



Fonds de placement immobilier First Capital

NOTICE ANNUELLE

Le 17 mars 2020

Table des matières

GLOSSAIRE	3
MODE DE PRÉSENTATION	7
MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	7
GÉNÉRALITÉS ET INTÉGRATION PAR RENVOI	8
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	8
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	12
DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS	12
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION DU FONDS	16
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DU FONDS	19
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ET DESCRIPTION DES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE	30
DESCRIPTION DES DÉBENTURES NON GARANTIES	34
FACTEURS DE RISQUE	35
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	47
INSCRIPTIONS BOURSIÈRES	48
FIDUCIAIRES, DIRIGEANTS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION.....	49
COMITÉ D'AUDIT	52
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	54
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	54
AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE	55
EXPERTS.....	55
ANNEXE A : IMMEUBLES.....	A-1
ANNEXE B : RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT	B-1

GLOSSAIRE

« **actif global** » : à une date donnée, l'actif total du Fonds, à l'exclusion du goodwill et des actifs d'impôts futurs, calculé sur une base consolidée et en conformité avec les PCGR, et compte tenu des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, dans la mesure applicable, pour les ajustements correspondant à ceux qui sont apportés en conformité avec la déclaration de fiducie (sauf les ajustements de la juste valeur reflétant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des immeubles de placement et l'effet sur les impôts futurs (également appelés impôts différés ou reportés) de cet ajustement).

« **actionnaire** » : un porteur d'actions ordinaires.

« **actionnaire exclu** » : un actionnaire a) qui n'est pas une « société canadienne imposable » aux termes de la Loi de l'impôt; ou b) qui acquerrait des parts échangeables de la SEC à titre d'« abri fiscal déterminé » aux fins de la Loi de l'impôt; ou c) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé » aux fins de la Loi de l'impôt.

« **actions ordinaires** » : les actions ordinaires du capital de la Société.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » : les effets sur l'actif, le passif, les capitaux propres, les produits et les charges résultant de la comptabilisation des ententes de coentreprise au moyen de la méthode de la consolidation proportionnelle indépendamment et à la place du traitement comptable appliqué aux termes des PCGR.

« **arrangement** » : l'arrangement aux termes de l'article 182 de la LSAO décrit dans le plan d'arrangement, dans sa version complétée ou modifiée, et non pas un article, un paragraphe ou une partie de la convention d'arrangement.

« **billet d'une filiale** » : un billet à ordre de la SEC FCR, d'une fiducie ou d'une société dont toutes les parts ou les actions sont détenues, directement ou indirectement, par le Fonds ou une autre entité qui serait consolidée avec le Fonds aux termes des PCGR, et dont la date d'échéance et le taux d'intérêt sont fixés par les fiduciaires au moment de l'émission.

« **CELI** » : un compte d'épargne libre d'impôt.

« **clôture** » : la réalisation de l'arrangement dans le cadre du plan d'arrangement.

« **commanditaires** » : les commanditaires de la SEC FCR.

« **Computershare** » : Société de fiducie Computershare du Canada.

« **conseil** » : le conseil des fiduciaires du Fonds, tel qu'il peut être constitué à l'occasion.

« **convention d'arrangement** » : la convention d'arrangement intervenue en date du 18 octobre 2019 entre le Fonds, le commandité, la SEC FCR, Newco et la Société, aux termes de laquelle ces parties ont mis en œuvre l'arrangement.

« **convention d'échange et de soutien** » : la convention d'échange et de soutien entre le Fonds, la SEC FCR, le commandité et chaque personne qui, à l'occasion, devient ou est réputée devenir une partie à cette convention du fait qu'elle est propriétaire inscrit de parts échangeables de la SEC, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **convention relative à la SEC FCR** » : la convention de société en commandite de la SEC FCR.

« **cours de clôture** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et descriptions des parts du Fonds – Droit de rachat ».

« **cours de référence** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Droit de rachat ».

« **date de clôture de l'opération** » : le 30 décembre 2019.

« **date de distribution** » : un jour ouvrable qui tombe vers le quinzième (15^e) jour du mois suivant une période visée par la distribution ou une date que les fiduciaires fixent à l'occasion.

« **date de l'avis de convocation à l'assemblée** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Mises en candidature aux postes de fiduciaire ».

« **date de rachat** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Droit de rachat »

« **DBRS** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Structure organisationnelle – Notes de crédit ».

« **débtentes de premier rang non garanties** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Structure organisationnelle – Notes de crédit ».

« **déclaration de fiducie** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Structure organisationnelle ».

« **direction** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Mise en garde concernant les énoncés prospectifs ».

« **disposition sur les préavis** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Mises en candidature aux postes de fiduciaire ».

« **émetteur acquis** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement ».

« **ententes de coentreprise** » : toute activité immobilière ou tout actif immobilier auquel le Fonds participe mais dont il ne détient pas la totalité des titres de capitaux propres.

« **entité gouvernementale** » : a) un gouvernement, un ministère, un département, une banque centrale, un tribunal judiciaire ou administratif, un organisme d'arbitrage, une commission (y compris une commission des valeurs mobilières ou une autorité de réglementation similaire), un office, un conseil, un bureau, une agence ou un service, notamment international, multinational, national, fédéral, provincial, étatique, régional, municipal ou local, national ou étranger; b) une subdivision, un mandataire ou une autorité de l'une des entités précitées; c) un organisme quasi gouvernemental, un organisme professionnel ou un organisme privé exerçant des pouvoirs en matière de réglementation, d'expropriation ou d'imposition sous l'autorité ou pour le compte de l'une des entités précitées; ou d) une bourse de valeurs.

« **FERR** » : un fonds enregistré de revenu de retraite.

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui, à tout moment, est « indépendant » par rapport au Fonds aux fins du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*.

« **fiduciaires** » : à tout moment, l'ensemble des fiduciaires en poste aux termes de la déclaration de fiducie et en conformité avec celle-ci, en leur qualité de fiduciaires aux termes des présentes, et « **fiduciaire** » désigne l'un ou l'autre d'entre eux.

« **filiale** » : à l'égard d'une personne, une société par actions, une société de personnes, une fiducie, une société à responsabilité limitée, une société à responsabilité illimitée, une coentreprise ou une autre personne dont a) cette personne ou une autre filiale de celle-ci est un commandité ou un dirigeant ou exerce des fonctions équivalentes; b) cette personne ou une ou plusieurs de ses filiales détiennent des droits de vote leur permettant d'élire la majorité des administrateurs, des fiduciaires ou d'autres personnes exerçant des fonctions similaires dans cette organisation; ou c) cette personne contrôle, directement ou indirectement, plus de 50 % des titres de capitaux propres.

« **FPI First Capital** » ou le « **Fonds** » : le Fonds de placement immobilier First Capital.

« **IFRS** » : les normes internationales d'information financière.

« **jour ouvrable** » : tout jour de l'année qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour où les banques canadiennes de l'annexe I sont fermées à Toronto, en Ontario.

« **LACC** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Fiduciaires, dirigeants et membres de la haute direction ».

« **législation** » : à l'égard de toute personne, l'ensemble du droit (y compris le droit légiféré et la common law), des constitutions, des traités, des conventions, des ordonnances, des codes, des règles, des règlements, des injonctions, des jugements, des décrets, des décisions, des politiques administratives publiées ou des autres exigences de même nature applicables, nationaux ou étrangers, édictés, adoptés, intégrés par renvoi, promulgués ou appliqués par une entité gouvernementale, qui ont force de loi et force exécutoire ou qui s'appliquent à une telle personne ou à son entreprise, à ses activités, à ses biens ou à ses titres.

« **législation en valeurs mobilières** » : la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et ses règlements d'application ainsi que les lois similaires des autres provinces du Canada.

« **limite mensuelle** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Droit de rachat ».

« **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

« **LSAO** » : la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

« **membre du même groupe** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **Newco** » : First Capital Realty Acquisition Inc., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario le 16 octobre 2019 dans le cadre de l'arrangement qui a fusionné avec la Société le 30 décembre 2019 conformément à l'arrangement.

« **non-résident** » : une personne qui n'est pas un résident canadien.

« **notice annuelle** » : la présente notice annuelle.

« **part de catégorie A de la SEC** » : une unité de participation dans la SEC FCR appelée part de catégorie A de la SEC et conférant les droits et attributs décrits dans la convention relative à la SEC FCR.

« **part du Fonds** » : une part de fiducie du Fonds (autre qu'une part spéciale comportant droit de vote) émise aux termes de la déclaration de fiducie et comportant les attributs qui y sont décrits.

« **part échangeable de la SEC** » : une unité de participation dans la SEC FCR appelée part de catégorie B de la SEC et conférant les droits et attributs décrits dans la convention relative à la SEC FCR.

« **parts comportant droit de vote** » : collectivement, les parts du Fonds et les parts spéciales comportant droit de vote, et « **part comportant droit de vote** », l'une ou l'autre d'entre elles.

« **parts spéciales comportant droit de vote** » : les parts spéciales comportant droit de vote du Fonds que les porteurs de parts échangeables de la SEC doivent recevoir et qui sont autorisées aux termes de la déclaration de fiducie du Fonds.

« **PCGR** » : les principes comptables généralement reconnus du Canada (y compris les IFRS), dans leur version en vigueur à l'occasion et adoptée par les fiduciaires.

« **période visée par la distribution** » : chaque mois civil, y compris les premier et dernier jours de ce mois même s'il ne s'agit pas de jours ouvrables.

« **personne** » : un particulier, une société de personnes, une association, une personne morale, une organisation, une fiducie, une succession, un fiduciaire, un liquidateur de succession, un exécuteur testamentaire, un administrateur successoral, un représentant légal, un gouvernement (y compris une entité gouvernementale), un syndicat ou une autre entité ayant ou non la personnalité juridique.

« **plan d'arrangement** » : le plan d'arrangement, dont le libellé est reproduit à l'appendice A joint à la convention d'arrangement, dans sa version modifiée en conformité avec la convention d'arrangement ou le plan d'arrangement.

« **porteur de parts** » : un porteur de parts du Fonds.

« **porteur de parts du Fonds non-résident** » : un porteur de parts qui n'est pas un résident canadien.

« **porteur de parts proposant** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Mises en candidature aux postes de fiduciaire ».

« **porteurs de parts habilités à voter** » : collectivement, les porteurs de parts comportant droit de vote, et « **porteur de parts habilité à voter** », l'un ou l'autre d'entre eux.

« **prêts et créances hypothécaires** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque – Placements exposés au risque de crédit et au risque de marché ».

« **prix de remboursement** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Droit de rachat ».

« **rapport de gestion** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Généralités et intégration par renvoi ».

« **REEE** » : un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » : un régime enregistré d'épargne-invalidité.

« **REER** » : un régime enregistré d'épargne-retraite.

« **régime de revenu différé** » : une fiducie régie par un REER, un FEER, un RPDB, un REEI, un CELI ou un REEE, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **RPDB** » : un régime de participation différée aux bénéficiaires.

« **S&P** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Structure organisationnelle – Notes de crédit ».

« **SEC FCR** » : First Capital REIT Limited Partnership.

« **Société** » : First Capital Realty Inc.

« **titres échangeables** » : les titres d'une fiducie, d'une société en commandite (y compris la SEC FCR) ou d'une société autre que le Fonds qui sont convertibles ou échangeables directement contre des parts du Fonds, sans paiement d'une contrepartie supplémentaire; il est entendu que les titres échangeables comprennent les parts échangeables de la SEC, mais excluent les titres échangeables du Fonds.

« **titres échangeables du Fonds** » : les droits, les bons de souscription, les reçus de souscription, les options ou les autres instruments ou titres créés et émis par le Fonds, y compris les titres convertibles ou échangeables contre des parts du Fonds, permettant de souscrire des parts du Fonds entièrement libérées.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

MODE DE PRÉSENTATION

Avec prise d'effet le 30 décembre 2019, la Société a réalisé l'arrangement visant sa conversion en fonds de placement immobilier ayant pour dénomination Fonds de placement immobilier First Capital. Aux termes de l'arrangement, chaque action ordinaire en circulation a été échangée contre une part du Fonds, à moins qu'un actionnaire admissible n'ait valablement choisi de recevoir des parts échangeables de la SEC en échange de ses actions ordinaires. Étant donné que l'arrangement a pris effet le 30 décembre 2019, l'information fournie dans la présente notice annuelle visant la période précédant le 30 décembre 2019 porte sur la Société, et l'information visant la période commençant le 30 décembre 2019, inclusivement, porte sur le FPI First Capital. Voir la rubrique « Conversion en FPI » du rapport de gestion. Par conséquent, dans les présentes, toute mention de l'entreprise et des activités du Fonds ou du FPI First Capital visant une période antérieure au 30 décembre 2019 renvoie à l'entité ayant précédé le Fonds, à savoir First Capital Realty Inc.

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, de même que d'autres énoncés concernant les objectifs et les stratégies du FPI First Capital ainsi que les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction du Fonds (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 le Fonds 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 du Fonds, ainsi que les hypothèses qui les sous-tendent. Les énoncés prospectifs ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles du Fonds 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 ces 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 écarts de taux), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité du Fonds 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 du Fonds de réaliser des aliénations, le moment choisi pour les réaliser, leurs modalités et les avantages qu'on en attend, la capacité du Fonds de redévelopper ou de vendre la superficie additionnelle non affectée de projets en voie de développement de son portefeuille ou de conclure des partenariats à cet égard, la capacité du Fonds de mettre en œuvre sa stratégie évoluée d'investissement en milieu urbain, 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 certain nombre de risques et d'incertitudes en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer 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 en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer 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, y compris les facteurs macroéconomiques; la propriété de biens immobiliers; 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 du FPI First Capital 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 la disponibilité du financement par emprunt ou par titres de capitaux propres afin de financer les activités du Fonds, y compris le remboursement

de la dette existante et les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; 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 par suite de travaux de construction ou de la conclusion de 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 du Fonds; 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 du FPI First Capital à souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques liés aux coentreprises; les investissements exposés au risque de crédit et au risque de marché; la perte de personnel clé; la capacité des locataires à maintenir les permis et les agréments dont ils ont besoin pour exercer leurs activités; les changements climatiques; les catastrophes naturelles; les urgences en santé publique; la cybersécurité; le fait que les distributions de liquidités ne sont pas garanties; la restriction relative au droit de propriété des non-résidents; la dépendance envers la SEC FCR et la Société; l'imprévisibilité et la volatilité du cours des parts du Fonds; la nature des parts du Fonds; les droits de rachat; la dilution; le statut de fiducie de fonds commun de placement/société de placement à capital variable; et le maintien du statut du FPI.

Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs. En outre, les énoncés prospectifs ne valent qu'à la date à laquelle ils sont formulés. Le FPI First Capital se dégage de toute obligation de publier 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 si la législation en valeurs mobilières applicable le requiert.

Tous les énoncés prospectifs figurant dans la présente notice annuelle sont formulés en date du 17 mars 2020 et 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 « Fonds » ou « FPI First Capital » incluent le Fonds de placement immobilier First Capital, 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 2019.

Les données financières ont été établies conformément aux IFRS. Toutes les sommes sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle le rapport de gestion du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (le « rapport de gestion »), que l'on peut consulter sur SEDAR, au www.sedar.com.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Fonds de placement immobilier First Capital (TSX : FCR.UN) figure parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de biens immobiliers urbains à usage mixte situés dans les quartiers les plus densément peuplés au Canada. En date du 31 décembre 2019, le Fonds détenait des participations dans 158 immeubles totalisant environ 23,5 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

La principale stratégie du Fonds 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 du Fonds, la direction continue :

- d'aliéner des actifs choisis en conformité avec la stratégie d'investissement urbain élaborée du Fonds afin de réduire le niveau d'endettement après le rachat d'actions et de financer la croissance future;
- 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'acquisition 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 du Fonds, afin de créer des quartiers fortement urbanisés;
- 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 santé et une souplesse financières pour soutenir un coût du capital concurrentiel.

