCBO, Whitby Medical Clinic, Urban Planet
59	Tomken Plaza	Mississauga	100 %	93 000	No Frills, TD Canada Trust, Subway, Pizza Hut, Bulk Barn
60	Victoria Park Centres – actifs	Toronto	100 %	456 000	No Frills, Metro, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, McDonald's, GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, Staples, Toys "R" Us, Pet Valu, DriveTest, Home Hardware, Healthy Planet
61	Wellington Corners – actifs	London	50 %	92 000	FreshCo, Shoppers Drug Mart, Shoppers Home Health Care, BMO, Tim Hortons ³⁾ , Starbucks, Montana's, Subway, The Beer Store ²⁾ , Staples ³⁾ , Pet Valu
62	Westney Heights Plaza	Ajax	100 %	162 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Scotiabank, Starbucks, Harvey's, Dollarama, Westney Heights Medical Centre, Canada Computers, BSW Beauty Supply
63	Yonge-Davis Centre	Newmarket	100 %	51 000	Subway, Alexanian Carpet, Dogtopia
64	York Mills Gardens – actifs	Toronto	100 %	189 000	Longo's, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, BMO, Starbucks, Swiss Chalet, McDonald's, Pizza Hut, LCBO, Uptown Spa
65	Yorkville Village – actifs	Toronto	100 %	292 000	Whole Foods, Rexall, Aburi Restaurants, Chase Hospitality Group, Equinox Fitness, SoulCycle, TNT (The New Trend), Anthropologie, Chanel, Diesel, Andrew's, Brunello Cucinelli, Versace, Radford, Stone Island, Galerie de Bellefeuille, Her Majesty's Pleasure, Waxon
	TOTAL – CENTRE			9 061 000	
EST					
	Ontario				
1	College Square	Ottawa	50 %	194 000	Loblaws, Rexall Pharma Plus, BMO, Starbucks, Tim Hortons, Subway, McDonald's, LCBO, Dollarama, The Beer Store, The Home Depot
2	Eagleson Place – actifs	Ottawa	100 %	119 000	Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Starbucks, Harvey's, Subway, GoodLife Fitness, The Beer Store, Home Hardware, Westend FamilyCare Clinic FHT, Kids & Company
3	Elgin and Lisgar	Ottawa	50 %	6 000	Starbucks, Harvey's

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
4	Gloucester City Centre	Ottawa	100 %	369 000	Loblaws, Rexall, Walmart, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, Moxie's Classic Grill, Big Rig Brew Pub, Dollarama, LCBO, Pet Valu, Bulk Barn, The Co-Operators, Eastern Ottawa Resource Centre
5	Hunt Club Marketplace – actifs	Ottawa	66 %	87 000	T&T Supermarket, TD Canada Trust, St. Hubert Express ³⁾ , Harvey's, Subway, Dollarama, Petro-Canada ³⁾
6	Loblaws Plaza – actifs	Ottawa	100 %	141 000	Loblaws, RBC Royal Bank, BMO, Starbucks, GoodLife Fitness, Pet Valu, Fabricland, Dollar Giant, Greta Leeming Studio of Dance
7	Merivale Mall	Ottawa	100 %	219 000	Farmboy, Shoppers Drug Mart, Sport Check, CIBC, TD Canada Trust, Harveys, Subway, Tailgator, Marshall's, Planet Fitness, YMCA-YWCA
8	Strandherd Crossing	Ottawa	100 %	123 000	Loeb, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, Starbucks, Subway, GoodLife Fitness
	Total – Ontario			1 258 000	
Québec					
1	2600, boulevard Daniel-Johnson	Laval	100 %	68 000	Tim Hortons, Subway, Toys "R" Us
2	Carrefour Belvédère – actifs	Sherbrooke	100 %	98 000	IGA Extra, Familiprix, Tim Hortons, Énergie Cardio
3	Carrefour du Plateau des Grives	Gatineau	100 %	231 000	IGA, Jean Coutu, Canadian Tire, Sports Experts, RBC Banque Royale, CIBC, Desjardins, Banque Nationale, McDonald's, Boston Pizza, La Cage Brasserie Sportive, Dollarama
4	Carrefour du Versant – actifs	Gatineau	100 %	115 000	IGA, Familiprix, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, CIBC, Tim Hortons, Subway, Dollarama, SAQ
5	Carrefour Soumande	Vanier	100 %	119 000	Metro, SAQ, Bouclair, Super Mini Prix, Fruiterie 440
6	Carrefour St-David – actifs	Québec	100 %	206 000	Metro, Pharmacie Uniprix, TD Canada Trust, Banque Nationale, RBC Banque Royale, CIBC, Starbucks, Subway, McDonald's, Boston Pizza, SAQ, World Gym, Nautilus Plus
7	Carrefour Saint-Hubert – actifs	Longueuil	100 %	329 000	IGA, Metro, Pharmaprix, Jean Coutu, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, CIBC, Banque Nationale, Rôtisserie St-Hubert, Subway, Tim Hortons, McDonald's, Dollarama, SAQ, CSSS Champlain, Énergie Cardio, Re/Max, Cargill Nutrition Animale
8	Centre commercial Beaconsfield – actifs	Beaconsfield	100 %	196 000	Provigo, Metro, Pharmaprix, Pharmacie Proxim, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, Tim Hortons, Subway, McDonald's, SAQ, Klub Athletik 20
9	Centre commercial Côte St-Luc	Côte Saint-Luc	100 %	144 000	IGA, Jean Coutu, RBC Banque Royale, Subway, McDonald's, Dollarama, SAQ, Maison Caplan