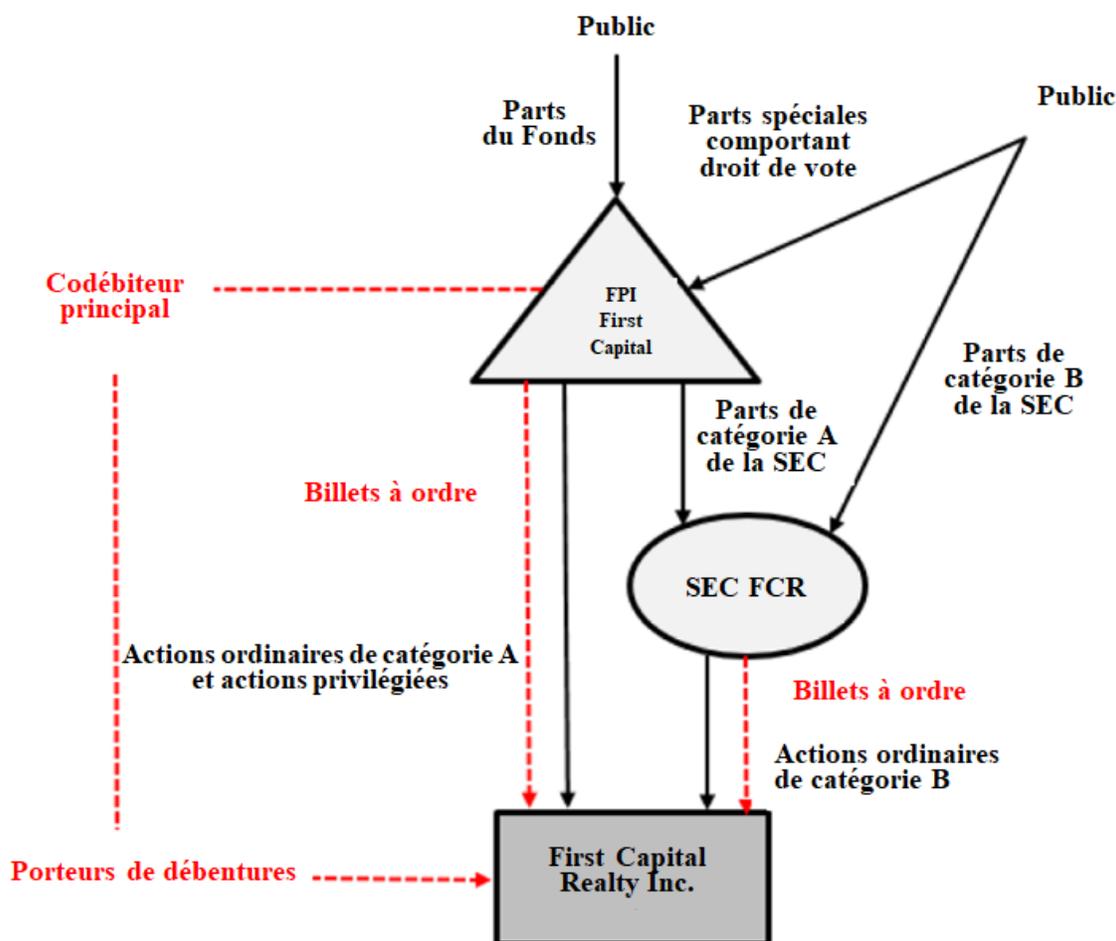
Le Fonds est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 16 octobre 2019 (la « déclaration de fiducie ») sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régi par celles-ci. Le siège et bureau principal du Fonds est situé au King Liberty Village, 85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Le Fonds n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts du Fonds ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Principales filiales et employés

Tous les immeubles du Fonds sont la propriété exclusive de ce dernier (directement ou par l'intermédiaire de ses filiales en propriété exclusive directe et indirecte), à l'exception de certains immeubles qui sont en propriété partielle, comme il est indiqué à l'annexe intitulée « Annexe A : Immeubles ».

L'organigramme qui suit présente la structure organisationnelle du Fonds.



En outre, 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 du Fonds au 31 décembre 2019 ou dont les produits des activités ordinaires totaux représentaient plus de 10 % des produits des activités ordinaires consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. La Société est la seule bénéficiaire de cette fiducie.

Sont exclues de l'information donnée ci-dessus certaines filiales du Fonds, dont aucune ne représente plus de 10 % de l'actif consolidé ou des produits des activités ordinaires consolidés du Fonds et qui représentent dans l'ensemble au plus 20 % de l'actif consolidé total et des produits des activités ordinaires consolidés totaux du Fonds au 31 décembre 2019 et pour l'exercice clos à cette date.

Au 31 décembre 2019, le FPI First Capital 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 technologie de l'information et des ressources humaines. Les employés sont au service du FPI First Capital 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 fondés sur des titres de capitaux propres.

Notes de crédit

DBRS Limited (« DBRS ») et Standard & Poor's Rating Service (« S&P ») ont respectivement attribué à chacune des séries de débentures de premier rang non garanties en circulation du Fonds (les « débentures de premier rang non garanties ») les notes à long terme « BBB » avec tendance « stable » et « BBB- » avec perspective « stable ».

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 S&P donnent l'opinion prospective de S&P sur la solvabilité d'un débiteur à l'égard d'une obligation financière précise, d'une catégorie précise d'obligations financières ou d'un programme financier précis. Cette opinion reflète le point de vue de S&P sur la capacité et la volonté du débiteur de respecter ses engagements financiers à leur échéance et peut constituer une évaluation des modalités, notamment les sûretés et la subordination, pouvant avoir une incidence sur le versement final en 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 par DBRS. Selon DBRS, les titres notés BBB pourraient être sensibles à des 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 S&P pour les titres à long terme va de « AAA » (ce qui indique que la capacité du débiteur de respecter ses engagements financiers est très forte) à « D » (ce qui indique que le débiteur est en défaut à l'égard d'une obligation ou d'une promesse théorique). Un titre à long terme auquel S&P attribue la note « BBB » vient au quatrième rang sur 11 après les titres notés « AAA », « AA » et « A » et indique que les paramètres de protection sont adéquats. Toutefois, une conjoncture économique défavorable ou des circonstances changeantes sont plus susceptibles d'affaiblir la capacité du débiteur à respecter ses engagements financiers à l'égard de l'obligation. S&P peut modifier les notes allant de « AA » à « CCC » par l'ajout du signe plus (+) ou moins (-) indiquant la position relative au sein des catégories de notes. Une note de « BBB- » ou plus est une note de crédit de première qualité.

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.

S&P utilise des « catégories de perspectives », soit les catégories « positive », « négative », « stable » et « en évolution » pour évaluer l'évolution possible à moyen terme (généralement de six mois à deux ans) d'une note de crédit à long terme. Selon S&P, une perspective n'est pas nécessairement l'indication d'un changement prochain de la note.

Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une période donnée 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 ».

Le FPI First Capital a versé des honoraires usuels à DBRS et à S&P relativement aux notes susmentionnées que celles-ci ont attribuées. Le FPI First Capital n'a fait aucun autre paiement à DBRS ou à S&P à l'égard de quelque autre service que celles-ci lui auraient fourni.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Pour obtenir la description des activités du FPI First Capital, y compris sa stratégie et ses activités d'investissement, d'acquisition, d'aliénation, de développement et de redéveloppement en 2019 et la liste de ses 40 principaux locataires en date du 31 décembre 2019, voir les rubriques « Aperçu des activités et stratégie d'affaires » et « Aperçu des activités et de l'exploitation » du rapport de gestion. Pour obtenir la description des politiques sociales et environnementales ainsi que des politiques de gouvernance du FPI First Capital, voir la rubrique « Responsabilité d'entreprise et développement durable » du rapport de gestion.

DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

Faits récents – 2020

Distributions

Le 14 février 2020, le Fonds a versé pour le mois de janvier 2020 une distribution de 0,0716 \$ par part du Fonds aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 janvier 2020.

Le 13 mars 2020, le Fonds a versé pour le mois de février 2020 une distribution de 0,0716 \$ par part du Fonds aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 27 février 2020.

Le Fonds a annoncé qu'il versera, le 15 avril 2020, pour le mois de mars 2020 une distribution de 0,0716 \$ par part du Fonds aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 mars 2020.

Aliénations

Le 15 janvier 2020, le FPI First Capital a vendu une participation de 100 % dans un immeuble situé à Toronto, en Ontario, en contrepartie de 3,3 millions de dollars.

Le 23 janvier 2020, le FPI First Capital a vendu une participation de 100 % dans un immeuble situé à Laval, au Québec, en contrepartie de 15,3 millions de dollars.

Le 30 janvier 2020, le FPI First Capital a vendu une participation de 100 % dans un portefeuille d'immeubles situés dans la région du Grand Montréal, au Québec, en contrepartie de 48,4 millions de dollars.

Le 2 février 2020, le FPI First Capital a vendu une participation de 100 % dans un immeuble situé à Victoria, en Colombie-Britannique, en contrepartie de 13,75 millions de dollars.

Acquisitions

Le 18 février 2020, le FPI First Capital a acquis la participation restante de 15,47 % dans un immeuble situé à Toronto, en Ontario, au prix d'achat net de 11,85 millions de dollars. Par suite de cette acquisition, le FPI First Capital détient une participation de 100 % dans cet immeuble.

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

Période de trois ans close le 31 décembre 2019

Acquisitions

Le tableau suivant présente sommairement les immeubles productifs de revenus que le Fonds a acquis en 2017.

Immeubles productifs de revenus

Décompte	Immeuble	Ville/Province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Coût d'acquisition (en millions)
1.	McKenzie Scotiabank (McKenzie Towne Centre)	Calgary, AB	T2	100 %	7 300	6,5 \$
2.	Domaine Metro Land (Centre Domaine) ¹⁾	Montréal, QC	T2	50 %	—	2,6
3.	4455-4457 Kingston Rd. (Morningside Crossing)	Toronto, ON	T2	100 %	7 100	1,7
4.	1507 Avenue Rd. (Avenue & Lawrence)	Toronto, ON	T3	100 %	3 000	6,7
5.	300 Hunt Club Rd. (Hunt Club Marketplace) ²⁾	Ottawa, ON	T3	33 %	41 900	9,1
6.	1 Bloor St. East	Toronto, ON	T4	100 %	85 000	200,3
7.	1642 Merivale Rd. (Merivale Mall)	Ottawa, ON	T4	100 %	219 200	59,4
8.	Immeubles adjacents au Yorkville Village	Toronto, ON	T4	100 %	900	0,9
	Total				364 400	287,2 \$

1) Acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans l'immeuble, ce qui a augmenté sa participation totale pour la porter à 100 %.

2) Acquisition d'une participation additionnelle de 33 % dans l'immeuble, ce qui a augmenté sa participation totale pour la porter à 66 %.

Immeubles destinés au développement

Le Fonds n'a acquis aucun immeuble destiné au développement en 2017.

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

Les acquisitions effectuées par le Fonds en 2019 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Acquisitions de 2019 » du rapport de gestion.

Aliénations

Le tableau suivant présente sommairement les aliénations effectuées par le Fonds en 2017.

Décompte	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.	746 Baseline Rd.	London, ON	T1	100 %	48 600	2,0	
2.	McLaughlin Corners East	Mississauga, ON	T1	50 %	7 800	1,5	
3.	Carrefour St-Hubert (terrain adjacent)	Longueuil, QC	T1	100 %	—	2,2	
4.	Pemberton II, 1640 Bridgman Ave.	North Vancouver, BC	T2	100 %	4 900	0,2	
5.	2525-2529 Danforth Ave	Toronto, ON	T3	100 %	1 000	0,3	
6.	McKenzie Professional Centre	Saanich, BC	T3	100 %	44 200	2,0	
7.	Victoria Professional Centre	Victoria, BC	T3	100 %	39 600	1,6	
8.	Cook Street Plaza	Victoria, BC	T3	100 %	8 200	0,4	
9.	Royal Orchard ³⁾	Thornhill, ON	T4	50 %	21 100	1,9	
10.	Place Adoncour	Longueuil, QC	T4	100 %	58 000	2,5	
11.	9900 No. 3 Road & 8031 Williams Rd. (terrain adjacent)	Richmond, BC	T4	100 %	—	0,8	
12.	Devenish Land Parcel (Mount Royal West) (terrain adjacent)	Calgary, AB	T4	100 %	—	0,4	
					233 400	15,8 \$	90,1 \$

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

2) Superficie en acres des terrains destinés au développement.

3) Le Fonds a vendu une participation de 50 % et détient la participation restante de 50 % par l'intermédiaire d'une coentreprise comptabilisée à la valeur de consolidation.

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

Les aliénations effectuées par le Fonds en 2019 sont présentées sous la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Cessions de 2019 » du rapport de gestion.

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

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.

Le 22 juillet 2019, la Société a réalisé l'émission de débetures de premier rang non garanties de série V d'un capital de 200,0 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.

Le 30 juillet 2019, la Société a remboursé par anticipation, conformément à leurs modalités, ses débetures de premier rang non garanties de série L à 5,48 % 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 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'un placement par 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 acquisition ferme dans le cadre duquel elle a émis à un syndicat de preneurs fermes 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 la somme 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.

Le 16 avril 2019, la Société a racheté aux fins d'annulation un total de 36 000 000 d'actions ordinaires détenues par son actionnaire important à ce moment-là, Gazit-Globe Ltd. (« Gazit-Globe » ou « Gazit »), au prix de 20,60 \$ l'action ordinaire pour un produit total d'environ 742 millions de dollars. En outre, le 11 avril 2019, Gazit a vendu 22 000 000 d'actions ordinaires dans le cadre d'une acquisition ferme à un syndicat de preneurs fermes au prix de 20,60 \$ l'action ordinaire; de ce prix, une tranche de 10,30 \$ par action ordinaire placée a été versée à Gazit pour un produit brut d'environ 226 millions de dollars. Les actions ordinaires placées ont été vendues sous forme de reçus de versement, et Gazit doit payer le deuxième versement de 10,30 \$ au plus tard le 13 avril 2020. En conséquence de ces deux opérations, la participation de Gazit a été réduite, passant d'environ 31,3 % à environ 9,9 % des actions ordinaires alors émises et en circulation. Au cours du quatrième trimestre de 2019, Gazit a vendu au total 7 000 000 d'actions ordinaires supplémentaires, ce qui a réduit sa participation pour la faire passer à environ 6,7 % des actions ordinaires alors émises et en circulation. Gazit a vendu toute sa participation restante dans le FPI First Capital au premier trimestre de 2020.

En 2019, 233 365 options ont été exercées au prix d'exercice moyen pondéré de 18,17 \$ par action ordinaire, pour un produit revenant à la Société de 4,24 millions de dollars.

Parts du Fonds

En date du 31 décembre 2019, il y avait 217 953 899 parts du Fonds en circulation. Sauf dans le cadre de l'arrangement, le FPI First Capital n'a émis aucune part du Fonds supplémentaire et n'a racheté aux fins d'annulation aucune part du Fonds.

Parts échangeables de la SEC

En date du 31 décembre 2019, il y avait 1 209 965 parts échangeables de la SEC en circulation. Les porteurs des parts échangeables de la SEC ont le droit d'échanger leurs parts contre des parts du Fonds à raison de une contre une à tout moment, jusqu'au 29 décembre 2023, date à laquelle toutes les parts échangeables de la SEC demeurant en circulation seront automatiquement échangées contre des parts du Fonds à raison de une contre une conformément à leurs modalités.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION DU FONDS

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie prévoit certaines restrictions à l'égard des investissements pouvant être effectués par le Fonds. L'actif du Fonds ne peut être investi, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les restrictions suivantes :

- a) le Fonds investira principalement, directement ou indirectement (y compris par voie d'investissement directs ou indirects dans des actions, des titres de créance et d'autres titres de la Société ou des sociétés qui la remplacent), dans des intérêts (y compris la quote-part des charges et les droits de tenure à bail) dans des immeubles productifs de revenus et dans les actifs accessoires nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et dans d'autres activités qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière d'investissement du Fonds;
- b) malgré toute disposition contenue dans la déclaration de fiducie, le Fonds ne doit faire ni détenir des investissements, ni prendre ou omettre de prendre des mesures, ni permettre à une filiale de faire ou de détenir des investissements ou de prendre ou d'omettre de prendre des mesures en conséquence desquels :

- (i) le Fonds ne serait pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire », les deux au sens de la Loi de l'impôt;
 - (ii) les parts du Fonds ne seraient pas des placements admissibles pour les régimes de revenu différé;
 - (iii) le Fonds ne serait pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt et, en conséquence de cette non-admissibilité, le Fonds ou une de ses filiales serait tenu de payer de l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) ou du paragraphe 197(2) de la Loi de l'impôt, sauf si les fiduciaires ont établi qu'un tel investissement ou qu'une telle mesure est dans l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts;
 - (iv) le Fonds serait tenu de payer de l'impôt aux termes de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt, sauf si les fiduciaires ont établi qu'un tel investissement ou qu'une telle mesure est dans l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts;
- c) le Fonds peut faire ses investissements et exercer ses activités, directement ou indirectement, au moyen d'investissements dans une ou plusieurs personnes conformément aux modalités que les fiduciaires peuvent établir à l'occasion, notamment par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (à savoir des sociétés en nom collectif ou des sociétés en commandite) et de sociétés à responsabilité limitée;
 - d) à l'exception d'investissements temporaires en espèces, en dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, en dépôts auprès d'une institution d'épargne, d'une société de fiducie, d'une coopérative d'épargne et de crédit ou d'une institution financière similaire organisée ou constituée sous le régime des lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire arrivant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, dans la mesure permise par les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation du Fonds, le Fonds ne peut détenir les titres d'une personne que dans la mesure où ces titres constitueraient un investissement dans un bien immobilier (à l'appréciation des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, il est également prévu que le Fonds peut détenir les titres d'une personne : (i) acquis dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités du Fonds ou de la détention de son actif; ou (ii) dont les activités correspondent principalement aux activités décrites au paragraphe a) ci-dessus; cependant, dans le cas d'un projet d'investissement ou d'acquisition qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des titres de capitaux propres (y compris des titres liés à des titres de capitaux propres compte tenu de la conversion ou de l'échange) en circulation d'un émetteur (l'« émetteur acquis »), compte non tenu des investissements détenus par le Fonds, directement ou indirectement, à la date de clôture de l'opération, l'investissement doit être effectué dans le but de fusionner ou de regrouper ultérieurement l'entreprise et l'actif du Fonds et ceux de l'émetteur acquis ou par ailleurs de s'assurer que le Fonds contrôlera l'entreprise et les activités de l'émetteur acquis;
 - e) le Fonds peut investir dans des prêts hypothécaires et des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) ainsi que dans des instruments similaires;
 - f) le Fonds peut investir une somme (qui, si elle sert à l'acquisition d'un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement) équivalant à au plus 15 % de son actif global dans des investissements qui ne sont pas conformes aux paragraphes a), d) et e).