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
10	Centre commercial Domaine – actifs	Montréal	100 %	220 000	Metro, Walmart, CIBC, Tim Hortons, Dollarama, Rossy, C.R.C. St-Donat, Salon de quilles Domaine
11	Centre commercial Maisonneuve – actifs	Montréal	100 %	115 000	Provigo, Brunet, Canadian Tire, TD Canada Trust
12	Centre commercial Van Horne – actifs	Montréal	100 %	81 000	IGA, Pharmaprix, RBC Banque Royale, Tim Hortons, Destination Dollar Plus
13	Centre commercial Wilderton – actifs	Montréal	100 %	152 000	Metro, Pharmaprix, Jean Coutu, RBC Banque Royale, Banque Nationale, Tim Hortons, Subway, Dollarama, SAQ, Plexo
14	Carré Lucerne	Mont-Royal	100 %	117 000	Provigo, Pharmaprix, Banque Scotia, Starbucks, Subway
15	Centre Kirkland – actifs	Kirkland	100 %	181 000	IGA, Uniprix, CIBC, BMO, Starbucks, Rôtisserie St-Hubert, Subway, Dollarama, SAQ, Ville de Montréal
16	Centre Maxi Trois-Rivières	Trois-Rivières	100 %	121 000	Maxi, Jean Coutu, BMO, Tim Hortons, Dollarama, Village des Valeurs
17	Côte-des-Neiges	Montréal	100 %	92 000	RBC Banque Royale, Tim Hortons, Subway, CLSC Côte-des-Neiges, Dormez-vous
18	Édifice Gordon	Verdun	100 %	17 000	Pharmaprix, Société immobilière du Québec
19	Faubourg des Prairies	Montréal	100 %	67 000	IGA, Tim Hortons, SAQ, Nautilus Plus
20	Galerias Charlesbourg	Québec	100 %	262 000	IGA, Brunet, RBC Banque Royale, McDonald's, Buffets des Continents, Dollarama, SAQ, Hart, Stitches, L'Univers du Gym Fitness, Clinique d'obstétrique et de gynécologie, Meubles Croteau, Bingo Centre-Bourg
21	Galerias Normandie – actifs	Montréal	100 %	233 000	IGA, Pharmaprix, Jean Coutu, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, BMO, Desjardins, Tim Hortons, Subway, McDonald's, Dollarama, SAQ, Nautilus Plus, Renaissance Montréal, Garderie Éducative, Librairie Monet
22	Griffintown – 100, rue Peel	Montréal	100 %	254 000	Metro, Pharmaprix, Brunet, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, Banque Scotia, Banque Nationale, Starbucks, McDonald's, Tim Hortons, Zibo, Houston, Dollarama, Winners, SAQ, Groupe BMR Inc.
23	La Porte de Gatineau	Gatineau	100 %	161 000	Provigo, Maxi, Pharmacie Proxim, TD Canada Trust, CIBC, Tim Hortons, Subway, Au Vieux Duluth, SAQ, Village Du Dollar, Canada Computers, Ameublement Desrochers, Toys "R" Us ²⁾
24	Lachenaie – actifs	Charlemagne	50 %	271 000	Metro, Uniprix, Sports Rousseau, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, McDonald's, SAIL, Dollarama, RONA, Bureau en Gros (Staples), Winners, SAQ, World Gym, Dollar Max, Maison En Gros, Surplus RD Inc., Home Depot ²⁾
25	Le Campanile & Place du Commerce – actifs	Montréal	100 %	105 000	IGA, Pharmaprix, Jean Coutu, TD Canada Trust, BMO, Banque Scotia
26	Les Galerias de Repentigny – actifs	Repentigny	100 %	192 000	IGA, Shoppers Drug Mart, Super C, Uniprix, Banque Laurentienne, Tim Hortons, Subway, Dollar Max, Group Yellow Inc., Maison en Gros
27	Les Jardins Millen – actifs	Montréal	100 %	56 000	IGA, Uniprix, TD Canada Trust
28	Marché du Vieux-Longueuil	Longueuil	100 %	58 000	Metro, Pharmaprix

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
29	Place Cité des Jeunes	Gatineau	100 %	64 000	Metro, Uniprix, Tim Hortons
30	Place Fleury – actifs	Montréal	100 %	125 000	Metro, Pharmaprix, BMO, Dollarama, SAQ, Librairie Renaud-Bray inc.
31	Place Jean-Talon	Montréal	100 %	9 000	Avis Location de voitures
32	Place Lorraine	Lorraine	100 %	68 000	Provigo, Banque Nationale, SAQ
33	Place Nelligan – actifs	Gatineau	100 %	74 000	IGA, Brunet, Subway, Dollarama
34	Place Pointe-aux-Trembles	Montréal	100 %	116 000	Metro, Jean Coutu, Tim Hortons, Subway, Pizza Hut, Dollarama, Rossy, Chaussures Rubino, Bar L'Anjou
35	Place Portobello – actifs	Brossard	100 %	519 000	Maxi ²⁾ , Jean Coutu, RBC Banque Royale, CIBC, Subway, Buffets des Continents, Renaissance Montréal, Marché Thai Foo, Restaurant Asiatique, Assurance générale RBC, Dollarama, Ardène, RONA, Décor Dépôt, Chaussures Rubino, Party Mania
36	Place des Quatre-Bourgeois – actifs	Québec	100 %	266 000	IGA, Jean Coutu, TD Canada Trust, Tim Hortons, Subway, Pacini, Dollarama, Winners, SAQ, Hart, Nautilus Plus, Le Château
37	Place Roland-Therrien – actifs	Longueuil	100 %	42 000	Banque Scotia, Subway, Bulk Barn, Max Dépôt
38	Place Viau – actifs	Montréal	100 %	335 000	IGA, Pharmaprix, Walmart, TD Canada Trust, Pizza Hut, Rôtisserie St-Hubert, Maison en Gros, Dollarama, Bureau en gros (Staples), Marshalls, SAQ, Michaels, Econofitness
39	Place Vilamont	Laval	100 %	73 000	Provigo, Jean Coutu, Tim Hortons, Subway, Les Chaussures Rubino
40	Plaza Laval Élysée	Laval	100 %	63 000	Supermarché PA Samson, Shoppers Drug Mart, Tim Hortons, Magi Prix
41	Promenades Lévis	Lévis	100 %	141 000	Metro, Jean Coutu, BMO, SAAQ, McDonald's, Cinéma Lido, Chaussures Rubino, Surplus RD Inc., Le Billardier
42	Queen Mary – actifs	Montréal	100 %	23 000	Jean Coutu, Tim Hortons
43	St-Denis Pharmaprix	Montréal	100 %	11 000	Pharmaprix
44	Place Anjou	Anjou	100 %	52 000	Toys "R" Us, Bouclair
	Total – Québec			6 242 000	
	TOTAL – EST			7 500 000	
OUEST					
	Alberta				
1	1st Avenue NE	Calgary	75 %	13 000	Molson Canada
2	Cranston Market	Calgary	100 %	84 000	Sobeys, Scotiabank, Subway, The Berwick Public House, Cranston Market Clinic
3	Deer Valley Marketplace	Calgary	100 %	215 000	Calgary Co-op, Shoppers Drug Mart, Walmart, RBC Royal Bank, CIBC, Starbucks, Dollarama, Liquor Barn, Pet Valu, Deer Valley Dental Care, Filos
4	Fairmount Shopping Centre	Calgary	100 %	54 000	Italian Centre Shop, RBC Royal Bank, Tim Hortons, Liquor Depot