Dans le texte qui précède, un investissement immobilier sera réputé comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immobiliers.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires du Fonds seront menées en conformité avec les politiques suivantes :

- a) sauf en ce qui a trait aux actes écrits conclus avant la date des présentes, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leurs devoirs fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout acte écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des dirigeants, des employés ou des mandataires du Fonds, que les biens personnels de l'une de ces personnes ne peuvent être visés par un recours ou une procédure en satisfaction d'une telle obligation, notamment au moyen d'une poursuite, mais que seuls les biens du Fonds ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, le Fonds n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier;
- b) le Fonds peut construire ou développer des biens immobiliers, y compris maintenir ses biens immobiliers en bon état ou accroître le potentiel de production de revenus des immeubles dans lesquels il détient un intérêt;
- c) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu et enregistré au nom du Fonds, des fiduciaires ou d'une personne dont le Fonds a la propriété exclusive, directement ou indirectement, dont le Fonds est copropriétaire, directement ou indirectement, avec des coentrepreneurs ou de toute autre personne, d'une manière que les fiduciaires jugent appropriée, compte tenu de l'avis des conseillers juridiques; toutefois, lorsque le régime foncier ne prévoit pas de titre en fief simple, le Fonds, les fiduciaires ou une société par actions ou autre entité dont le Fonds a la propriété exclusive, directement ou indirectement, ou dont sont copropriétaires, directement ou indirectement, le Fonds ou une personne que les fiduciaires jugent appropriée, détiendront un bail foncier conforme au régime foncier du territoire compétent;
- d) sauf dans le cadre de l'acquisition de l'actif du Fonds à la clôture, le Fonds ne doit pas garantir directement ou indirectement les dettes ou le passif d'une personne, à moins qu'une telle garantie ne soit donnée dans le cadre d'un investissement ou par suite d'un investissement qui est par ailleurs permis par ses lignes directrices en matière d'investissement, qu'elle n'ait été approuvée par les fiduciaires et qu'elle n'ait pas pour conséquence (A) de rendre le Fonds non admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, et (B) de faire perdre au Fonds un statut prévu par la Loi de l'impôt qui est avantageux pour le Fonds et ses porteurs de parts.

Dans le texte qui précède, un investissement dans un bien immobilier est réputé comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immobiliers.

Lorsqu'une limite en pourcentage maximale ou minimale est précisée dans les lignes directrices en matière d'investissement ou les politiques d'exploitation, ces lignes directrices et politiques doivent être appliquées en fonction des sommes pertinentes calculées sur une base pro forma immédiatement après la réalisation de l'investissement ou la prise de la mesure et, s'il y a lieu, l'affectation du produit en découlant. Aucune modification ultérieure d'une limite en pourcentage découlant d'une modification ultérieure du montant d'actif global ne nécessitera de dessaisissement d'un investissement.

Modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation

Aux termes de la déclaration de fiducie, les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « – Lignes directrices en matière d'investissement » et les politiques d'exploitation énoncées au paragraphe d) de la rubrique « – Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts habilités à voter représentant les

deux tiers au moins des parts comportant droit de vote en circulation). Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts habilités à voter représentant au moins la majorité des parts comportant droit de vote en circulation).

Conflit avec les obligations réglementaires

Malgré le paragraphe qui précède, si, à quelque moment que ce soit, une autorité gouvernementale ou de réglementation ayant compétence à l'égard du Fonds ou d'un bien du Fonds adopte une loi, un règlement ou une exigence qui est en conflit avec une ligne directrice en matière d'investissement ou avec une politique d'exploitation du Fonds alors en vigueur, la ligne directrice en matière d'investissement ou la politique d'exploitation touchée sera, si les fiduciaires en décident ainsi sur le fondement des conseils donnés par des conseillers juridiques du Fonds, réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour résoudre ce conflit, et, malgré toute disposition à l'effet contraire, une telle résolution des fiduciaires n'exigera pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DU FONDS

Généralités

Le Fonds est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régi par celles-ci. Bien que le Fonds soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, il n'est pas un « fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable.

Capital autorisé et titres en circulation

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de deux catégories de parts, soit les parts du Fonds et les parts spéciales comportant droit de vote. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que de pair avec des titres échangeables. Au 31 décembre 2019, le Fonds avait au total 217 953 899 parts du Fonds en circulation et 1 209 965 parts spéciales comportant droit de vote en circulation. Les 1 209 965 parts spéciales comportant droit de vote ont été émises le 30 décembre 2019 dans le cadre de l'émission de 1 209 965 parts échangeables de la SEC conformément à l'arrangement.

Parts du Fonds

Chaque part du Fonds peut être transférée et représente une participation véritable, égale et indivise dans le Fonds et dans toutes les distributions effectuées par le Fonds, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés (sauf les gains en capital nets réalisés distribués aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts) ou d'autres sommes, ainsi que dans le reliquat de l'actif net du Fonds en cas de liquidation ou de dissolution de ce dernier après le règlement de toutes ses obligations. Toutes les parts du Fonds sont de rang égal et proportionnel entre elles, sans distinction, privilège ni priorité. Chaque part du Fonds confère à son porteur le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, d'y assister et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter.

Les porteurs de parts ont le droit de recevoir du Fonds les distributions (qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) déclarées par les fiduciaires. À la dissolution ou à la liquidation du Fonds, les porteurs de parts participeront de façon égale à la distribution du reliquat de l'actif du Fonds après le règlement de toutes ses obligations. Cette distribution pourra être faite en espèces ou en nature, ou en partie en l'un et en partie en l'autre, à la seule appréciation des fiduciaires. Les parts du Fonds ne confèrent pas de droit de conversion ou de droit de rachat au gré du porteur. Nul ne dispose de droit préférentiel de souscription ou d'achat de parts du Fonds, à moins d'entente contraire acceptée par le Fonds aux termes d'une convention écrite contraignante.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que de pair avec des titres échangeables et ne peuvent être transférées séparément des titres échangeables auxquels elles se rattachent, et, lors d'un transfert valide de titres échangeables, ces parts spéciales comportant droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des titres échangeables. Si les titres échangeables sont échangés contre des parts du Fonds ou rachetés ou achetés aux fins d'annulation, les parts spéciales comportant droit de vote correspondantes seront annulées sans contrepartie.

Chaque part spéciale comportant droit de vote confère à son porteur le droit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, d'y assister et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter. À l'exception du droit d'assister à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter et d'exprimer une voix à ces assemblées ou à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts habilités à voter, les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit à leurs porteurs. Une part spéciale comportant droit de vote ne confère à son porteur aucun droit à un intérêt financier dans le Fonds, à une participation dans le Fonds, dans les distributions de celui-ci (qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) ou dans tout élément de l'actif net du Fonds en cas de dissolution ou de liquidation de celui-ci.

Émission de parts du Fonds

Des parts du Fonds ou des droits d'acquiescer des parts du Fonds ou d'autres titres peuvent être créés, émis et vendus aux moments, aux personnes, moyennant la contrepartie et selon les modalités et les conditions que les fiduciaires déterminent, y compris dans le cadre d'un plan d'attribution des droits, d'un plan de réinvestissement des distributions, d'un plan d'achat, d'un plan d'options incitatives ou de tout autre plan de rémunération. Les parts du Fonds ne seront émises que lorsqu'elles auront été entièrement libérées en numéraire, en biens ou en services rendus, elles ne feront pas l'objet d'appels de versement, mais elles pourront être émises et vendues par versements et acceptées en garantie par le Fonds à l'égard des parts du Fonds ainsi émises. Si les fiduciaires déterminent que le Fonds ne dispose pas de fonds suffisants pour verser le plein montant d'une distribution, le paiement peut, au gré des fiduciaires, être composé entièrement ou partiellement de parts du Fonds supplémentaires nouvellement émises ayant une juste valeur marchande déterminée par les fiduciaires correspondant à la différence entre le montant de la distribution et le montant des fonds disponibles, selon les fiduciaires, pour le paiement de cette distribution. Ces parts du Fonds supplémentaires seront émises sous le régime des dispenses applicables aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable, de dispenses discrétionnaires accordées par les autorités en valeurs mobilières compétentes ou au moyen du dépôt d'un prospectus ou d'un document similaire. La déclaration de fiducie prévoit également que, sauf décision contraire des fiduciaires, et sous réserve de toutes les approbations nécessaires des organismes de réglementation, immédiatement après une distribution proportionnelle de parts du Fonds supplémentaires à l'ensemble des porteurs de parts, comme il est prévu ci-dessus ou comme en décident autrement les fiduciaires, les parts du Fonds en circulation seront automatiquement regroupées de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts du Fonds qu'il détenait avant la distribution de ces parts du Fonds supplémentaires. En pareil cas, chaque certificat représentant un nombre de parts du Fonds avant la distribution de parts du Fonds supplémentaires sera réputé représenter le même nombre de parts du Fonds après la distribution de ces parts du Fonds supplémentaires et le regroupement. Si une retenue fiscale doit être pratiquée sur la partie de la distribution revenant à un porteur de parts, celui-ci ne détiendra pas le même nombre de parts du Fonds à la suite du regroupement. Chaque porteur de parts concerné devra remettre les certificats, le cas échéant, représentant le nombre de parts du Fonds qu'il détenait initialement en échange d'un certificat représentant ses parts du Fonds après le regroupement.

Les fiduciaires peuvent refuser de permettre l'émission de parts du Fonds ou l'enregistrement d'un transfert de parts du Fonds qui, à leur avis, aurait un effet défavorable sur le traitement du Fonds aux termes de la législation fiscale canadienne applicable ou sur leur droit d'exercer leurs activités. Voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Restrictions sur la propriété de parts du Fonds par des non-résidents ».

Rachat de parts du Fonds

Le Fonds peut, à l'occasion, acheter la totalité ou une partie des parts du Fonds aux fins d'annulation au prix par part du Fonds et aux conditions que les fiduciaires déterminent en conformité avec la législation en valeurs mobilières et les règles des bourses de valeurs applicables.

Restrictions sur la propriété de parts du Fonds par des non-résidents

Afin que le Fonds conserve son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, il ne doit pas être établi ou maintenu principalement au bénéfice de non-résidents. Par conséquent, la déclaration de fiducie stipule que des non-résidents ne peuvent, à aucun moment, être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du Fonds (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie) et le Fonds a informé son agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit de parts du Fonds leur fournisse une déclaration indiquant les territoires de résidence des propriétaires véritables de parts du Fonds immatriculées à son nom et si ces propriétaires véritables sont des non-résidents (et, dans le cas d'une société de personnes, si elle est non-résidente). Si les fiduciaires apprennent, grâce à ces déclarations sur la propriété véritable ou à d'autres enquêtes, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du Fonds (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie) sont ou pourraient être des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent l'annoncer publiquement et refuseront d'accepter une souscription de parts du Fonds en provenance d'une personne, ou d'émettre des parts du Fonds ou d'enregistrer un transfert de parts du Fonds en faveur d'une personne, à moins que cette personne ne produise une déclaration, jugée satisfaisante quant à la forme et au fond par les fiduciaires, indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ces parts du Fonds pour le compte de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts du Fonds (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie) sont détenues par des non-résidents, ils peuvent remettre ou faire remettre un avis à ces porteurs de parts du Fonds non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de telle autre manière que les fiduciaires jugent équitable et pratique, leur enjoignant de vendre la totalité ou une partie de leurs parts du Fonds dans un délai déterminé de 30 jours au maximum. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu, dans le délai stipulé, le nombre fixé de parts du Fonds ou fourni aux fiduciaires une preuve jugée satisfaisante du fait qu'ils ne sont pas des non-résidents, alors les fiduciaires, pour le compte de ces personnes, peuvent vendre ou faire vendre les parts du Fonds en question et suspendre entre-temps les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts du Fonds. En cas de vente, les porteurs concernés cesseront d'être porteurs des parts du Fonds en question et leurs droits se limiteront à la réception du produit net de la vente au moment de la remise des certificats, le cas échéant, représentant ces parts du Fonds. Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent décider de ne prendre aucune des mesures énoncées ci-dessus si des conseillers juridiques les ont avisés du fait que l'omission de prendre de telles mesures n'aurait pas d'incidence défavorable sur le statut du Fonds à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt ou, par ailleurs, ils peuvent prendre toute autre mesure qu'ils jugent nécessaire pour conserver le statut de fiducie de fonds commun de placement du Fonds aux fins de la Loi de l'impôt.

Mises en candidature aux postes de fiduciaire

La déclaration de fiducie contient des dispositions sur les préavis (les « dispositions sur les préavis ») visant ce qui suit : (i) favoriser le déroulement ordonné et efficace d'assemblées générales annuelles ou, au besoin, d'assemblées extraordinaires; (ii) faire en sorte que tous les porteurs de parts habilités à voter reçoivent un avis adéquat des mises en candidature aux postes de fiduciaire et suffisamment de renseignements au sujet de tous les candidats; et (iii) permettre aux porteurs de parts habilités à voter d'exercer leur vote de façon éclairée. Seuls les candidats choisis par les porteurs de parts habilités à voter en conformité avec les dispositions sur les préavis seront éligibles aux postes de fiduciaire. Les mises en candidature aux fins de l'élection au conseil des fiduciaires peuvent être faites en vue de toute assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter, ou de toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts habilités à voter si l'un des points à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire convoquée est l'élection de fiduciaires : a) par les fiduciaires ou suivant leurs directives, y compris au moyen d'un avis de convocation à l'assemblée; b) par un ou plusieurs porteurs de parts habilités à voter, ou suivant leurs directives ou à leur demande, au moyen d'une requête des porteurs de parts

habilités à voter présentée en conformité avec la déclaration de fiducie; ou c) par une personne (un « porteur de parts proposant ») : (A) qui, à la fermeture des bureaux à la date de la remise de l'avis dont il est question ci-après et à la date de clôture des registres arrêtée pour la remise de l'avis de convocation à l'assemblée, est inscrite dans le registre du Fonds comme porteur d'une ou de plusieurs parts comportant droit de vote qui confèrent le droit de voter à cette assemblée, ou est propriétaire véritable de parts comportant droit de vote qui confèrent le droit de voter à cette assemblée; et (B) qui respecte les procédures d'avis énoncées dans dispositions sur les préavis.

En plus de respecter toutes les autres exigences applicables, le porteur de parts proposant doit remettre aux fiduciaires un avis écrit en bonne et due forme de toute mise en candidature dans les délais impartis suivants : a) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter, au moins 30 jours avant la date de cette assemblée; toutefois, si l'assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter doit avoir lieu moins de 50 jours après la date (la « date de l'avis de convocation à l'assemblée ») du dépôt d'un avis de convocation à l'assemblée ou, si cette éventualité est antérieure, de la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle, le porteur de parts proposant doit remettre son avis au plus tard à la fermeture des bureaux le 10^e jour suivant la date de l'avis de convocation à l'assemblée; et b) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts habilités à voter (qui n'est pas également une assemblée annuelle) convoquée pour l'élection de fiduciaires (qu'il y ait ou non d'autres points à l'ordre du jour), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^e jour suivant la date du dépôt d'un avis de convocation à l'assemblée ou, si elle est antérieure, de la première annonce publique de la date de l'assemblée des porteurs de parts habilités à voter.

Pour être en bonne et due forme, l'avis que le porteur de parts proposant remet aux fiduciaires doit contenir les renseignements suivants : a) à l'égard de chaque personne dont le porteur de parts proposant propose la candidature à un poste de fiduciaire : (A) son nom, son âge, son adresse professionnelle et son adresse résidentielle; (B) ses principales fonctions ou son principal emploi; (C) la catégorie ou la série ainsi que le nombre de parts du Fonds ou de parts spéciales comportant droit de vote sur lesquelles elle exerce une emprise ou dont elle est propriétaire véritable ou inscrit à la date de clôture des registres arrêtée pour l'assemblée des porteurs de parts habilités à voter (si cette date a alors été annoncée publiquement et est passée) et à la date de l'avis; et (D) tout autre renseignement concernant la personne qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable; et b) à l'égard du porteur de parts proposant qui remet l'avis, tous les détails concernant les procurations, les contrats, les conventions, les arrangements, les ententes ou les relations lui conférant le droit d'exercer les droits de vote rattachés à des parts comportant droit de vote, ainsi que tout autre renseignement le concernant qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable. Le Fonds peut obliger tout candidat à un poste de fiduciaire à fournir les autres renseignements qui devraient figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations d'un porteur dissident ou que la législation ou la réglementation applicable exige pour déterminer l'indépendance du candidat ou son éligibilité à un tel poste.

La personne qui préside l'assemblée a le pouvoir et le devoir de déterminer si la mise en candidature d'une personne a été faite conformément aux procédures énoncées dans les dispositions qui précèdent et, si elle établit que la mise en candidature ne respecte pas ces dispositions, elle a le pouvoir et le devoir de déclarer qu'on ne doit pas tenir compte de cette mise en candidature irrégulière.

Malgré toute disposition qui précède, les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à l'application de toute exigence prévue dans les dispositions sur les préavis.

Droit de rachat

Un porteur de parts peut, à tout moment, demander le rachat d'une partie ou de la totalité de ses parts du Fonds en remettant au Fonds un avis de rachat dûment rempli et signé sous une forme jugée satisfaisante par les fiduciaires, accompagné de directives écrites indiquant le nombre de parts du Fonds devant être rachetées. À la réception de l'avis de rachat par le Fonds, tous les droits rattachés aux parts du Fonds remises aux fins de rachat prennent fin, et le porteur de ces parts est habilité à recevoir un prix par part du Fonds (le « prix de rachat ») correspondant à la moins élevée des sommes suivantes :

- a) 90 % du cours de référence (au sens attribué à ce terme ci-après) d'une part du Fonds calculé à la date à laquelle les parts du Fonds ont été remises aux fins de rachat (la « date de rachat »);
- b) 100% du cours de clôture (au sens attribué à ce terme ci-après) à la date de rachat.

Aux fins du calcul du prix de rachat, le cours d'une part du Fonds à une date donnée (le « cours de référence ») correspondra à l'une des moyennes suivantes :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part du Fonds à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du Fonds sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du Fonds sont cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) la moyenne pondérée des cours de clôture d'une part du Fonds à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du Fonds sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du Fonds sont cotées aux fins de négociation durant les 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours;
- c) s'il y a eu négociation de parts du Fonds à la bourse ou sur le marché en question durant moins de 5 des 10 jours de bourse, la moyenne simple des cours suivants établie pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date : la moyenne simple des derniers cours vendeur et acheteur des parts du Fonds chaque jour où elles n'ont pas été négociées; le cours de clôture des parts du Fonds chaque jour où elles ont été négociées, si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts du Fonds chaque jour où elles ont été négociées, si le marché fournit uniquement les cours extrêmes des parts du Fonds négociées un jour donné.

Pour les besoins du calcul qui précède, le « cours de clôture », à une date donnée, correspondra à l'une des sommes suivantes :

- a) la moyenne pondérée des cours d'une part du Fonds à la bourse principale à la cote de laquelle les parts du Fonds sont inscrites ou sur le marché principal où les parts du Fonds sont cotées aux fins de négociation à la date donnée si la bourse principale ou le marché principal fournit les renseignements nécessaires au calcul d'une moyenne pondérée des cours à cette date;
- b) le cours de clôture d'une part du Fonds à la bourse principale ou sur le marché principal à la date donnée, s'il y a eu négociation de parts du Fonds à la date donnée et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture pour les parts du Fonds à cette date;
- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts du Fonds à la bourse principale ou sur le marché principal, s'il y a eu négociation de parts du Fonds à la date donnée et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts du Fonds à cette date;
- d) la moyenne simple des derniers cours acheteur et vendeur des parts du Fonds à la bourse principale ou sur le marché principal, si aucune part du Fonds n'a été négociée à la date donnée.

Si les parts du Fonds ne sont pas inscrites ou cotées aux fins de négociation sur un marché public, le prix de rachat correspondra à la juste valeur marchande des parts du Fonds, que les fiduciaires établiront à leur seule appréciation. Le prix de rachat global que le Fonds doit payer à l'égard des parts du Fonds remises aux fins de rachat durant un mois civil sera réglé sous forme d'une somme en espèces en dollars canadiens au plus tard le dernier jour ouvrable du mois civil suivant celui où les parts du Fonds ont été remises aux fins de rachat;

toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir une somme en espèces au rachat de leurs parts du Fonds est assujéti aux restrictions suivantes :

- a) la somme totale que le Fonds doit payer à l'égard de ces parts du Fonds et de toutes les autres parts du Fonds remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas être supérieure à 50 000 \$ (arrondie à deux décimales près à l'égard de chaque part du Fonds, la « limite mensuelle ») (toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à cette limite à l'égard de toutes les parts du Fonds remises aux fins de rachat au cours de ce mois civil);
- b) au moment où ces parts du Fonds sont remises aux fins de rachat, les parts du Fonds en circulation doivent être inscrites à la cote de la TSX aux fins de négociation, ou encore être négociées ou cotées à une autre bourse de valeurs ou sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires et à leur seule appréciation, fournit une juste valeur marchande représentative à l'égard des parts du Fonds;
- c) la négociation normale des parts du Fonds ne doit pas être suspendue ni interrompue à une bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts du Fonds sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse de valeurs, sur un marché où elles sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou durant plus de 5 des 10 jours de bourse suivant immédiatement la date de rachat.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au rachat de parts du Fonds en raison de la limite mensuelle, alors la portion du prix de rachat par part du Fonds correspondant à la limite mensuelle divisée par le nombre de parts du Fonds remises aux fins de rachat durant le mois lui sera payée sous forme d'une somme en espèces en dollars canadiens et le solde du prix de rachat par part du Fonds lui sera payé en nature sous forme d'une distribution de billets d'une filiale dont la juste valeur marchande correspond au produit de ce qui suit : (i) le solde du prix de rachat par part du Fonds des parts du Fonds remises aux fins de rachat et (ii) le nombre de parts du Fonds remises par ce porteur de parts aux fins de rachat. Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au rachat de parts du Fonds en raison des restrictions énoncées aux alinéas b) et c) du paragraphe précédent, le prix de rachat par part du Fonds lui sera payé en nature sous forme d'une distribution de billets d'une filiale dont la juste valeur marchande, établie par les fiduciaires, correspondra au produit de ce qui suit : (i) le prix de rachat par part du Fonds des parts du Fonds remises aux fins de rachat et (ii) le nombre de parts du Fonds remises par ce porteur de parts aux fins de rachat. Aucun billet d'une filiale en multiples entiers inférieurs à 100 \$ ne sera distribué et, si les billets d'une filiale devant être reçus par un porteur de parts incluent un multiple inférieur à ce montant, le nombre de billets d'une filiale sera arrondi au multiple entier de 100 \$ inférieur et le solde sera payé en espèces. Le prix de rachat payable de la façon indiquée dans le présent paragraphe à l'égard des parts du Fonds remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera payé au moyen du transfert au porteur de parts qui a exercé le droit de rachat, ou à son ordre, des billets d'une filiale, le cas échéant, et du paiement de la somme en espèces, le cas échéant, au plus tard le dernier jour du mois civil suivant celui où les parts du Fonds ont été remises aux fins de rachat. Les paiements effectués par le Fonds dont il est question dans le présent paragraphe sont irréfutablement réputés avoir été effectués au moment de la mise à la poste de certificats représentant les billets d'une filiale, le cas échéant, et d'un chèque, le cas échéant, par courrier recommandé dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien porteur de parts et/ou à une partie bénéficiaire d'une sûreté et, une fois ce paiement effectué, le Fonds n'aura plus aucune responsabilité envers l'ancien porteur de parts et envers toute partie bénéficiaire d'une sûreté à l'égard des parts du Fonds ainsi rachetées. Le Fonds a droit à tout l'intérêt couru, payé ou impayé sur les billets d'une filiale, le cas échéant, jusqu'à la date, inclusivement, de la distribution en nature dont il est question dans le paragraphe précédent. Toute émission de billets d'une filiale sera assujéti à l'obtention de toutes les approbations nécessaires des organismes de réglementation et le Fonds déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial afin de les obtenir sans délai.

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le principal mécanisme permettant aux porteurs de parts d'aliéner leurs parts du Fonds. Les billets d'une filiale qui peuvent être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse et l'on ne s'attend pas à ce qu'un marché soit créé à l'égard de ces billets d'une filiale, qui pourraient être assujétis à une période de conservation

indéterminée ou à d'autres restrictions imposées à leur revente aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. Les billets d'une filiale ainsi distribués pourraient ne pas être des placements autorisés pour les régimes de revenu différé, selon les circonstances en vigueur au moment en cause.

Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que le Fonds comptera au minimum 3 et au maximum 12 fiduciaires, dont la majorité doit être constituée de résidents canadiens. Le nombre de fiduciaires peut être augmenté ou réduit à l'occasion, dans ces limites, par les porteurs de parts habilités à voter au moyen d'une résolution ordinaires ou par les fiduciaires; toutefois, les fiduciaires ne peuvent, entre les assemblées des porteurs de parts habilités à voter, nommer un fiduciaire supplémentaire si, après cette nomination, le nombre total de fiduciaires devait être supérieur à une fois et un tiers le nombre de fiduciaires qui étaient en poste immédiatement après la précédente assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter (ou après la clôture pour la période antérieure à la première assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter). Tout poste vacant parmi les fiduciaires peut être pourvu par voie de résolution des fiduciaires restants ou par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter. Si, à quelque moment que ce soit, la majorité des fiduciaires n'est pas constituée de résidents canadiens par suite du décès, de la démission, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un changement de la situation d'un fiduciaire qui était résident canadien, les fiduciaires restants, qu'ils constituent ou non le quorum, nommeront un nombre suffisant de fiduciaires résidents canadiens pour se conformer à l'exigence selon laquelle la majorité des fiduciaires doit en tout temps être constituée de résidents canadiens.

De plus, la majorité des fiduciaires doit être constituée en tout temps de fiduciaires indépendants. Si, à quelque moment que ce soit, la majorité des fiduciaires n'est pas constituée de fiduciaires indépendants par suite du décès, de la démission, de la faillite, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un changement de la situation d'un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant, cette exigence ne sera pas applicable pendant une période de 60 jours après cet événement, au cours de laquelle les fiduciaires restants devront nommer un nombre suffisant de fiduciaires indépendants pour se conformer à cette exigence.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de ses modalités et de ses conditions, les fiduciaires, sans avoir à obtenir d'autre autorisation des porteurs de parts habilités à voter ni être assujettis à une emprise de leur part, ont le pouvoir, le contrôle et l'autorité absolus et exclusifs sur les actifs et les activités du Fonds dans la même mesure que s'ils étaient les seuls propriétaires bénéficiaires absolus de ces actifs, pour prendre toutes les mesures et faire toutes les choses qu'ils jugent, à leur seule et absolue appréciation, nécessaires, accessoires ou souhaitables aux fins de la réalisation des objectifs du Fonds ou de l'exercice des activités de celui-ci. Toutes les réunions des fiduciaires (et de ses comités) auront lieu au Canada.

Les fiduciaires sont nommés à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts habilités à voter pour un mandat prenant fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante et ils peuvent être réélus pour un nouveau mandat. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner à tout moment en remettant un avis écrit au président du conseil ou, en l'absence de président du conseil, au fiduciaire principal, ou en l'absence de fiduciaire principal, au chef de la direction du Fonds, ou, en l'absence de chef de la direction, aux porteurs de parts. Un fiduciaire peut être destitué à tout moment pour une cause juste et suffisante ou sans cause juste et suffisante par voie de résolution ordinaire des porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter, ou avec le consentement écrit des porteurs de parts habilités à voter détenant au total pas moins de la majorité des parts comportant droit de vote en circulation ou, pour une cause juste et suffisante, au moyen d'une résolution adoptée par les deux tiers au moins des autres fiduciaires.

Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires agiront avec honnêteté et de bonne foi dans l'intérêt des porteurs de parts et, dans l'exercice de leurs fonctions, feront preuve du degré de soin, de diligence et de compétence dont une personne raisonnablement prudente ferait preuve dans des circonstances similaires.

Comités

La déclaration de fiducie oblige les fiduciaires à établir un comité de rémunération, un comité de gouvernance et un comité d'audit. De plus, les fiduciaires peuvent créer les comités supplémentaires qu'ils estiment nécessaires ou souhaitables, à leur appréciation, pour assurer la bonne gestion des activités du Fonds. Le

conseil des fiduciaires du FPI First Capital compte actuellement quatre comités, à savoir le comité de rémunération, le comité de gouvernance, le comité d'audit et le comité d'investissement.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie contient des dispositions, semblables à celles que contient la LCSA, qui obligent chaque fiduciaire à divulguer au Fonds ses intérêts dans un contrat ou dans une opération d'importance ou un projet de contrat ou d'opération d'importance avec le Fonds (y compris un contrat ou une opération prévoyant un investissement ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou dans une convention de coentreprise), ou le fait que cette personne est un administrateur ou un dirigeant d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance ou à un projet de contrat ou d'opération d'importance avec le Fonds ou qui possède un intérêt important dans une telle personne. Ces renseignements doivent être communiqués à la première réunion à laquelle le projet de contrat ou d'opération est examiné. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a communiqué de tels renseignements n'a pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en question, à moins que ce contrat ou cette opération ne vise (i) sa rémunération directe à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire du Fonds, ou (ii) son indemnisation à titre de fiduciaire ou l'achat ou le maintien en vigueur d'une assurance responsabilité. De plus, le FPI First Capital a adopté une politique sur les conflits d'intérêts à l'intention du conseil des fiduciaires qui s'applique à tous les fiduciaires et aux administrateurs de ses filiales.

Assemblée des porteurs de parts habilités à voter

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts habilités à voter doivent être convoquées et tenues chaque année en vue d'élire les fiduciaires et de nommer les auditeurs pour l'exercice suivant, de présenter les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice précédent et d'examiner toute autre question déterminée par les fiduciaires ou dûment soumise à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts habilités à voter peut être convoquée à tout moment et pour quelque raison que ce soit par les fiduciaires et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts comportant droit de vote alors en circulation en font la demande par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée.

Les porteurs de parts habilités à voter peuvent assister à toutes les assemblées des porteurs de parts habilités à voter et y exercer leurs droits de vote en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, qui peut ne pas être un porteur de parts habilité à voter. Au moins deux personnes qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir et qui détiennent globalement au moins 25 % des droits de vote rattachés à la totalité des parts en circulation constituent le quorum requis pour qu'une assemblée puisse délibérer.

La déclaration de fiducie contient des dispositions quant à l'avis qui est requis et quant aux autres procédures qui doivent être respectées en vue de la convocation et de la tenue des assemblées des porteurs de parts habilités à voter, lesquelles dispositions sont similaires à celles que contient la LCSA.

Modification de la déclaration de fiducie et autres questions extraordinaires

Sauf disposition contraire expresse, la déclaration de fiducie ne peut être modifiée qu'avec l'approbation à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée convoquée à cette fin ou qu'avec l'approbation écrite des porteurs de parts habilités à voter détenant la majorité des parts comportant droit de vote en circulation. Malgré ce qui précède, certaines mesures ou modifications et certaines questions extraordinaires doivent être approuvées au deux tiers au moins des voix exprimées par les porteurs de parts habilités à voter à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin ou être approuvées par écrit par des porteurs de parts habilités à voter détenant plus des deux tiers des parts comportant droit de vote en circulation, y compris, les suivantes :

- a) toute modification apportée aux dispositions relatives à la modification de la déclaration de fiducie;

- b) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts du Fonds ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- c) la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions rattachés aux parts du Fonds ou aux parts spéciales comportant droit de vote, y compris, sans limitation,
 - (i) la suppression ou la modification des droits aux distributions;
 - (ii) la suppression ou la modification des privilèges de conversion, des privilèges de rachat, des options, des droits de vote, des droits de transfert ou des droits préférentiels de souscription;
 - (iii) la réduction ou la suppression de la priorité de rang en matière de distribution ou de liquidation;
- d) la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines parts du Fonds ou parts spéciales comportant droit de vote;
- e) la modification des restrictions existantes relatives à l'émission, au transfert ou à la propriété des parts du Fonds ou des parts spéciales comportant droit de vote, sauf disposition contraire de la déclaration de fiducie;
- f) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des immeubles du Fonds (dans un autre contexte que celui d'une réorganisation interne approuvée par les fiduciaires);
- g) un regroupement, une fusion ou un arrangement visant le Fonds ou l'une de ses filiales et une entité autre que le Fonds ou une filiale du Fonds (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne approuvée par les fiduciaires ou qui fait partie de l'arrangement);
- h) une modification importante de la convention relative à la SEC FCR;
- i) certaines modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation du Fonds.