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
5	Gateway Village	St. Albert	100 %	105 000	Safeway, CIBC, BMO, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, Liquor Depot
6	GM Glenbow	Calgary	50 %	44 000	Brewsters Brewing Co & Restaurant
7	Kingsland Shopping Centre	Calgary	100 %	46 000	Shoppers Drug Mart, Starbucks
8	Kingsway Mews	Edmonton	100 %	44 000	RBC Royal Bank, Subway
9	Lakeview Plaza	Calgary	100 %	64 000	IGA, Shoppers Drug Mart, Scotiabank, Liquor Depot
10	Longstreet Shopping Centre	Edmonton	100 %	45 000	BMO, Subway, Pizza Hut, Red Robin Restaurant, Kal Tire
11	Macleod Trail – actifs	Calgary	100 %	292 000	Shoppers Home Health Care, BMO, Starbucks, Smitty's, Fit4Less By GoodLife, Dollarama, RONA, Bulk Barn
12	McKenzie Towne Centre – actifs	Calgary	100 %	234 000	Sobeys, Rexall, TD Canada Trust, BMO, Scotiabank, ATB Financial, Servus Credit Union Ltd., Tim Hortons, Subway, Brewsters Brewing Company & Restaurant, Kilt and Caber Ale House, GoodLife Fitness, Liquor Depot, Brightpath Early Learning, My Orthodontist, High Street Dental Clinic
13	Meadowbrook Centre – actifs	Edmonton	100 %	71 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Subway, Western Cellars
14	Meadowlark Health and Shopping Centre	Edmonton	100 %	303 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, Walmart, RBC Royal Bank, CIBC, McDonald's, Pizza Hut, Brewsters Brewing Company & Restaurant, Liquor Depot, Insight Medical Imaging, Alberta Health Services, Lifemark Health Services, Edmonton West Primary Care Network, Plastic & Cosmetic Surgical Centre
15	Mount Royal Village – actifs	Calgary	100 %	371 000	Urban Fare, Shoppers Drug Mart, London Drugs, Tim Hortons, GoodLife Fitness, Canadian Tire, West Elm, Oasis Wellness Centre & Spa, Sotheby's International Realty Canada, Copeman Healthcare
16	Northgate Centre	Edmonton	100 %	486 000	Safeway, Rexall, Walmart, RBC Royal Bank, Tim Hortons, Subway, McDonald's, Smitty's, Good Buddy Restaurant, Marshalls, Liquor World, Alberta Health Services, LMIC – Labor Market Centre, Spa Lady, Edmonton Bone and Joint Centre, Edmonton North Primary Care Group, Veterans Affairs Centre, Healthcare Solutions, Ardene, The Learning Experience Daycare, Pivotal Physiotherapy, The X-Ray Clinic at Northgate Centre
17	Old Strathcona Shopping Centre	Edmonton	100 %	91 000	No Frills, Dollarama, Liquor Depot, Anytime Fitness, Old Scona Medical Centre
18	Red Deer Village	Red Deer	100 %	244 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, Mark's, TD Canada Trust, Starbucks, Western Cellars, Dollarama, Alcanna
19	Richmond Square – actifs	Calgary	100 %	262 000	Save-On-Foods, London Drugs, Canadian Tire ²⁾ , BMO, Boston Pizza, GoodLife Fitness, Home Outfitters, Brightpath Early Learning & Childcare, Richmond Square Medical Centre, Visions Electronics, Calgary Lab Services

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
20	Royal Oak Centre	Calgary	100 %	336 000	Sobeys, London Drugs, Walmart, RBC Royal Bank, BMO, Scotiabank, Subway, Western Cellars, Dollarama, Pet Valu, Home Outfitters, Royal Oak Clinic, Kids & Company
21	Seton Gateway	Calgary	100 %	126 000	Save-On-Foods ³⁾ , Shoppers Drug Mart ³⁾ , TD Canada Trust ³⁾ , BMO ³⁾ , Subway ³⁾ , Cineplex
22	Sherwood Towne Square – actifs	Sherwood Park	50 %	167 000	Safeway, Save-On-Foods ²⁾ , Shoppers Drug Mart, London Drugs, Mark's, RBC Royal Bank, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Starbucks, Swiss Chalet, Safeway Gas Bar, Dollarama, Staples, Home Sense, Michaels, The Home Depot ²⁾ , Liquor Depot
23	South Park Centre	Edmonton	100 %	372 000	H Mart, Walmart, TD Canada Trust, Starbucks, IHOP, GoodLife Fitness, Pennington's, Toys "R" Us ²⁾ , DSW – Designer Shoe Warehouse, JYSK Linen 'N Furniture, Petland, Dollar Tree, Bouclair, Lammle's Western Wear
24	Staples Gateway – actifs	Edmonton	100 %	40 000	Mark's, Staples, The Home Depot ²⁾
25	The Brewery District	Edmonton	50 %	121 000	Loblaws, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Starbucks, GoodLife Fitness, Winners, MEC, Petland
26	Towerlane Centre – actifs	Airdrie	100 %	250 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Starbucks, Standard Tap Public House, GoodLife Fitness, Dollarama, Staples, Liquor Depot, Pet Valu, Roxy Theatre
27	TransCanada Centre	Calgary	100 %	184 000	Save-On-Foods, Rexall, Tim Hortons, Subway, Pizza Hut, Dollarama, Liquor Barn, Spa Lady, Family Services
28	Tuscany Market	Calgary	100 %	85 000	Sobeys, Rexall, Scotiabank, Starbucks, Subway, Western Cellars, The Last Straw
29	West Springs Village	Calgary	50 %	32 000	Shoppers Drug Mart, Scotiabank, Starbucks, Subway
30	Westmount Shopping Centre – actifs	Edmonton	100 %	479 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, Rexall, Walmart, Mark's, TD Canada Trust, BMO, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, McDonald's, Boston Pizza, Smitty's, Tony Roma's, Dollarama, The Home Depot, Liquor Depot, Pet Valu, Woodcroft Medical Centre, Alberta Cancer Board, Crunch Fitness
	Total – Alberta			5 260 000	
	Colombie-Britannique				
1	Broadmoor Shopping Centre – actifs	Richmond	100 %	47 000	Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Subway
2	False Creek Village	Vancouver	100 %	63 000	Urban Fare, London Drugs, TD Canada Trust, Subway, Legacy Liquor Store
3	Gorge Shopping Centres	Victoria	100 %	36 000	Shoppers Drug Mart, Subway, Dollarama, BC Liquor Store
4	Harbour Front Centre – actifs	North Vancouver	100 %	166 000	Canadian Tire, Mark's, Tim Hortons, McDonald's, Michaels, Petsmart
5	Kerrisdale	Vancouver	100 %	30 000	Save-On-Foods

**Renseignements sur les immeubles de placement
au 31 décembre 2018
(non audités)**

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires piliers et locataires choisis
6	Langford Centre – actifs	Victoria	100 %	141 000	Fairway Market, Starbucks, Subway, Dollarama, Willowbrae Childcare Academy
7	Langley Crossing Shopping Centre	Langley	100 %	125 000	Shoppers Drug Mart, Chuck E. Cheese's, Earl's, Fit4Less By GoodLife, Dollarama, Bulk Barn, Long & McQuade, BDO Dunwoody LLP, Creative Kids Learning Centers
8	Langley Mall	Langley	100 %	137 000	Loblaws, Tim Hortons, Army & Navy, Opus Framing & Art Supplies
9	Pemberton Plaza – actifs	North Vancouver	100 %	99 000	Save-On-Foods, Remedy's RX, TD Canada Trust, Vancity, White Spot, Willowbrae Childcare Academy
10	Peninsula Village Shopping Centre	Surrey	100 %	171 000	Safeway, London Drugs, Dollarama, BC Liquor Store, Rothewood Academy
11	Port Place Shopping Centre – actifs	Nanaimo	100 %	150 000	Thrifty Foods, London Drugs, TD Canada Trust, CIBC, Starbucks, Subway, Dollarama, Timberwest, Medical Arts Centre, BC Liquor Store
12	Scott 72 Centre	Delta	100 %	167 000	London Drugs, TD Canada Trust, Vancity, Starbucks, Subway, White Spot, Staples, Fitness World, Dollar Max
13	Semiahmoo Shopping Centre – actifs	Surrey	100 %	226 000	Save-On-Foods, Shoppers Drug Mart, CIBC, Coast Capital Savings Credit Union, Tim Hortons, Subway, Taco Del Mar, White Spot, Dollarama, Chevron, Dollar Tree, BC Liquor Store
14	Shops at New West	New Westminster	100 %	203 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, CIBC, Tim Hortons, Starbucks, Subway, Hub Restaurant & Lounge, Landmark Cinemas, Dynamic Health and Fitness, Dollar Tree
15	Staples Lougheed	Burnaby	100 %	32 000	Staples
16	Terra Nova Village	Richmond	100 %	72 000	Save-On-Foods, RBC Royal Bank, Starbucks, Subway, Pizza Hut, Dollarama
17	The Olive	Vancouver	100 %	21 000	Shoppers Drug Mart, Subway
18	Time Marketplace – actifs	North Vancouver	100 %	72 000	IGA Marketplace, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Boston Pizza, Cineplex ³⁾
19	Tuscany Village – actifs	Victoria	100 %	75 000	Thrifty Foods, Rexall, CIBC, Island Savings Credit Union, Starbucks, Subway
	Total – Colombie-Britannique			2 033 000	
	TOTAL – OUEST			7 293 000	
TOTAL – CANADA – Au 31 décembre 2018				23 854 000	

1) La superficie locative brute représente la participation de la Société.

2) Locataire pilier non détenu en propriété (non inclus dans la superficie locative brute).

3) Participation de 50 %.

ANNEXE B
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT



First Capital Realty Inc.
Règles du comité d'audit

Approuvées par le conseil d'administration le 10 mars 2010
Révisées le 10 avril 2012, le 22 mai 2014, le 17 février 2016 et le 7 novembre 2017

TABLE DES MATIÈRES

Page

1.	RESPONSABILITÉS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
2.	MEMBRES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
3.	FONCTIONS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
	a) Nomination et évaluation de l'auditeur	Erreur ! Signet non défini.
	b) Évaluation de l'indépendance de l'auditeur	Erreur ! Signet non défini.
	c) Approbation préalable des services non liés à l'audit	Erreur ! Signet non défini.
	d) Communications avec l'auditeur	Erreur ! Signet non défini.
	e) Examen du plan d'audit	Erreur ! Signet non défini.
	f) Examen des honoraires d'audit	Erreur ! Signet non défini.
	g) Examen des états financiers	Erreur ! Signet non défini.
	h) Examen des autres éléments d'information financière	Erreur ! Signet non défini.
	i) Relations avec la haute direction	Erreur ! Signet non défini.
	j) Surveillance des contrôles internes et des contrôles de communication de l'information	Erreur ! Signet non défini.
	k) Examen de la fonction d'audit interne	Erreur ! Signet non défini.
	l) Conformité avec les lois	Erreur ! Signet non défini.
	m) Gestion des risques	Erreur ! Signet non défini.
	n) Questions d'ordre fiscal	Erreur ! Signet non défini.
	o) Employés de l'auditeur	Erreur ! Signet non défini.
	p) Déontologie	Erreur ! Signet non défini.
4.	PROCÉDURE DE PLAINTÉ	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
5.	PRÉSENTATION DE RAPPORTS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
6.	RÉUNIONS DU COMITÉ D'AUDIT	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
	a) Calendrier	Erreur ! Signet non défini.
	b) Avis	Erreur ! Signet non défini.
	c) Ordre du jour	Erreur ! Signet non défini.
	d) Distribution d'information	Erreur ! Signet non défini.
	e) Présence et participation	Erreur ! Signet non défini.
	f) Quorum	Erreur ! Signet non défini.
	g) Vote et approbation	Erreur ! Signet non défini.
	h) Déroulement	Erreur ! Signet non défini.
	i) Délibérations	Erreur ! Signet non défini.
	j) Absence du président du comité d'audit	Erreur ! Signet non défini.
	k) Secrétaire	Erreur ! Signet non défini.
	l) Procès-verbaux	Erreur ! Signet non défini.