Toutefois, une majorité de fiduciaires peut, sans l'approbation des porteurs de parts habilités à voter, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications dont les objectifs sont les suivants :

- a) assurer la conformité continue à la législation, à la réglementation, aux exigences ou aux politiques applicables émanant d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires, sur le Fonds ou sur la distribution des parts du Fonds ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- b) offrir une protection ou des avantages supplémentaires qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires au maintien des droits des porteurs de parts habilités à voter énoncés dans la déclaration de fiducie;
- c) éliminer les conflits ou les incompatibilités dans la déclaration de fiducie ou apporter des corrections qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne portent pas préjudice aux porteurs de parts habilités à voter;
- d) apporter des modifications mineures ou de nature administrative ou visant à corriger des coquilles, des ambiguïtés ou des erreurs manifestes, et qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne portent pas préjudice aux porteurs de parts habilités à voter;

- e) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en conséquence de changements apportés à l'occasion à la législation, notamment la législation fiscale, ou aux normes comptables et qui sont susceptibles de toucher le Fonds ou les porteurs de parts habilités à voter ou des modifications visant à faire en sorte que les parts du Fonds constituent des capitaux propres pour l'application des PCGR;
- f) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au Fonds de mettre en œuvre un plan d'options ou d'achat visant les parts du Fonds ou un plan de réinvestissement des distributions ou pour permettre au Fonds d'émettre des parts du Fonds ou des parts spéciales comportant droit de vote dont le prix d'achat est payable par versements;
- g) créer et émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de « parts privilégiées » de rang supérieur aux parts du Fonds (relativement au paiement de distributions et dans le cadre de la dissolution ou de la liquidation du Fonds); toutefois, le nombre de « parts privilégiées » pouvant être créées et émises ne doit pas dépasser : (A) 20 % du nombre de parts du Fonds en circulation au moment de la création et de l'émission si les modalités des « parts privilégiées » en question prévoient des droits de conversion ou des droits de vote; ou (B) 50 % du nombre de parts du Fonds en circulation au moment de la création et de l'émission si les modalités des « parts privilégiées » en question ne prévoient pas de droits de conversion ou de droits de vote ou d'autres droits qui pourraient avoir un effet dilutif ou défavorable, à un égard important, sur les parts du Fonds ou les droits des porteurs de parts au moment de la création et de l'émission des « parts privilégiées »;
- h) supprimer le droit de rachat rattaché aux parts du Fonds et convertir le Fonds en fonds d'investissement à capital fixe;
- i) apporter des modifications qui sont jugées nécessaires ou souhaitables afin de veiller à ce que le Fonds n'ait pas été formé ni maintenu principalement au bénéfice de personnes qui ne sont pas des résidents du Canada;
- j) apporter des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, ne causent, à aucun égard important, de préjudice aux porteurs de parts habilités à voter et sont nécessaires ou souhaitables.

Les fiduciaires n'apporteront à la déclaration de fiducie aucune modification qui a) modifierait les droits de vote des porteurs de parts habilités à voter, b) ferait en sorte que le Fonds ne soit pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » en vertu de la Loi de l'impôt ou c) ferait en sorte que le Fonds ou une filiale du Fonds soit assujéti à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b), du paragraphe 197(2) ou de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Malgré ce qui précède, les restrictions énoncées au point b) ci-dessus concernant l'admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et au point c) ne s'appliquent pas dans la mesure où les fiduciaires établissent que de telles modifications sont dans l'intérêt des porteurs de parts.

Offres publiques d'achat

Aux termes de la déclaration de fiducie, si une offre publique d'achat visant les parts du Fonds est présentée et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts du Fonds (y compris les parts du Fonds devant être émises à l'échange de titres échangeables, dont les parts échangeables de la SEC, sauf les parts du Fonds détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte ou par des personnes agissant de concert avec ces personnes), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts du Fonds détenues par les porteurs qui n'auront pas accepté l'offre publique d'achat, selon les modalités aux termes desquelles il aura acquis les parts du Fonds des porteurs qui l'ont acceptée.

Renseignements et rapports

Avant chaque assemblée des porteurs de parts habilités à voter, les fiduciaires mettront à la disposition de ces porteurs (avec l'avis de convocation à l'assemblée) des renseignements similaires à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société régie par la LCSA et requis par la législation en valeurs mobilières et les exigences boursières.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts et les attributs des parts du Fonds sont établis et régis par la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère aux porteurs de parts bon nombre des mêmes protections, droits et recours à titre d'investisseur que ceux qui sont offerts aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, il existe des différences importantes, dont celles qui sont énoncées ci-après.

Bon nombre des dispositions de la LCSA relatives à la gouvernance et à la gestion d'une société sont intégrées dans la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts sont habilités à exercer les droits de vote rattachés aux parts du Fonds qu'ils détiennent d'une manière comparable à celle dont les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent exercer les droits de vote rattachés à leurs actions, et ils sont habilités à élire les fiduciaires et les auditeurs du Fonds. La déclaration de fiducie comprend en outre des dispositions inspirées de dispositions comparables de la LCSA concernant la convocation et la tenue des assemblées des porteurs de parts habilités à voter et des réunions des fiduciaires, le déroulement de ces assemblées et de ces réunions ainsi que le droit des porteurs de parts habilités à voter de participer aux décisions concernant certaines modifications de structure projetées.

À l'instar des actionnaires d'une société régie par la LCSA, les porteurs de parts habilités à voter peuvent faire valoir leur dissidence à l'égard de certaines modifications de structure touchant le Fonds (telles que la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, une opération de fermeture ou l'ajout, la modification ou le retrait de dispositions limitant ce qui suit : a) l'activité ou les activités que le Fonds peut exercer; b) l'émission, le transfert ou la propriété de parts du Fonds; c) ou les droits ou privilèges d'une catégorie de parts du Fonds) et ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs parts du Fonds lorsque de telles modifications sont apportées. Les questions à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts habilités à voter est requise aux termes de la déclaration de fiducie s'appliquent de fait à certaines modifications de structure qui peuvent être apportées par les filiales du Fonds. Ces droits d'approbation sont complétés par les dispositions de la législation en valeurs mobilières applicable qui s'appliquent généralement aux émetteurs (qu'il s'agisse de sociétés, de fiducies ou d'autres entités) qui sont des « émetteurs assujettis » ou l'équivalent ou qui sont inscrits à la cote de la TSX.

La déclaration de fiducie confère aux porteurs de parts un recours en cas d'abus semblable à celui qui est offert aux actionnaires d'une société régie par la LCSA. En vertu de la LCSA, les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent aussi demander à un tribunal de nommer un inspecteur pour enquêter sur la façon dont les activités de la société et des membres du même groupe qu'elle sont exercées et pour déterminer s'il existe une raison de croire que des conduites frauduleuses, malhonnêtes ou abusives ont eu cours. La déclaration de fiducie ne renferme pas un droit comparable. La LCSA permet également aux actionnaires d'intenter des actions obliques ou d'intervenir dans de telles actions, au nom d'une société ou de l'une de ses filiales, avec l'autorisation du tribunal. La déclaration de fiducie ne renferme pas un droit comparable.

Système d'inventaire de titres sans certificats

Mis à part certaines exceptions, l'inscription des participations dans les parts du Fonds qui sont détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom ainsi que l'inscription du transfert de ces parts du Fonds se font électroniquement au moyen du système ITSC de la CDS. Les parts du Fonds détenues par la CDS doivent être achetées, transférées et remises aux fins de rachat par l'entremise d'un adhérent de la CDS, notamment des courtiers en valeurs, des banques et des sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts du Fonds à la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par l'entremise duquel ces porteurs de parts détiennent ces parts du Fonds, et tous les paiements ou autres biens auxquels les porteurs de parts ont droit sont effectués ou remis par la CDS ou son adhérent. Le porteur de parts qui participe au système ITSC n'aura pas droit à un certificat ou à un autre instrument du

Fonds ou de l'agent des transferts du Fonds attestant sa participation dans des parts du Fonds ou son droit de propriété sur celles-ci, et, dans la mesure applicable, il ne sera pas inscrit dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

La capacité d'un porteur de parts véritable de donner ces parts du Fonds en garantie ou de prendre toute mesure à l'égard de sa participation dans celles-ci (autrement que par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence de certificat papier.

Le lecteur trouvera le détail des dispositions de la déclaration de fiducie dans la déclaration de fiducie disponible sur SEDAR, au www.sedar.com.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ET DESCRIPTION DES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Généralités

La description de la SEC FCR qui suit ne constitue qu'un sommaire, n'est pas exhaustive et doit être lue sous réserve du texte intégral de la convention relative à la SEC FCR.

La SEC FCR est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régie par la convention relative à la SEC FCR. La SEC FCR est le propriétaire et l'exploitant, directement ou indirectement, d'immeubles productifs de revenus principalement et des actifs accessoires nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et exercera d'autres activités qui sont conformes aux restrictions en matière d'investissement de la SEC FCR. Le commandité de la SEC FCR est First Capital REIT GP Inc., société par actions constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario qui est la propriété exclusive du Fonds (le « commandité »), et les commanditaires de la SEC FCR sont le Fonds (qui est propriétaire de toutes les parts de catégorie A de la SEC) et les membres du public qui détiennent des parts échangeables de la SEC. Le conseil d'administration du commandité est composé des mêmes membres que ceux du conseil des fiduciaires.

Parts de société en commandite

La SEC FCR a en circulation des parts de catégorie A de la SEC, qui sont toutes détenues par le Fonds, ainsi que des parts échangeables de la SEC, qui sont toutes détenues par des membres du public. Le commandité détient une participation de commandité dans la SEC FCR. Au 31 décembre 2019, 7 960 001 parts de catégorie A de la SEC et 1 209 965 parts échangeables de la SEC étaient en circulation. Au 31 décembre 2019, les parts échangeables de la SEC représentaient une participation d'environ 0,6 % dans les titres de capitaux propres du Fonds, compte tenu de l'échange.

Chaque part échangeable de la SEC est, à tous les égards importants, équivalente sur le plan financier à une part du Fonds. Les parts échangeables de la SEC peuvent être échangées contre des parts du Fonds à raison de une contre une à tout moment, au gré de leur porteur, jusqu'au 29 décembre 2023 au plus tard (date à laquelle toutes les parts échangeables de la SEC en circulation à cette date seront automatiquement échangées contre des parts du Fonds), à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du Fonds en vertu de la Loi de l'impôt ou ne cause ou ne crée un risque important que le Fonds soit assujéti à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt et soit tenu de respecter les conditions énoncées dans la Loi de l'impôt.

Sauf dans la mesure requise par la loi ou la convention relative à la SEC FCR et dans certaines circonstances précises où leurs droits sont touchés, les porteurs de parts échangeables de la SEC n'ont pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de la SEC FCR.

Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation

La convention relative à la SEC FCR prévoit des restrictions essentiellement similaires à celles qui sont prévues dans la déclaration de fiducie relative au Fonds en ce qui a trait aux investissements que la SEC FCR peut effectuer et aux politiques régissant ses activités et ses affaires. Voir la rubrique « – Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation du Fonds ».

Exploitation

L'entreprise et les affaires de la SEC FCR sont gérées et contrôlées par le commandité, qui est lié par les mêmes lignes directrices en matière d'investissement et les mêmes politiques d'exploitation que celles qui sont applicables au Fonds. Les commanditaires ne sont pas autorisés à participer à la gestion ou au contrôle de l'entreprise ou des affaires de la SEC FCR. Sauf tel qu'il est prévu ci-après, la SEC FCR remboursera au commandité tous les coûts et les frais directs que celui-ci a engagés dans l'exercice de ses fonctions à titre de commandité de la SEC FCR.

La SEC FCR exerce ses activités de manière que, dans toute la mesure possible, la responsabilité des commanditaires demeure limitée. Les commanditaires pourraient perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances. Si le bénéfice de la responsabilité limitée dont jouit un commanditaire est perdu en raison de la négligence dont a fait preuve le commandité dans l'exécution de ses devoirs et de ses obligations aux termes de la convention relative à la SEC FCR, le commandité indemniserà le commanditaire concerné contre toute réclamation découlant d'assertions selon lesquelles ses responsabilités ne sont pas limitées comme le prévoit la convention relative à la SEC FCR. Le commandité n'a pas d'actifs ni de ressources financières d'importance autres que le droit de recevoir des distributions de valeur minimale de la part de la SEC FCR. Par conséquent, cette indemnisation pourrait n'être que d'une valeur symbolique.

Devoirs et responsabilités du commandité

Le commandité est le commandité de la SEC FCR, gère et contrôle les activités et les affaires de la SEC FCR et prend toutes les décisions concernant l'entreprise et les activités de celle-ci.

Distributions

La SEC FCR a distribué et continuera de distribuer au commandité et aux porteurs de ses parts de catégorie A de la SEC et de ses parts échangeables de la SEC leurs portions respectives des liquidités distribuables comme il est indiqué ci-après.

Les distributions seront effectuées dès que le commandité aura déterminé les liquidités distribuables de la SEC FCR et le montant de tous les frais et dépenses qu'il a engagés dans l'exercice de ses fonctions aux termes de la convention relative à la SEC FCR à titre de commandité, lequel sera établi au plus tard le 10^e jour de chaque mois civil.

Les liquidités distribuables représenteront, en général, la totalité des fonds en caisse de la SEC FCR qui proviennent de toute source (autre que les sommes reçues dans le cadre de la souscription de participations supplémentaires dans la SEC FCR) et qui, de l'avis du commandité, ne sont pas requis en lien avec l'entreprise de la SEC FCR. Les liquidités distribuables de la SEC FCR seront distribuées selon la priorité et dans l'ordre suivants : a) au commandité, une somme correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la SEC FCR; et b) aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC et de parts échangeables de la SEC, conformément à leurs droits à titre de porteurs de ces parts selon la convention relative à la SEC FCR, une somme correspondant au solde restant des liquidités distribuables de la SEC FCR. Les porteurs de parts échangeables de la SEC auront le droit de recevoir sur chacune de leurs parts des distributions correspondant au montant de la distribution déclarée par le Fonds sur chaque part du Fonds. La date de référence et, sous réserve du paragraphe suivant, la date de paiement des distributions déclarées sur les parts échangeables de la SEC seront les mêmes que celles qui s'appliquent aux parts du Fonds.

Au lieu de recevoir les distributions au moment où elles sont déclarées par la SEC FCR, le porteur de parts de catégorie A de la SEC peut choisir de recevoir celles-ci le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel elles auraient autrement été effectuées, auquel cas la SEC FCR lui prêtera, à la date de chaque distribution, une somme correspondant au montant de la distribution. Ces prêts ne porteront pas intérêt, et chaque prêt deviendra exigible et remboursable en totalité le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel il a été consenti.

Attribution du bénéfice net de la société en commandite

Le bénéfice net de la SEC FCR, déterminé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, sera généralement attribué à la fin de chaque exercice de la façon suivante :

- a) premièrement, au commandité, à raison d'un montant correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la SEC FCR;
- b) tant que des parts échangeables de la SEC sont en circulation, aux porteurs de parts échangeables de la SEC, y compris un porteur de parts échangeables de la SEC qui devient ou cesse d'être porteur de parts échangeables de la SEC au cours de cet exercice, la somme attribuée à ce porteur correspondant approximativement au montant du revenu ou de la perte aux fins de la Loi de l'impôt qu'il comptabiliserait en vertu de la Loi de l'impôt pour cet exercice s'il détenait sa participation directement à titre de porteur de parts du Fonds plutôt qu'indirectement à titre de porteur de parts échangeables de la SEC;
- c) au Fonds, à titre de porteur des parts de catégorie A de la SEC, pour ce qui est du solde.

Transfert de parts de la SEC

Le transfert des parts de catégorie A de la SEC et des parts échangeables de la SEC est assujéti à un certain nombre de restrictions, notamment à celles qui suivent : (i) les parts de catégorie A de la SEC et les parts échangeables de la SEC ne peuvent être transférées à un cessionnaire qui est un actionnaire exclu; (ii) aucune fraction de part de catégorie A de la SEC ou de part échangeable de la SEC ne sera transférable; (iii) aucun transfert de parts échangeables de la SEC ne sera accepté par le commandité si, en conséquence de ce transfert, la SEC FCR devenait assujéti à l'impôt en vertu du paragraphe 197(2) de la Loi de l'impôt; et (iv) aucun transfert de parts de catégorie A de la SEC ou de parts échangeables de la SEC ne sera accepté par le commandité, à moins qu'un formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de ces parts de catégorie A de la SEC ou de ces parts échangeables de la SEC, selon le cas, n'ait été remis à l'agent chargé des registres et agent des transferts de la SEC FCR. En outre, le cessionnaire de parts de catégorie A de la SEC ou de parts échangeables de la SEC doit fournir au commandité les autres instruments et documents que celui-ci peut exiger, dans une forme appropriée, remplis et signés d'une manière que le commandité, agissant raisonnablement, juge acceptable. Le cessionnaire d'une part de la SEC FCR ne deviendra pas un associé de celle-ci, ne sera pas admis à celle-ci et ne sera pas assujéti aux obligations ni investi des droits d'un associé aux termes de la convention relative à la SEC FCR tant que les conditions susmentionnées n'auront pas été remplies et que ce cessionnaire n'aura pas été inscrit dans le registre des commanditaires de la SEC FCR.

En plus des restrictions énoncées ci-dessus, la convention relative à la SEC FCR prévoit également qu'aucun porteur de parts échangeables de la SEC n'est autorisé à transférer ces parts échangeables de la SEC, exception faite des parts du Fonds conformément aux modalités de la convention d'échange et de soutien ou de la convention relative à la SEC FCR, à moins que : (i) le transfert ne soit fait à un membre du même groupe que le porteur; (ii) ce transfert n'oblige pas le cessionnaire à présenter une offre aux porteurs de parts visant l'acquisition de parts du Fonds selon les mêmes modalités et les mêmes conditions aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable si ces parts échangeables de la SEC et toutes les autres parts échangeables de la SEC en circulation étaient converties en parts du Fonds selon le ratio d'échange alors en vigueur en vertu de la convention d'échange et de soutien immédiatement avant ce transfert; ou (iii) l'initiateur qui acquiert ces parts échangeables de la SEC ne présente simultanément une offre identique visant les parts du Fonds (quant au prix, au choix du moment, à la proportion des titres visés par l'acquisition et aux conditions) et n'acquière ces parts échangeables de la SEC ainsi qu'un nombre proportionnel de parts du Fonds effectivement déposées en réponse à cette offre identique.

Modification de la convention relative à la SEC FCR

La convention relative à la SEC FCR peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins 66 ⅔ % des parts de catégorie A de la SEC dont les droits de vote ont été exercés à l'égard de la modification à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC ou par une

résolution écrite des associés détenant au moins 66 ⅔ % des parts de catégorie A de la SEC conférant le droit de voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC, sauf pour ce qui est de certaines modifications qui exigent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, y compris celles (i) qui modifient la responsabilité de tout commanditaire; (ii) qui modifient le droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de catégorie A de la SEC; et (iii) qui changent le statut de société en commandite de la SEC FCR en celui de société en nom collectif. Le commandité peut également apporter des modifications à la convention relative à la SEC FCR sans l'approbation ou le consentement des commanditaires pour tenir compte, entre autres choses, de ce qui suit : (i) une modification de dénomination de la SEC FCR ou de l'emplacement de son établissement principal ou de son siège; (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution des commanditaires conformément à la convention relative à la SEC FCR; (iii) une modification qui, selon le commandité, est raisonnable et nécessaire ou appropriée pour obtenir ou maintenir le statut de société en commandite de la SEC FCR selon lequel les commanditaires ont une responsabilité limitée aux termes de la législation applicable; (iv) une modification qui, selon le commandité, est raisonnable et nécessaire ou appropriée pour permettre à la SEC FCR de profiter de changements apportés à la Loi de l'impôt ou à une autre législation fiscale ou d'éviter les effets préjudiciables de tels changements; (v) une modification visant à changer une disposition de la convention relative à la SEC FCR ou à ajouter une disposition à celle-ci, à éliminer une ambiguïté dans la convention relative à la SEC FCR, à corriger ou à compléter une disposition de la convention relative à la SEC FCR qui est incorrecte ou incompatible avec d'autres dispositions contenues dans celle-ci, ou à rendre la convention relative à la SEC FCR conforme à certains renseignements publics. Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui aurait une incidence défavorable sur les droits et les obligations du commandité, à titre de commandité, ne peut être apportée sans son consentement; et (ii) aucune modification qui aurait sur les droits et les obligations des autres porteurs de parts de société en commandite ou d'une catégorie de commanditaires une incidence défavorable différente de celle que subirait toute autre catégorie de commanditaires ne peut être apportée sans le consentement de ce porteur ou de cette catégorie, notamment en ce qui concerne la modification des restrictions relatives au transfert des parts échangeables de la SEC.

De plus, la déclaration de fiducie prévoit que le Fonds ne consentira pas à une modification importante de la convention relative à la SEC FCR ni n'approuvera une telle modification importante sans l'approbation des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts habilités à voter convoquée à cette fin (ou par résolution écrite en tenant lieu).

Convention d'échange et de soutien

Conformément aux modalités de la convention d'échange et de soutien, le Fonds a convenu avec la SEC FCR et les porteurs de parts échangeables de la SEC notamment d'émettre des parts du Fonds à l'échange de parts échangeables de la SEC conformément à leurs modalités. Au moment de l'échange, un nombre correspondant de parts spéciales comportant droit de vote seront automatiquement annulées.

Un porteur de parts échangeables de la SEC n'a la possibilité d'entamer la procédure d'échange en vertu du « droit d'échange » à tout moment (sous réserve des modalités et des conditions des parts échangeables de la SEC) que si chacune des conditions suivantes est remplie :

- a) l'échange n'empêcherait pas le Fonds de conserver le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » aux termes de la Loi de l'impôt ou ne représente pas un risque important pour le maintien de ce statut du Fonds, et ne représente pas ni ne crée un risque important d'assujettir le Fonds à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt;
- b) le Fonds est légalement habilité à émettre les parts du Fonds dans le cadre de l'exercice du droit d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts du Fonds à l'exercice du droit d'échange respecte toutes les exigences applicables de la législation en valeurs mobilières et des bourses de valeurs au moment de l'échange;
- d) l'échange a lieu au plus tard le 29 décembre 2023 conformément aux modalités des parts échangeables de la SEC.

La convention d'échange et de soutien confère également au Fonds le droit d'obliger les porteurs de la totalité, et pas moins de la totalité, des parts échangeables de la SEC à échanger leurs parts échangeables de la SEC contre des parts du Fonds si l'une des opérations suivantes se produit ou est sur le point de se produire, soit une fusion, un arrangement, une offre publique d'achat, le transfert ou la vente d'un nombre important de parts du Fonds, de droits ou d'autres titres du Fonds ou de participations dans ceux-ci, ou la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du Fonds, ou une opération similaire visant le Fonds ou une filiale du Fonds, ou une proposition de faire l'une des opérations précitées (autre qu'une opération visant une ou plusieurs de ces entités aux termes de laquelle la totalité des actifs de cette entité ou de ces entités est transférée au Fonds ou à une autre filiale en propriété exclusive directe ou indirecte du Fonds) et que le conseil établit qu'il n'est pas raisonnablement possible de reproduire l'ensemble des modalités et des conditions des parts échangeables de la SEC dans le cadre d'une telle opération et que l'échange de la totalité, et pas moins de la totalité, des parts échangeables de la SEC en circulation est nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération en conformité avec ses modalités. Il est toutefois entendu que, dans le cas d'une offre publique d'achat, au moins 66⅔ % des parts du Fonds (calculé après dilution, conversion et échange) doivent avoir été valablement déposées en réponse à cette offre et que leur dépôt ne doit pas avoir été révoqué à l'expiration de celle-ci.

La convention d'échange et de soutien confère également au commandité le droit d'obliger tout porteur de parts échangeables de la SEC qui projette de devenir un actionnaire exclu ou qui ne fournit pas de preuve satisfaisante qu'il n'est pas un actionnaire exclu à échanger ses parts échangeables de la SEC contre des parts du Fonds. Toutefois, si, en raison d'un tel échange, le nombre de porteurs non-résidents de parts du Fonds devait excéder le nombre permis par la déclaration de fiducie, le conseil exercera simultanément le droit que lui confère la déclaration de fiducie d'exiger que certains porteurs de parts du Fonds vendent la totalité ou une partie de ces parts du Fonds. Voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Restrictions sur la propriété de parts du Fonds par des non-résidents ».

La convention d'échange et de soutien prévoit également l'échange automatique de parts échangeables de la SEC contre des parts du Fonds en cas de liquidation ou de dissolution du Fonds. De plus, sous réserve du respect des conditions énoncées dans la Loi de l'impôt, les parts échangeables de la SEC en circulation le 29 décembre 2023 seront automatiquement échangées contre des parts du Fonds, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » du Fonds en vertu de la Loi de l'impôt ou ne fasse en sorte que ou ne crée un risque important que le Fonds soit assujéti à l'impôt aux termes de l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES NON GARANTIES

Aux termes de l'arrangement, le Fonds est devenu lié par les modalités des débentures de premier rang non garanties à titre de codébiteur principal, la Société demeurant pour sa part codébitrice principale. Les débentures de premier rang non garanties sont des obligations de premier rang non garanties directes du Fonds et de la Société et ont égalité de rang entre elles et avec tous les autres titres de créance non garantis et non subordonnés du Fonds et de la Société (y compris chaque série de débentures 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 à d'autres types d'obligations similaires du Fonds et de la Société, le cas échéant, et sauf dans la mesure prévue par la législation. Le Fonds et la Société peuvent, à leur gré, rembourser par anticipation chaque série de débentures de premier rang non garanties, en totalité ou en partie, à tout moment et de temps à autre, selon un prix correspondant au plus élevé des montants suivants, à savoir (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada (au sens attribué au terme *Canada Yield Price* 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 « Débentures 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 débentures 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 2019.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les titres du FPI First Capital comporte certains risques. Les investisseurs éventuels dans les titres du Fonds 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 décrits ci-après sont ceux qui, de l'avis de la direction, sont les plus importants à examiner pour les investisseurs, ce ne sont pas les seuls auxquels le Fonds est exposé. 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 du Fonds, le cours des titres du FPI First Capital pourrait baisser et les investisseurs pourraient subir des pertes financières par suite d'un placement dans les titres du Fonds.

Conjoncture économique et propriété de biens immobiliers

Divers facteurs ont une incidence sur les investissements 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, une baisse de la confiance des consommateurs, l'instabilité du marché, le nombre d'opérations effectuées ou d'autres conditions macroéconomiques, y compris, sans limitation, les facteurs découlant de la survenance de catastrophes naturelles, d'urgences en santé publique ou d'autres cas de force majeure. En outre, la conjoncture des marchés dans lesquels le Fonds exerce ses activités peut avoir une incidence importante sur les locataires du Fonds 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 le Fonds et peuvent également limiter la capacité du Fonds de remplacer les locataires ou d'en attirer de nouveaux.

Les produits que le Fonds 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 du Fonds. Rien ne garantit que les locataires et d'autres parties seront en mesure de respecter leurs obligations aux termes 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 le Fonds, la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds en subiraient les conséquences négatives. Si un locataire manquait à ses engagements, le Fonds 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 sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Le Fonds 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 du FPI First Capital. 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 de l'immeuble, car ce dernier ne peut plus profiter du pouvoir que le locataire majeur avait d'attirer des clients dans l'immeuble, 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 défaut d'occuper les locaux peut donner aux autres locataires de l'immeuble 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 le Fonds pourra rapidement louer de nouveau un espace laissé vacant par un locataire majeur, ou qu'il 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. De plus, certains locataires ont le droit de résilier leur bail en payant une pénalité.

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

Au 31 décembre 2019, les immeubles du Fonds étaient loués aux termes d'environ 4 206 baux signés avec des locataires. Parmi ceux-ci, les 40 principaux locataires représentaient 54,6 % des loyers minimaux annualisés et occupaient environ 56,2 % de la superficie locative brute des immeubles. Pour consulter le tableau faisant état des 40 principaux locataires du Fonds 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 du Fonds 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 immeubles concernés.

Certaines dépenses importantes associées aux investissements 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 le Fonds 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 le Fonds 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. Selon les modalités habituelles des baux fonciers, le Fonds paie un loyer pour l'utilisation du terrain et assume en général la totalité des coûts et des dépenses associés aux améliorations locatives. Le manquement du Fonds à ses obligations en vertu d'un bail foncier pourrait entraîner la perte de l'immeuble visé par le bail foncier. Les baux fonciers peuvent contenir des restrictions à l'égard du financement ou 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 le Fonds 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, le Fonds 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 investissements immobiliers sont relativement peu liquides et ne peuvent en général pas être vendus rapidement. Cette illiquidité pourrait limiter la capacité du Fonds 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 du Fonds à réagir rapidement aux variations du rendement de ses investissements 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 le Fonds devait être obligé de liquider rapidement ses actifs, il se pourrait que le produit de la vente soit inférieur à la valeur comptable courante des immeubles en cause.

Au 31 décembre 2019, la juste valeur du portefeuille du Fonds s'établissait à 9,8 milliards de dollars, et le taux de capitalisation moyen pondéré s'établissait à 5,0 %. Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles aux taux de capitalisation au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019	<i>(en millions de dollars)</i>
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des immeubles
(0,75) %	1 629 \$
(0,50) %	1 026 \$
(0,25) %	486 \$
0,25 %	(440) \$
0,50 %	(841) \$
0,75 %	(1 207) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice opérationnel net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 93 millions de dollars ou une diminution de 93 millions de dollars de la juste valeur des immeubles. 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 immeubles de 584 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 immeubles de 529 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 2019, les baux arrivant à échéance au cours de chacun des 10 prochains exercices représentaient entre 1,1 % et 13,6 % des loyers minimaux annualisés du portefeuille du Fonds (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 du Fonds. Par ailleurs, les modalités des futurs baux pourraient être moins favorables pour le Fonds 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 du Fonds en date du 31 décembre 2019, 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 du Fonds, 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

Le Fonds a une dette non réglée sous forme d'emprunts hypothécaires, d'emprunts, de facilités de crédit et de débetures de premier rang non garanties, et il est par conséquent exposé 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 2019, l'encours de la dette du Fonds s'établissait à environ 4,8 milliards de dollars.

Le Fonds pourrait être obligé 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 le Fonds ne suffise pas à rembourser l'encours de sa dette. Toutefois, le Fonds 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 2019, au total, le Fonds avait en circulation des instruments portant intérêt à taux fixe d'un capital de 1,1 milliard de dollars, dont des créances hypothécaires et des débetures de premier rang non garanties échéant entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2022 au taux d'intérêt annuel moyen pondéré de 4,5 %. 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 du Fonds augmenterait ou diminuerait respectivement de 11,5 millions de dollars. De plus, au 31 décembre 2019, le capital de la dette du Fonds à taux d'intérêt variable s'élevait à 315,8 millions de dollars (ou 7 % du total de la dette du Fonds à cette date).

Lorsque le financement consenti à l'égard d'un immeuble donné du Fonds arrive à échéance, il se peut que le Fonds soit incapable de refinancer l'immeuble au moyen d'un emprunt hypothécaire traditionnel du montant désiré ou qu'il soit obligé de le refinancer selon des modalités moins favorables que celles du financement dont il bénéficiait jusque-là. Ce refinancement dépendra de la conjoncture économique. De même, une perturbation du processus d'octroi du crédit dans les marchés financiers pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité du Fonds à remplir ses obligations et à faire croître ses activités.

Le secteur immobilier nécessite d'importants capitaux. Le Fonds 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 du Fonds 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 du Fonds, 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, le Fonds 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 de la déclaration de fiducie, 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 d'investissement disponibles qui nécessitent des capitaux, le coût de la dette par rapport aux occasions d'investissement, 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 du Fonds 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. Le Fonds 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 du Fonds 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.

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. Tout abaissement ou retrait ou toute 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 du Fonds, 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 du Fonds et peut avoir des répercussions défavorables sur l'accès du Fonds 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 sur les occasions que présente le marché constitue pour le Fonds un important facteur de succès continu. Le FPI First Capital continuera à chercher des occasions d'acquisition et d'agrandissement ainsi que des projets destinés au développement choisis qui offrent des taux de rendement acceptables compte tenu des risques, bien que le Fonds puisse ne pas parvenir à repérer de telles occasions ou à en tirer parti.

Dans le cadre de sa recherche d'investissements immobiliers appropriés, le Fonds 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 investissements immobiliers analogues à ceux qu'il recherche. Un grand nombre de ces investisseurs pourraient également posséder des ressources financières comparables ou supérieures à celles du Fonds. Une augmentation des fonds d'investissement disponibles et une hausse de l'intérêt porté envers les investissements immobiliers accroissent la concurrence liée aux investissements immobiliers et se traduisent par une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement connexe.

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 le Fonds 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 le Fonds, 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 du Fonds. Des taux de capitalisation supérieurs peuvent avoir une incidence négative similaire sur la croissance du bénéfice du Fonds 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 d'investissement ainsi que le processus de sélection des marchés du Fonds peuvent ne pas porter fruit et ne pas dégager de rendements positifs du 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 du Fonds et sur ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à honorer ses obligations : (i) le Fonds 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) le Fonds 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 biens qu'il se propose d'acquérir, le Fonds peut ne pas avoir décelé certains défauts ou des réparations nécessaires qui pourraient faire augmenter considérablement le total de ses coûts d'acquisition; (v) l'enquête réalisée par le Fonds 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 du Fonds 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) les dépassements de 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 le Fonds. Par conséquent, les risques liés au développement de ce genre de projets peuvent être accrus en raison de l'expérience limitée du Fonds dans ce secteur (voir la rubrique « – Développement, ventes et location résidentiels »).

En outre, le Fonds procède à l'occasion à des aliénations stratégiques d'immeubles, de manière à monnayer ses immobilisations et à maintenir une composition optimale de son portefeuille. En conséquence de telles aliénations, le Fonds pourrait devoir faire face à des obligations ou à des frais imprévus, 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, le Fonds pourrait être tenu 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 s'il 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 le Fonds acquiert une entreprise, il devra en intégrer les opérations, le personnel, les systèmes de comptabilité et les systèmes informatiques 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 perturber les opérations du Fonds et détourner l'attention de la direction des opérations quotidiennes, ce qui pourrait nuire aux relations que le Fonds entretient avec ses locataires et ses employés actuels.