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

	Page
7. PRÉSIDENT DU COMITÉ D'AUDIT	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
8. DESTITUTION ET VACANCES.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
9. ÉVALUATION	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
10. EXAMEN ET INFORMATION	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
11. ACCÈS À DES CONSEILLERS EXTERNES ET AUX DOSSIERS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.

FIRST CAPITAL REALTY INC.
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

1. RESPONSABILITÉS

Le comité d'audit est chargé d'aider le conseil à s'acquitter de sa responsabilité de surveillance à l'égard de ce qui suit :

- l'intégrité des états financiers de la Société;
- le respect, par la Société, des exigences juridiques et réglementaires en matière de communication de l'information financière;
- la fonction d'audit interne de la Société;
- les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur de la Société;
- la conception, la mise en œuvre et le maintien de contrôles internes et de contrôles de communication de l'information;
- toute autre question que lui délègue le conseil.

2. MEMBRES

Le conseil doit nommer au moins trois administrateurs au comité d'audit. Ces membres sont choisis par le conseil sur la recommandation du comité de rémunération et de gouvernance.

Tous les membres du comité d'audit sont des « administrateurs indépendants » (les « **administrateurs indépendants** »), au sens attribué à ce terme aux articles 1.4 et 1.5 du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version modifiée à l'occasion (le « **Règlement 52-110** »). En outre, tous les membres du comité d'audit possèdent des « **compétences financières** », au sens attribué à ce terme à l'article 1.6 du *Règlement 52-110*.

3. FONCTIONS

Le comité d'audit assume les fonctions indiquées ci-dessous ainsi que toute autre fonction que lui délègue le conseil.

a) Nomination et évaluation de l'auditeur

L'auditeur rend compte en définitive au comité d'audit et relève directement de celui-ci. Par conséquent, ce dernier évalue l'auditeur et est responsable de la relation entre la Société et l'auditeur. Plus particulièrement, le comité d'audit :

- sélectionne, évalue et propose la candidature de l'auditeur qui doit être nommé par les actionnaires ou dont on propose le renouvellement du mandat, selon le cas;
- examine et approuve la lettre de mission de l'auditeur;
- vérifie l'indépendance, les antécédents, les compétences et le rendement de l'auditeur, y compris ceux des associés responsables de la mission, avant de recommander sa nomination ou le renouvellement de son mandat, notamment pour déterminer si la prestation de services non liés à l'audit autorisés est compatible avec le maintien de son indépendance;

- résout les désaccords entre la haute direction et l'auditeur au sujet de l'information financière;
- au moins une fois l'an, obtient et examine un rapport dressé par l'auditeur qui décrit :
 - a. ses procédures internes de contrôle de la qualité, notamment en ce qui concerne la protection des renseignements confidentiels;
 - b. les questions d'importance soulevées par le dernier examen interne du contrôle de la qualité, ou contrôle par les pairs, de l'auditeur ou encore par un examen effectué par un organisme de surveillance indépendant, comme le Conseil canadien sur la reddition de comptes, ou une autorité gouvernementale ou professionnelle au cours des cinq dernières années relativement à un ou à plusieurs audits indépendants effectués par l'auditeur, et les mesures prises pour régler ces questions;
- au besoin, met fin au mandat de l'auditeur.

b) Évaluation de l'indépendance de l'auditeur

Au moins une fois l'an, mais avant que l'auditeur ne remette son rapport sur les états financiers annuels, le comité d'audit :

- examine une déclaration écrite officielle de l'auditeur qui fait état de toutes ses relations avec la Société;
- discute avec l'auditeur des relations ou des services qui pourraient avoir une incidence sur son objectivité et son indépendance;
- obtient, de la part de l'auditeur, une confirmation écrite selon laquelle il est objectif, au sens des règles ou du code de déontologie adopté par l'institut ou l'ordre provincial de comptables agréés dont il est membre, et selon laquelle il est un expert-comptable indépendant au sens des normes d'indépendance de l'Institut Canadien des Comptables Agréés;
- s'assure que l'auditeur respecte les règles applicables, s'il en est, relatives à la rotation de certains membres de l'équipe de mission d'audit.

c) Approbation préalable des services non liés à l'audit

Le comité d'audit approuve au préalable la nomination de l'auditeur qui fournira des services non liés à l'audit à la Société. Avant la nomination de cet auditeur, le comité d'audit évalue si les services sont compatibles avec le maintien de l'indépendance de l'auditeur. Il peut approuver au préalable la nomination de l'auditeur devant fournir des services non liés à l'audit en adoptant à l'occasion des politiques et des procédures précises en ce sens. Ces politiques et procédures donnent le détail de chaque service en cause, et le comité d'audit doit être informé de chaque service devant être fourni; les procédures ne peuvent avoir pour effet de déléguer à la direction des responsabilités du comité d'audit. En outre, le comité d'audit peut déléguer à un ou à plusieurs de ses membres le pouvoir d'approuver au préalable la nomination de l'auditeur devant fournir des services non liés à l'audit dans la mesure permise par la législation applicable, à la condition que les services ainsi approuvés soient signalés à tous les membres du comité d'audit à l'occasion de la prochaine réunion prévue du comité.

d) Communications avec l'auditeur

Le comité d'audit a le pouvoir de communiquer directement avec l'auditeur, et il le rencontre régulièrement à huis clos afin de discuter de ses préoccupations ou de celles de l'auditeur, notamment :