Concentration des emplacements géographiques et des locataires

Au 31 décembre 2019, environ 52 %, 14 %, 24 % et 10 % du loyer minimal annualisé du FPI First Capital provenait respectivement des provinces d'Ontario, de Québec, d'Alberta et de la Colombie-Britannique et la superficie locative brute du Fonds dans ces mêmes provinces s'établissait dans des proportions d'environ 57 %, 12 %, 20 % et 11 %, respectivement. En outre, dans chacune de ces provinces, le portefeuille du Fonds 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 immeubles du FPI First Capital sont concentrés auront une incidence importante sur les produits du Fonds 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, l'augmentation des primes d'assurance et de l'impôt foncier ainsi que d'autres facteurs peuvent avoir une incidence défavorable sur la situation économique des marchés dans lesquels le Fonds 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 immeubles du FPI First Capital sont concentrés, cela aura une incidence défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation et la valeur des immeubles concernés du Fonds.

Au 31 décembre 2019, les 10 principaux locataires du Fonds représentaient 33,3 % du loyer minimal annualisé du Fonds et occupaient 39,6 % de la superficie locative brute du Fonds. Le plus important locataire du FPI First Capital, Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») (qui exploite des magasins sous de multiples bannières et formats), représente 10,2 % du loyer minimal annuel du Fonds et 9,6 % de la superficie locative brute de ce dernier. La situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds se détérioreraient et la valeur des immeubles touchés du Fonds diminuerait si un ou plusieurs locataires du Fonds qui comptent, individuellement ou collectivement, pour une part importante du loyer minimal annuel du Fonds 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. Le Fonds est en concurrence avec de nombreux autres développeurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers pour trouver des locataires. Certains immeubles situés

dans les mêmes marchés que ceux du Fonds peuvent être plus récents et mieux situés et/ou peuvent compter des locataires majeurs plus solides que ceux du Fonds. La présence de développeurs, de gestionnaires et de propriétaires sur les marchés dans lesquels le Fonds exerce ses activités, l'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 du Fonds pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité du Fonds 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 le Fonds, risque qui ne peut pas être aisément évalué. Les facteurs susmentionnés pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière du Fonds et sur 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 le Fonds est prêt à accepter. L'augmentation des fonds d'investissement disponibles et l'accroissement de l'intérêt envers les investissements immobiliers ou la baisse des taux d'intérêt pourraient accroître la concurrence liée aux investissements immobiliers et se traduire par une hausse des prix d'achat, et 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

Le FPI First Capital s'est engagé dans le développement d'immeubles à usage mixte qui comprennent des logements en copropriété résidentiels et locatifs et prévoit intensifier ses activités dans ce créneau. Ces projets destinés au 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 très 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 d'autres types 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 du FPI First Capital à vendre des logements en copropriété neufs, plomber les prix et réduire la marge des ventes de logements en copropriété et (ii) avoir un effet défavorable important sur la capacité du Fonds à 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 du Fonds à vendre des logements en copropriété neufs et sur leur prix de vente.

En tant que propriétaire d'immeubles résidentiels qui incluent des logements locatifs, le FPI First Capital est assujéti aux risques inhérents au secteur des immeubles locatifs résidentiels à logements multiples. En plus de courir les risques signalés ci-dessus, le Fonds est exposé 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 selon le marché (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 des 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 du FPI First Capital 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 du Fonds. Par ailleurs, les modalités de certains de ces emprunts peuvent avoir une incidence défavorable sur la capacité du Fonds 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 du Fonds à hypothéquer de nouveau les immeubles concernés sans le consentement préalable du prêteur. Si le Fonds ne respecte pas les clauses restrictives de ces conventions d'emprunt, le prêteur peut déclarer un défaut et exiger que le Fonds rembourse ses emprunts immédiatement. Si le Fonds 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 du Fonds, toutes les sommes impayées dans le cadre de ces facilités deviennent exigibles et payables et la capacité d'emprunt future du Fonds 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 aux termes des facilités de crédit renouvelables et des débetures de premier rang non garanties du FPI First Capital et déclenchent le remboursement accéléré de ces emprunts.

Réglementation gouvernementale et questions d'ordre environnemental

Le Fonds et ses investissements 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 au Fonds ou à ses investissements pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du Fonds.

Le Fonds 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 du Fonds 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, le Fonds, 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 des mesures de 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 le Fonds soit conscient de la contamination environnementale ou qu'il en soit responsable, et que cette contamination ait eu lieu avant ou après que le Fonds a acquis l'immeuble. Il est impossible d'évaluer les coûts liés aux enquêtes sur les substances dangereuses ou toxiques, à leur élimination ou à des mesures de réhabilitation, et ces coûts pourraient être élevés et avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation ou la situation financière du Fonds. La présence de contaminants ou l'omission de nettoyer ces substances, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du Fonds 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 le Fonds pourrait être visé par des lois environnementales plus strictes dans l'avenir. 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 du Fonds.

Sinistres non assurés

Le Fonds 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 le Fonds devait subir un sinistre non assuré ou sous-assuré, il pourrait perdre une partie ou la totalité de son investissement dans l'un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, et il continuerait d'être tenu de rembourser tout emprunt hypothécaire avec recours contracté à l'égard de ces immeubles.

Le Fonds ne peut pas garantir que des sinistres importants dépassant le produit d'assurance ne se produiront pas. Si un immeuble du Fonds 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 être impossible d'affecter le produit d'assurance au remplacement de l'immeuble après qu'il a été endommagé ou détruit, ou le produit d'assurance pourrait être insuffisant à cette fin. Des événements comme ceux-ci pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds 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 »), le FPI First Capital a des investissements dans des immeubles avec des partenaires qui ne sont pas des sociétés du même groupe que lui. Par conséquent, le Fonds 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 au FPI First Capital au titre de garanties et d'autres engagements. La matérialisation de l'une de ces situations pourrait entraîner entre le Fonds 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 au FPI First Capital de partager les risques avec des partenaires, ces ententes peuvent aussi réduire la capacité du Fonds 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 des partenaires; l'incapacité pour le FPI First Capital de prendre à l'égard des activités du partenariat des mesures qu'il juge opportunes si le partenaire n'est pas d'accord; l'incapacité du FPI First Capital 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 les investissements de partenariat du FPI First Capital ou le fait que les prêteurs ne considèrent pas ces actifs ou ces investissements comme une garantie intéressante, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur la situation de trésorerie et les ressources en capital du Fonds; l'éventualité qu'un partenaire ou les membres du même groupe que lui deviennent insolubles ou fassent faillite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur le Fonds ou sur tout immeuble dont le Fonds 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 du FPI First Capital ou ait un effet défavorable sur la valeur des investissements du Fonds.

Investissements exposés au risque de crédit et au risque de marché

Le Fonds 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 »). Le FPI First Capital investit également dans des titres négociables et d'autre nature. Le Fonds est exposé aux risques usuels que la valeur de ses prêts et créances hypothécaires et de ses investissements, 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 du Fonds est fonction des conditions du marché immobilier; en cas de forte correction du marché, leur valeur pourrait ne pas suffire à garantir les investissements. De plus, rien ne garantit que le Fonds octroiera 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 négative sur le bénéfice futur. En outre, le remboursement d'un ou de plusieurs prêts en cours entraînerait une diminution immédiate des prêts et créances hypothécaires du Fonds, à moins que celui-ci ne consente de nouveaux prêts.

Personnel clé

Les membres de la haute direction et les autres hauts dirigeants du FPI First Capital supervisent l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie du Fonds et jouent un rôle important dans son succès. La capacité du Fonds 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 le FPI First Capital, qui 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 du Fonds jusqu'à ce que ces personnes soient remplacées.

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

Bon nombre des locataires du Fonds sont assujettis 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 fastidieuses et 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 avoir un effet défavorable important sur les activités de ces locataires. La situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds pourraient se détériorer si les locataires n'étaient plus en mesure de payer leur loyer ou d'autres frais en temps opportun ou si le Fonds était dans l'incapacité de louer une grande partie de la superficie disponible de ses immeubles selon des modalités financièrement avantageuses.

Changements climatiques

Les variations météorologiques et autres effets des changements climatiques ont créé de l'incertitude quant aux tendances et aux conditions météorologiques futures et pourraient avoir une incidence sur les immeubles du Fonds et par le fait même avoir des conséquences défavorables sur ses résultats. L'intensification des phénomènes météorologiques et des catastrophes naturelles, y compris l'augmentation de la violence des tempêtes et les crues des eaux causant des inondations, pourrait avoir des conséquences pour les immeubles et les locataires du Fonds ainsi que pour les collectivités au sein desquelles le Fonds exerce ses activités. À la longue, ces conditions pourraient entraîner une baisse de la demande pour de l'espace dans les immeubles touchés du Fonds ou, dans des cas extrêmes, avoir un effet sur la capacité même du Fonds à exploiter ses immeubles. Les changements climatiques pourraient également avoir des effets indirects sur l'entreprise du Fonds en ce sens qu'ils pourraient entraîner une augmentation du coût (ou l'indisponibilité) d'une assurance des biens à des conditions favorables et, par le fait même, une augmentation des coûts de réparation ou de remplacement des biens endommagés ou des coûts de protection des biens du Fonds contre de tels risques, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur le bénéfice, les liquidités ou les ressources en capital du Fonds. La survenance de catastrophes naturelles ou de conditions météorologiques rigoureuses pourrait également retarder la réalisation de nouveaux projets destinés au développement. En outre, si de nouvelles lois ou de nouveaux règlements sur les changements climatiques étaient adoptés, le Fonds pourrait être obligé d'apporter des améliorations à ses immeubles existants pour s'y conformer ou les droits et les cotisations fiscales pourraient augmenter, ce qui pourrait entraîner une baisse de la demande pour les immeubles du Fonds et une augmentation des charges du Fonds et avoir un effet défavorable sur les résultats d'exploitation et sur les résultats financiers.

Cybersécurité

Un cyberincident est considéré comme un événement défavorable qui menace la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informatiques du Fonds. 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 du Fonds envers la technologie a augmenté, les risques pour ses systèmes sont plus grands. Les principaux risques pour le Fonds 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 avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds.

Distributions de liquidités non garanties

Le conseil des fiduciaires décide des distributions sur les parts du Fonds et peut modifier ces distributions à son appréciation. Bien que la politique en matière de distributions du FPI First Capital ait été établie conformément à la déclaration de fiducie et qu'elle ne puisse être modifiée que moyennant l'approbation de la majorité des porteurs de parts, le montant réel des distributions effectuées sur les parts du Fonds dépendra de nombreux facteurs qui sont tous exposés à un certain nombre de risques et à d'autres éléments indépendants de la volonté du FPI First Capital. Le cours des parts du Fonds se détériorera si le FPI First Capital se révèle incapable d'atteindre ses objectifs en matière de distributions dans l'avenir, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités pour les besoins de l'impôt pourrait varier au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des porteurs de parts.

Limite relative à la propriété par des non-résidents

La déclaration de fiducie impose diverses restrictions aux porteurs de parts du Fonds. Il est interdit aux porteurs de parts du Fonds non-résidents d'être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts du Fonds (avant ou après dilution, au sens attribué aux termes *Basic Basis* et *Fully Diluted Basis* dans la déclaration de fiducie). Ces restrictions pourraient limiter le droit de certaines personnes, y compris les non-résidents et les non-Canadiens, d'acquérir des parts du Fonds, d'exercer leurs droits en tant que porteurs de parts et de lancer et de réaliser des offres publiques d'achat visant les parts du Fonds (ou pourraient empêcher l'exercice de ces droits). Par conséquent, ces restrictions pourraient limiter la demande de certaines personnes pour les parts du Fonds et avoir ainsi une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des parts du Fonds détenues dans le public.

Dépendance envers la SEC FCR et la Société

Le Fonds est une fiducie à but restreint et à capital variable qui, pour son revenu, dépendra entièrement de la SEC FCR et de la Société, et donc de leurs filiales respectives. Bien que le Fonds ait l'intention de distribuer la majeure partie du revenu consolidé qu'il aura gagné, aucune garantie ne peut être donnée au sujet de la capacité du Fonds à faire des distributions, car sa capacité continuera de dépendre de celle de la SEC FCR et de la Société à verser des distributions ou des dividendes ou à faire des remboursements de capital à l'égard des parts de la SEC FCR et des actions ordinaires de catégorie A de la Société, et à payer des sommes sur certains billets à ordre ou au porteur intersociétés qui peuvent exister, cette capacité de la SEC FCR et de la Société étant fonction des activités et des actifs des filiales de la Société.

Imprévisibilité et volatilité du cours des parts du Fonds

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés d'après la valeur sous-jacente de l'entreprise du fonds de placement immobilier. Il n'est pas possible de prévoir le cours auquel les parts du Fonds se négocieront. Le cours des parts du Fonds pourrait fluctuer grandement en réaction à la variation des résultats d'exploitation trimestriels, aux distributions, à une baisse de la confiance des consommateurs et à d'autres facteurs, tels que l'incertitude en ce qui a trait à la conjoncture économique mondiale, y compris, sans limitation, les facteurs découlant de la survenance de catastrophes naturelles, d'urgences en santé publique ou d'autres cas de force majeure. Le rendement annuel

des parts du Fonds comparativement au rendement annuel d'autres instruments financiers pourrait également influencer sur le cours des parts du Fonds sur les marchés boursiers. De plus, ces dernières années, les cours et les volumes sur les marchés des valeurs mobilières ont connu des fluctuations considérables qui, souvent, n'avaient pas de lien avec la performance opérationnelle d'émetteurs en particulier ou étaient disproportionnées par rapport à celle-ci. Ces fluctuations marquées pourraient avoir un effet défavorable sur le cours des parts du Fonds.

Nature des parts du Fonds

Les parts du Fonds ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le Fonds n'est pas une société de fiducie; il n'est enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Même si le Fonds a l'intention d'être considéré comme une « fiducie de fonds commun de placement » au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable.

Les parts du Fonds ne constituent pas un placement direct dans l'entreprise des filiales du FPI First Capital, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des actions ou des participations dans ces entités.

Droit de rachat

Il est prévu que le droit de rachat ne sera pas le principal mécanisme au moyen duquel les porteurs de parts du Fonds liquideront leur placement. Les fiduciaires pourraient distribuer aux porteurs de parts demandant un rachat de leurs parts du Fonds des liquidités ou (comme il est indiqué ci-dessus) des billets d'une filiale, à condition d'avoir obtenu les approbations requises des organismes de réglementation et de respecter les modalités et les conditions de ces approbations.

Il n'est pas prévu que ces billets d'une filiale soient inscrits à la cote d'une bourse de valeurs et l'on ne s'attend pas à ce qu'un marché établi se matérialise à l'égard de ces billets d'une filiale. Ceux-ci pourraient en outre être assujettis à des restrictions relatives à la revente aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable.

Dilution

Le Fonds peut émettre un nombre illimité de parts du Fonds moyennant la contrepartie et suivant les modalités et les conditions établies par les fiduciaires du Fonds, sans l'approbation des porteurs de parts du Fonds. Toute émission de parts du Fonds supplémentaire diluera les participations des porteurs existants.

Fiducie de fonds commun de placement/société de placement à capital variable

Le Fonds ou la Société pourrait ne pas être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « société de placement à capital variable » (selon le cas) aux fins de la Loi de l'impôt, ou l'un ou l'autre pourrait cesser d'être admissible à ce titre. Si le Fonds ou la Société n'était pas admissible à ce titre de façon continue au cours d'une année d'imposition, l'un ou l'autre serait exposé à des incidences fiscales défavorables qui pourraient vraisemblablement réduire sensiblement sa capacité à verser des distributions sur les parts du Fonds. De plus, si le Fonds ou la Société était considéré comme ayant été établi principalement au bénéfice de personnes qui sont des non-résidents, l'un ou l'autre ne serait plus admissible, de façon permanente, à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « société de placement à capital variable » (selon le cas) aux fins de la Loi de l'impôt.

Fiducie de placement immobilier

Il existe un risque (à cause d'un événement imprévu, par exemple) que le Fonds ne soit pas admissible (aux termes de l'exception, pour les fiducies de placement immobilier, aux règles applicables aux fiducies ou aux sociétés de personnes qui sont des EIPD selon la Loi de l'impôt) à titre de « fiducie de placement immobilier » aux termes de la Loi de l'impôt pour l'une ou plusieurs de ses années d'imposition. Le cas échéant, le niveau des distributions mensuelles de liquidités versées sur les parts du Fonds pourrait s'en trouver considérablement

réduit. En outre, rien ne garantit que les dispositions de la Loi de l'impôt concernant la dispense de l'application des règles relatives aux EIPD dont le FPI peut se prévaloir ne changeront pas d'une manière défavorable pour les porteurs de parts.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte ci-après présente les grandes lignes de la politique en matière de distributions du Fonds adoptée aux termes de la déclaration de fiducie. Les sommes distribuables seront fixées par les fiduciaires, à leur seule appréciation.