- l'étendue et la planification de l'audit et le personnel affecté à celui-ci;
- le seuil d'importance relative déterminé par l'auditeur aux fins de l'audit;
- l'évaluation, par l'auditeur, des risques de mission importants;
- les communications écrites importantes entre l'auditeur et la haute direction, comme les lettres de recommandations ou les tableaux des écarts d'audit non redressés;
- le fait que l'auditeur soit satisfait ou non de la qualité et de l'efficacité des procédures et des systèmes de consignment des données financières;
- la mesure dans laquelle l'auditeur est satisfait de la nature et de l'étendue de son audit;
- le fait que l'auditeur ait obtenu ou non l'entière collaboration des membres de la haute direction et des autres employés de la Société;
- l'opinion de l'auditeur au sujet des compétences et du rendement du chef des finances et d'autres membres clés du personnel financier;
- les questions qui doivent être communiquées au comité d'audit aux termes des lignes directrices canadiennes faisant autorité;
- les conventions et méthodes comptables critiques devant être utilisées par la Société;
- les autres méthodes de traitement de l'information financière qui sont conformes aux principes comptables généralement reconnus et qui ont fait l'objet de discussions avec la haute direction, les conséquences de l'utilisation de ces autres méthodes de présentation et de traitement de l'information, ainsi que le traitement privilégié par l'auditeur;
- les difficultés éprouvées lors de l'audit, les éléments qui restreignent l'étendue des travaux ou l'accès à l'information demandée et tout désaccord important avec la haute direction, ainsi que la façon dont la haute direction y a donné suite;
- les actes illégaux qui peuvent avoir été commis et qui doivent être signalés au comité d'audit.

e) Examen du plan d'audit

Le comité d'audit discute avec l'auditeur de la nature de l'audit et de la responsabilité assumée par l'auditeur dans le cadre de l'audit aux termes des normes d'audit généralement reconnues. Pour chaque mission d'audit, le comité d'audit examine un résumé du plan d'audit de l'auditeur.

f) Examen des honoraires d'audit

Le comité d'audit établit la rémunération et les modalités de la mission de l'auditeur. Pour établir la rémunération de l'auditeur, le comité d'audit devrait examiner, entre autres choses, le nombre de rapports et la nature des rapports que doit remettre l'auditeur, la qualité des contrôles internes de la Société, la taille, la complexité et la situation financière de la Société, ainsi que l'importance du soutien que la Société doit fournir à l'auditeur.

g) Examen des états financiers

Avant d'en recommander l'approbation au conseil, le comité d'audit examine les états financiers annuels audités, de même que le rapport de l'auditeur sur ces états, et les états financiers intermédiaires, et en discute avec la haute direction et l'auditeur. En outre, le comité d'audit examine le rapport de gestion relatif aux états financiers annuels audités et aux états financiers intermédiaires, et en discute avec la haute direction et l'auditeur. Le comité d'audit retient également les services de l'auditeur pour que celui-ci examine les états financiers intermédiaires avant lui.

Avant de recommander au conseil d'approuver des états financiers, le comité d'audit s'assure que ceux-ci, de même que les autres informations financières fournies dans les documents annuels et intermédiaires de la Société, donnent une image fidèle, à tous les égards importants, de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie de la Société à la date et pour les périodes en cause.

Dans le cadre de son examen des états financiers et du rapport de gestion connexe, le comité d'audit :

- évalue la qualité, et non pas uniquement le caractère acceptable, des principes comptables, le caractère raisonnable des jugements et des estimations de la haute direction qui ont une incidence significative sur les états financiers, ainsi que la clarté des informations fournies dans les états financiers;
- examine les analyses établies par la haute direction ou l'auditeur qui présentent des questions importantes ayant trait à la communication de l'information financière et des décisions prises dans le cadre de l'établissement des états financiers, y compris les analyses portant sur l'effet d'autres PCGR;
- évalue l'effet des opérations, des ententes, des obligations (y compris les passifs éventuels) et des autres relations hors bilan avec des entités non consolidées ou d'autres personnes qui pourraient avoir, au moment en cause ou dans l'avenir, une incidence importante sur la situation financière, l'évolution de la situation financière, les résultats d'exploitation, les liquidités, les dépenses en immobilisations et les sources de financement de la Société ou sur des composantes importantes de ses produits ou de ses charges;
- examine les modifications apportées aux méthodes et aux conventions comptables ainsi que leur effet sur les états financiers de la Société;
- examine avec la haute direction, l'auditeur et, au besoin, les conseillers juridiques un rapport de la haute direction décrivant les litiges, réclamations ou autres éventualités, y compris les avis d'imposition, qui pourraient avoir une incidence importante sur la situation financière de la Société, ainsi que la manière dont ces questions ont été présentées dans les états financiers;
- examine avec la haute direction et l'auditeur la correspondance avec des organismes de réglementation ou des organismes gouvernementaux, les plaintes d'employés ou les rapports publiés qui soulèvent des questions importantes au sujet des états financiers ou des conventions comptables de la Société;
- discute avec l'auditeur des procédés d'audit particuliers qui ont été exécutés pour remédier à des lacunes importantes dans le contrôle interne;
- examine les résultats de l'audit, y compris les restrictions ou les réserves contenues dans l'opinion de l'auditeur;

- discute avec l'auditeur des difficultés éprouvées lors de l'audit, y compris les éléments qui ont restreint l'étendue des procédés et l'accès à l'information demandée, les rajustements comptables proposés par l'auditeur mais qui n'ont pas été retenus (parce qu'ils ont été jugés peu importants ou pour une autre raison) et tout désaccord important avec la haute direction;
- discute avec l'auditeur des questions pour lesquelles l'équipe d'audit et/ou l'équipe d'audit interne de la Société a consulté le bureau national de l'auditeur;
- examine toute autre question qui, selon lui, doit être prise en compte avant de recommander au conseil d'approuver des états financiers.

h) Examen des autres éléments d'information financière

Le comité d'audit examine :

- les communiqués de presse sur les résultats et les autres communiqués de presse importants contenant de l'information financière. Il examine également les données pro forma ou rajustées non conformes aux PCGR contenues dans ces communiqués de presse et dans ces informations financières. Il peut alors s'agir d'un examen général portant sur le type de renseignements à communiquer et leur présentation;
- tous les autres états financiers de la Société qui doivent être approuvés par le conseil avant leur publication, y compris les états financiers devant figurer dans des prospectus ou d'autres documents d'information portant notamment sur des placements, et les états financiers exigés par les organismes de réglementation;
- l'incidence, sur les états financiers de la Société, des mesures réglementaires et comptables ainsi que des structures hors bilan;
- l'information qui lui est communiquée par le chef de la direction et le chef des finances au cours de leur processus d'attestation des documents dont le dépôt est exigé par la législation en valeurs mobilières applicable, au sujet des lacunes significatives et des faiblesses importantes dans la conception ou le fonctionnement du contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Société dont on peut raisonnablement penser qu'elles auront une incidence défavorable sur la capacité de la Société à consigner, à traiter, à résumer et à présenter l'information financière, et au sujet de toute fraude mettant en cause des membres de la haute direction ou d'autres employés qui jouent un rôle important dans le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Société.

i) Relations avec la haute direction

Les membres du comité rencontrent régulièrement la haute direction et la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société à huis clos pour discuter des préoccupations du comité d'audit, de la haute direction ou du personnel d'audit interne.

Le comité d'audit formule des commentaires à l'intention du comité de rémunération et de gouvernance sur les compétences et le rendement du chef des finances et formule des commentaires à l'intention du chef des finances sur les compétences et le rendement d'autres membres clés du personnel financier, y compris la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société.

j) Surveillance des contrôles internes et des contrôles de communication de l'information

Le comité d'audit évalue avec la haute direction et la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société le caractère adéquat des contrôles et des procédures internes que la

Société a adoptés dans le but de se protéger contre la perte et l'utilisation non autorisée de ses biens et de s'assurer de l'exactitude des documents financiers. De même, cette évaluation porte sur le caractère adéquat des contrôles et des procédures internes adoptés par les tiers avec qui la Société fait affaire et dont les fonctions comprennent le recouvrement de fonds et l'établissement d'informations financières. Le comité d'audit examine les procédés d'audit particuliers qui ont été exécutés pour remédier aux lacunes importantes dans les contrôles.

Le comité d'audit examine avec la haute direction et la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société les contrôles et les procédures que la Société a adoptés dans le but de veiller à ce que l'information importante au sujet de la Société et de ses filiales soit publiée comme l'exigent la législation applicable ou les règles boursières.

k) Examen de la fonction d'audit interne

Le comité d'audit examine le mandat, les activités prévues, l'effectif, la structure organisationnelle et le rendement de la fonction d'audit interne (qui peut être entièrement ou partiellement impartie à une entreprise autre que celle de l'auditeur) pour vérifier si elle dispose de ressources suffisantes pour exercer ses activités prévues et si elle exerce ces activités. Au moins une fois l'an, la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société présente au comité d'audit un compte rendu des activités d'audit interne de l'exercice précédent et des résultats de cet audit. Le comité d'audit examine les rapports importants établis par l'auditeur interne à l'intention de la direction ainsi que les suites données par la direction à ces rapports. Au besoin, il discute de la fonction d'audit interne et de ses activités avec l'auditeur.

l) Conformité avec les lois

Le comité d'audit examine avec ses conseillers juridiques les questions d'ordre juridique qui sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur les états financiers de la Société. Avec le concours de ses conseillers juridiques, il examine également les demandes de renseignements importantes des organismes de réglementation et des organismes gouvernementaux, et donne son avis au conseil à cet égard.

m) Gestion des risques

Le comité d'audit surveille la fonction d'évaluation et de gestion des risques de la Société et examine trimestriellement un rapport émanant de la haute direction qui décrit les principaux risques financiers (y compris les questions fiscales), juridiques et opérationnels ainsi que les principaux risques liés à la réputation auxquels est exposée la Société, et les mesures que la haute direction a prises pour surveiller et contrôler ces risques, y compris les politiques de la Société en matière de surveillance de l'évaluation, de la gestion et du contrôle des risques. Au moins une fois l'an, le comité d'audit rencontre séparément les membres de la haute direction et, s'il le souhaite, la personne chargée de la fonction d'audit interne de la Société et/ou les auditeurs de la Société, afin d'évaluer les politiques et pratiques de la Société en matière d'évaluation et de gestion des risques, y compris les principaux facteurs de risque auxquels la Société est exposée et les mesures prévues par la Société pour surveiller et gérer ces risques (notamment toute assurance souscrite par la Société à cet égard).

n) Questions d'ordre fiscal

Le comité d'audit examine avec la haute direction l'évolution des questions d'ordre fiscal touchant la Société. Il examine également un rapport émanant de la haute direction qui atteste que la Société a retenu ou a perçu et remis toutes les sommes qu'elle doit retenir ou percevoir et remettre au titre d'impôts, de prélèvements, de cotisations, de nouvelles cotisations et d'autres charges payables à une autorité gouvernementale.

o) Employés de l'auditeur

Le comité d'audit approuve au préalable l'embauche, par la Société, des associés ou employés actuels ou anciens de l'auditeur qui ont personnellement participé, pour le compte de l'auditeur, à la prestation de services d'audit, d'examen ou de certification ou d'autres services connexes pour la Société ou concernant celle-ci au cours des 24 mois ayant précédé la date d'embauche par la Société.

p) Déontologie

Chaque trimestre, le comité d'audit examine l'ensemble des dépenses engagées par le président du conseil et le chef de la direction. Le comité d'audit s'assure aussi périodiquement auprès de la direction de l'application d'un mécanisme d'approbation adéquat des dépenses engagées par les administrateurs et les membres de la haute direction de la Société.

4. PROCÉDURE DE PLAINTE

Le comité d'audit examine les procédures prévues dans la politique de déclaration éthique de la Société pour la réception, la conservation et le suivi des plaintes que reçoit la Société au sujet de la comptabilité, des contrôles internes, des contrôles de communication de l'information ou de l'audit, ainsi que pour l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les employés de la Société de préoccupations touchant ces questions.

5. PRÉSENTATION DE RAPPORTS

Le comité d'audit fait régulièrement rapport au conseil sur les points suivants :

- l'indépendance de l'auditeur;
- le rendement de l'auditeur ainsi que ses recommandations quant au renouvellement ou à la cessation du mandat de l'auditeur;
- le rendement de la fonction d'audit interne de la Société;
- le caractère adéquat des contrôles internes et des contrôles de communication de l'information de la Société;
- ses recommandations quant aux états financiers annuels et intermédiaires de la Société, y compris les questions portant sur la qualité ou l'intégrité des états financiers;
- son examen des rapports de gestion annuels et intermédiaires;
- le respect, par la Société, des exigences juridiques et réglementaires en matière de communication de l'information financière;
- les politiques et pratiques de la Société en matière d'évaluation et de gestion des risques;
- toutes les autres questions importantes qu'il a traitées et les autres questions qui font partie de son mandat.

6. RÉUNIONS DU COMITÉ D'AUDIT

a) Calendrier

Le comité d'audit se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire pour s'acquitter de ses responsabilités, mais quoi qu'il en soit au moins quatre fois l'an. Une réunion du comité d'audit peut être convoquée par le président ou un autre membre du comité, par le président du conseil ou par le chef de la direction.

Le président du comité d'audit choisit le lieu de la réunion.

b) Avis

L'avis de l'heure et du lieu de chaque réunion est donné à chaque membre par téléphone ou par un moyen électronique, au moins 48 heures avant l'heure de la réunion, ou encore par écrit au moins cinq jours avant la date de la réunion. Des réunions peuvent avoir lieu à n'importe quel moment et sans préavis si tous les membres ont renoncé ou sont réputés avoir renoncé à leur droit de recevoir un avis de la réunion. Le membre qui participe à une réunion est réputé avoir renoncé à son droit de recevoir un avis de la réunion.

c) Ordre du jour

Le président du comité d'audit établit l'ordre du jour de chaque réunion. Les membres peuvent proposer d'inscrire des points à l'ordre du jour, demander qu'un membre de la haute direction assiste à une réunion ou y présente un rapport, ou soulever au cours d'une réunion des questions qui ne figurent pas à l'ordre du jour de la réunion.

d) Distribution d'information

Le président du comité d'audit distribue ou fait distribuer par le secrétaire l'ordre du jour et les documents connexes avant la tenue de chaque réunion de sorte que les membres du comité ont suffisamment de temps pour examiner les questions qui seront traitées au cours de la réunion.

e) Présence et participation

On s'attend à ce que chaque membre assiste à toutes les réunions. Le membre qui ne peut se présenter à une réunion peut y participer par téléphone ou par téléconférence.

f) Quorum

Le quorum pour une réunion du comité d'audit est fixé à la majorité des membres.

g) Vote et approbation

À l'occasion des réunions du comité d'audit, chaque membre a le droit d'exprimer une voix, et les questions sont tranchées à la majorité des voix. En cas d'égalité des voix, le président du comité n'a pas une deuxième voix ou une voix prépondérante.

h) Déroulement

Le déroulement des réunions du comité d'audit est établi par le président du comité, sauf stipulation contraire du règlement intérieur de la Société ou d'une résolution du comité d'audit ou du conseil.

i) Délibérations

Le comité d'audit peut exercer ses pouvoirs à une réunion à laquelle assistent ou participent par téléphone ou par un autre moyen électronique suffisamment de personnes pour que le quorum soit atteint, ou au moyen d'une résolution écrite signée par tous les membres habiles à voter sur une telle résolution à une réunion du comité.

j) Absence du président du comité d'audit

Si le président du comité d'audit est absent à une réunion du comité, les membres présents doivent choisir parmi eux la personne qui présidera la réunion.

k) Secrétaire

Le comité d'audit peut désigner l'un de ses membres ou une autre personne pour exercer la fonction de secrétaire.

l) Procès-verbaux

À chaque réunion, le président du comité d'audit désigne une personne pour tenir le procès-verbal, et le président demande au secrétaire adjoint de distribuer des copies des procès-verbaux à chaque membre en temps opportun.

7. PRÉSIDENT DU COMITÉ D'AUDIT

Chaque année, le conseil désigne un des membres du comité pour exercer la fonction de président du comité d'audit. Si, pour une année donnée, le conseil ne désigne pas de président du comité d'audit, le président sortant demeure en poste jusqu'à la nomination de son remplaçant.

8. DESTITUTION ET VACANCES

Le conseil peut à tout moment destituer et remplacer un membre du comité d'audit et, le cas échéant, ce membre cesse de faire partie du comité dès qu'il cesse de répondre aux critères énoncés ci-dessus. Le conseil pourvoit les postes vacants au sein du comité d'audit en nommant des membres du conseil qualifiés. S'il y a un poste vacant au comité d'audit, les autres membres du comité exercent tous les pouvoirs du comité tant que le nombre de membres présents est suffisant pour atteindre le quorum.

9. ÉVALUATION

Au moins une fois l'an, le comité de rémunération et de gouvernance évalue si le comité d'audit s'acquitte des devoirs et des responsabilités qui sont stipulés dans les présentes règles efficacement et d'une manière compatible avec le mandat que le conseil a adopté pour lui-même.

10. EXAMEN ET INFORMATION

Le comité d'audit examine les présentes règles et la description de poste du chef des finances au moins une fois l'an et les soumet à l'approbation du comité de rémunération et de gouvernance, accompagnées de toute modification qu'il propose. Le comité de rémunération et de gouvernance examine ces documents et les soumet à l'approbation du conseil, accompagnés des modifications qu'il juge nécessaires et appropriées.

Les présentes règles sont affichées sur le site Web de la Société, et le rapport annuel de cette dernière mentionne qu'on peut les consulter sur le site Web ou que les actionnaires peuvent en obtenir sur demande une copie imprimée.

11. ACCÈS À DES CONSEILLERS EXTERNES ET AUX DOSSIERS

Le comité d'audit peut en tout temps retenir les services d'un conseiller externe, aux frais de la Société, et il a le pouvoir d'établir la rémunération de ce conseiller et les autres conditions de son embauche.

Le comité d'audit et tout conseiller externe auquel il fait appel ont accès à tous les dossiers et à toute l'information concernant la Société qu'ils jugent utiles à l'exercice de leurs fonctions.