Conformément à la déclaration de fiducie, le Fonds a adopté une politique en matière de distributions, aux termes de laquelle elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la SEC FCR, aux porteurs de parts échangeables de la SEC des distributions de liquidités mensuelles équivalant initialement à des distributions annuelles de 0,86 \$ par part du Fonds. Selon la direction du Fonds, le montant des distributions annuelles initiales de 0,86 \$ par part du Fonds fixé par le Fonds devrait permettre à ce dernier de satisfaire à ses besoins de financement internes, tout en soutenant une croissance stable des distributions de liquidités. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le montant des distributions réelles sera établi par les fiduciaires à leur seule appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires ont un pouvoir discrétionnaire absolu quant au calendrier et aux montants des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Le Fonds a actuellement l'intention de verser des distributions aux porteurs de parts au moins égales au montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés du Fonds dans la mesure nécessaire pour qu'il n'ait pas d'impôt ordinaire à payer sur ce revenu.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois qui précède la date de distribution auront dès lors le droit de recevoir des distributions à l'égard de ce mois à cette date de distribution. Les distributions peuvent être ajustées au titre des sommes payées au cours de périodes antérieures si les flux de trésorerie d'exploitation ajustés réels pour les périodes antérieures sont supérieurs ou inférieurs aux estimations pour ces périodes. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique en matière de distributions du Fonds, si l'encaisse du Fonds est insuffisante pour payer le montant intégral d'une distribution, cette distribution sera, dans la mesure nécessaire, versée sous forme de parts du Fonds supplémentaires. Voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts du Fonds – Émission de parts du Fonds ».

Le tableau suivant présente les distributions par action ordinaire et/ou par part du Fonds, selon le cas, effectuées par la Société et/ou le Fonds, selon le cas, au cours des trois exercices clos le 31 décembre 2019 et pour les mois de janvier et de février 2019.

Pour l'exercice clos					
	2020		2019	2018	2017
	Janvier	Février			
Distribution par action ordinaire/part (déclarée)	0,0716	0,0716	0,86	0,86	0,86

Le Fonds prévoit verser des distributions mensuelles de 0,0716 \$ par part du Fonds, soit 0,86 \$ par part du Fonds sur une base annualisée.

La capacité du Fonds d'effectuer des distributions de liquidités et le montant réel de ces distributions seront entièrement tributaires des activités et des actifs du Fonds ainsi que de divers facteurs, y compris la performance financière, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les restrictions applicables au paiement de distributions aux termes de celles-ci à la survenance d'un cas de défaut, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des revenus provenant des locataires des immeubles du Fonds et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Le commandité, pour le compte de la SEC FCR, versera des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC et aux porteurs de parts échangeables de la SEC en fonction des distributions de liquidités mensuelles payables par le Fonds aux porteurs de parts. Les distributions devant être

versées sur les parts échangeables de la SEC seront égales aux distributions que ces porteurs auraient reçues s'ils avaient détenu des parts du Fonds au lieu de parts échangeables de la SEC. Les distributions au commandité seront versées avant les distributions aux porteurs de parts de catégorie A de la SEC (sous réserve de certaines exceptions) et aux porteurs de parts échangeables de la SEC. Voir les rubriques « La Société en commandite et description des parts de société en commandite – Distributions » et « Facteurs de risque ».

INSCRIPTIONS BOURSIÈRES

Actions ordinaires

Du 1^{er} janvier 2019 au 27 décembre 2019, les actions ordinaires ont été 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 2019, 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	18,61	20,70	18,60	20,52	34 552	7 657 440	152 990 847
Février	20,56	22,17	20,44	21,42	39 099	8 951 890	191 144 935
Mars	20,46	21,52	20,33	21,40	54 629	12 577 087	264 630 184
Avril	21,40	21,49	20,49	21,35	47 525	10 041 208	211 909 152
Mai	21,34	21,64	20,68	20,79	43 594	9 733 918	205 041 378
Juin	20,95	22,49	20,95	21,86	52 498	11 230 524	246 390 049
Juillet	21,91	22,35	21,71	21,85	39 556	8 198 380	180 699 856
Août	21,84	22,25	21,68	22,18	39 827	6 737 247	148 002 646
Septembre	22,12	22,53	21,66	22,07	38 172	8 491 624	187 711 900
Octobre	22,04	22,79	21,69	21,80	36 376	7 696 440	169 847 417
Novembre	21,80	22,19	21,34	21,58	39 828	8 550 964	185 101 405
Décembre (du 1 ^{er} au 27)	21,41	21,76	20,58	20,86	47 268	16 559 461	346 621 215

Parts du Fonds

Avec prise d'effet le 30 décembre 2019, après la conversion de la Société en FPI, les parts du Fonds ont été inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « FCR.UN ». Le tableau qui suit présente les fourchettes des cours des parts du Fonds et le nombre de ces parts qui ont été négociées à la TSX au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 de parts du Fonds négociées</u>	<u>Valeur des parts du Fonds négociées (\$)</u>
Les 30 et 31 décembre	20,46	21,18	20,46	20,67	4 249	1 042 363	21 582 782

FIDUCIAIRES, DIRIGEANTS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Le tableau suivant présente, au 17 mars 2020, le nom et le lieu de résidence des fiduciaires, des dirigeants et des membres de la haute direction du Fonds, les postes qu'ils occupent au sein du Fonds et les fonctions principales qu'ils ont exercées au cours des cinq dernières années ou plus. Les fiduciaires sont élus pour siéger jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs successeurs, à moins que leur poste ne soit vacant plus tôt.

Nom, province/ État et pays de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus	Poste occupé depuis
Adam E. Paul, CPA, CA ¹⁾ Toronto (Ontario) Canada	Président et chef de la direction et fiduciaire	Président, chef de la direction et fiduciaire du Fonds; administrateur de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Auparavant, vice-président directeur, Placements et location de Canadian Real Estate Investment Trust.	Administrateur de la Société depuis le 16 février 2015; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Bernard McDonell ^{1) 3) 5)} Apple Hill (Ontario) Canada	Président du conseil	Président du conseil des fiduciaires du Fonds. Auparavant, président du conseil de Performance Sports Group Ltd.; administrateur de The Commonwell Mutual Insurance Group; vice-président du conseil, chef de la direction et administrateur de Société immobilière Investus Inc.; vice-président du conseil et président de Provigo Inc.	Administrateur de la Société depuis le 24 mai 2007; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Leonard Abramsky ^{1) 3)} Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; président de The Dunloe Group Inc.; fiduciaire et membre du comité d'investissement de la Jewish Foundation of Greater Toronto; administrateur de la UJA dans la région du Grand Toronto. Auparavant, associé directeur de Corp. Brookfield Financier; administrateur de Rouse Properties Inc.	Administrateur de la Société depuis le 4 juin 2019; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Paul C. Douglas ^{2) 4)} Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; chef de groupe, Services bancaires aux entreprises au Canada, Groupe Banque TD; président du conseil des gouverneurs de l'Université McMaster.	Administrateur de la Société depuis le 4 juin 2019; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Jon N. Hagan, CPA, CA ^{2) 4)} Dover (Christ Church) Barbade	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; directeur de JN Hagan Consulting; administrateur de Walton Westphalia Development Corporation. Auparavant, administrateur de Walton Ontario 1 Land Corporation, de Walton Big Lake Development Corporation et de Walton Edgemont Development Corporation; 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 de la Société depuis le 14 février 2003; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Annalisa King, IAS.A ^{2) 4)} Vancouver (Colombie-Britannique) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; présidente du conseil de la Vancouver Airport Authority; administratrice de Saputo Inc.; administratrice de La Compagnie du Nord-Ouest Inc.; 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 de la Société depuis le 9 novembre 2016; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019

Nom, province/ État et pays de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus	Poste occupé depuis
Aladin (Al) W. Mawani, C.P.A., C.A. ^{2) 3)} Thornhill (Ontario) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; 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 de la Société depuis le 29 mai 2018; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Dori J. Segal ¹⁾ Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; président de Gazit TripLLLe Canada. Auparavant, administrateur, vice-président du conseil et chef de la direction de Gazit-Globe; administrateur, vice-président du conseil de Norstar; président du conseil de la Société; président et chef de la direction de la Société.	Administrateur de la Société depuis le 18 août 2000; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Andrea Stephen, CPA, CA ^{1) 3) 4)} Toronto (Ontario) Canada	Fiduciaire	Fiduciaire du Fonds; fiduciaire de Slate Retail Real Estate Investment Trust; et administratrice de The Macerich Company. Auparavant, fiduciaire de Boardwalk Real Estate Investment Trust; administratrice de Multiplan Empreendimentos Imobiliaros; 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 de la Société depuis le 9 janvier 2012; fiduciaire du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Kay Brekken, CPA Toronto (Ontario) Canada	Vice-présidente directrice et chef des finances	Vice-présidente directrice et chef des finances du Fonds. Auparavant, vice-présidente directrice et chef des services financiers d'Indigo Books & Music Inc.	Dirigeante de la Société depuis le 5 août 2014; dirigeante du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Carmine Francella Toronto (Ontario) Canada	Premier vice-président, Location	Premier vice-président, Location du Fonds. Auparavant, vice-président, Location de la Banque Scotia; directeur principal, Immobilier et développement chez Walmart Canada.	Dirigeant de la Société depuis le 25 janvier 2016; dirigeant du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Alison Harnick Toronto (Ontario) Canada	Première vice-présidente, chef des affaires juridiques et secrétaire générale	Première vice-présidente, chef des affaires juridiques et secrétaire générale du Fonds. Auparavant, avocate en droit des affaires chez Torsys LLP.	Dirigeante de la Société depuis le 10 octobre 2017; dirigeante du Fonds depuis le 17 octobre 2019

Nom, province/ État et pays de résidence	Poste	Fonctions principales au cours des cinq dernières années ou plus	Poste occupé depuis
Maryanne McDougald Mississauga (Ontario) Canada	Première vice-présidente, Exploitation	Première vice-présidente, Exploitation du Fonds. Auparavant, vice-présidente, Gestion immobilière et présidente et première vice-présidente et chef de l'exploitation de FCR Management Services LP.	Dirigeante de la Société depuis le 6 août 2010; dirigeante du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Jordan Robins Toronto (Ontario) Canada	Vice-président directeur et chef de l'exploitation	Vice-président directeur et chef de l'exploitation du Fonds. Auparavant, vice-président principal, Planification et aménagement de FPI RioCan.	Dirigeant de la Société depuis le 1 ^{er} juin 2016; dirigeant du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Jodi Shpigel Richmond Hill (Ontario) Canada	Première vice-présidente, Développement	Première vice-présidente, Développement du Fonds. Auparavant, première vice-présidente, Centre du Canada.	Dirigeante de la Société depuis le 4 septembre 2013; dirigeante du Fonds depuis le 17 octobre 2019
Michele Walkau	Première vice- présidente, Marque et Culture	Première vice-présidente, Marque et culture du Fonds. Vice-présidente du Conseil du bâtiment durable du Canada; membre du conseil d'administration du Royal Canadian Military Institute. Auparavant, cadre supérieure chez Conseillers immobiliers GWL.	Dirigeante de la Société depuis le 22 avril 2019; dirigeante du Fonds depuis le 17 octobre 2019

- 1) Membre du comité d'investissement, dont le président est M. McDonnell.
- 2) Membre du comité d'audit, dont le président est M. Mawani.
- 3) Membre du comité de rémunération, dont la présidente est M^{me} Stephen.
- 4) Membre du comité de gouvernance, dont la présidente est M^{me} King.
- 5) Président du conseil.

Au 17 mars 2020, les fiduciaires et les membres de la haute direction (au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*) du Fonds, en tant que groupe, étaient propriétaires véritables de 2 904 141 parts du Fonds au total, ce qui représente environ 1,3 % des parts du Fonds émises et en circulation, et de 2 304 598 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 2 304 598 parts du Fonds supplémentaires et détiendraient environ 2,4 % des parts du Fonds émises et en circulation.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, en date des présentes, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction en poste du Fonds et, à la connaissance du Fonds, aucun porteur de parts dont on s'attend à ce qu'il détienne un nombre suffisant de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle du Fonds n'est, ni n'a été au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, 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; ni n'a, en date de la présente notice annuelle ou 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 a été 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 Edgemont Development Corporation (« Walton Edgemont ») et de Walton Big Lake Development Corporation et est actuellement administrateur de Walton Westphalia Development Corporation (collectivement, les « sociétés Walton »). Les sociétés Walton s'occupent d'investissement immobilier et de projets destinés au 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. M. Hagan a indiqué que Walton Land 1 a remboursé intégralement ses créanciers et a été liquidée en 2019. Walton Edgemont a remboursé intégralement ses créanciers et est en cours de liquidation, après quoi aura lieu la distribution finale aux investisseurs.

COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit aide le conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance en ce qui a trait aux éléments suivants : l'intégrité des états financiers du Fonds; la conformité du Fonds aux exigences prévues par les lois et les règlements en matière de présentation de l'information financière; les compétences, l'indépendance et la performance de l'auditeur du Fonds; 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 de l'auditeur externe du Fonds et fait une recommandation au conseil concernant, selon le cas, la nomination ou le renouvellement du mandat de l'auditeur externe. Le conseil examine cette recommandation et approuve la candidature de l'auditeur externe qui sera nommé ou dont le mandat sera renouvelé, selon le cas, par les porteurs de parts du Fonds à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Règles du comité d'audit

Le 7 mai 2004, le conseil d'administration de la Société a adopté des règles pour le comité d'audit de la Société, qui ont été modifiées en novembre 2005, en mars 2010, en avril 2012, en mai 2014, en février 2016 et en novembre 2017. Le conseil a adopté des règles pour le comité d'audit du Fonds avec prise d'effet le 30 décembre 2019. Une fois l'an, le comité d'audit et le comité 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), Paul Douglas et Jon Hagan et M^{me} Annalisa King. 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 membre du conseil et président du comité d'audit depuis mai 2018. Il 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 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.

M. Paul Douglas est membre du conseil et membre du comité d'audit depuis juin 2019. Il est actuellement chef de groupe, Services bancaires aux entreprises au Canada au sein du Groupe Banque TD et occupe ce poste depuis 2004. M. Douglas a fait une remarquable carrière au sein de la TD durant plus de 40 ans, au cours desquels il a occupé des postes à responsabilités croissantes dans divers secteurs, notamment ceux des services de détail, des services commerciaux, des services aux grandes entreprises, du placement et de la gestion des risques. Il est actuellement vice-président du conseil des gouverneurs de l'Université McMaster. M. Douglas a présidé le sous-comité du Conseil de la diversité de la direction pour la promotion et la création d'un milieu mieux adapté aux besoins des personnes LGBTQ2+, qu'elles soient clientes ou employées.

M. Jon Hagan est membre du conseil depuis février 2003 et a été président du comité d'audit. Il est directeur de JN Hagan Consulting depuis décembre 2000 et offre de l'assistance à de grandes sociétés dans le cadre d'investissements immobiliers et d'opérations d'acquisition et d'aliénation sur les marchés canadien, américain, mexicain et chinois. De plus, M. Hagan est administrateur et membre du comité d'audit de Walton Westphalia Development Corporation.

M. Hagan a auparavant été administrateur et membre du comité d'audit de Walton Big Lake Development Corporation, président du conseil, membre du comité de la rémunération et de la gouvernance et membre du comité d'audit de Regal Lifestyle Communities Inc., administrateur, président du comité d'audit et membre du comité de direction de Bentall Kennedy Group, fiduciaire et président du comité d'audit de Sunrise Senior Living Real Estate Investment Trust, administrateur et membre du comité d'audit de Mills Corporation et président du conseil de Teranet Income Fund. M. Hagan possède plus de 40 années d'expérience au sein 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 membre du conseil depuis novembre 2016 et membre du comité d'audit depuis décembre 2016. Elle est administratrice de sociétés et, à l'heure actuelle, présidente du conseil de la Vancouver Airport Authority. De plus, elle siège au conseil de Saputo Inc., de La Compagnie du Nord-Ouest Inc. et du McArthurGlen Designer Outlet Centre (coentreprise entre le McArthurGlen Group et 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. 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).

Politiques et procédures d'approbation préalable

Le comité d'audit est chargé de superviser le travail des auditeurs externes et il s'est penché sur la question de savoir si la prestation de services autres que des services d'audit nuisait 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 du Fonds 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 à 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 et est l'auditeur externe du Fonds depuis sa formation le 16 octobre 2019. À l'occasion, Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. fournit également au Fonds des services-conseils et d'autres services non liés à l'audit.

Les honoraires versés en contrepartie des services fournis par Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 se présentaient comme suit :

	Honoraires pour 2019		Honoraires pour 2018	
	(\$)	(%)	(\$)	(%)
Honoraires d'audit ¹⁾	1 195 300	81,6 %	969 100	75,3 %
Honoraires pour services liés à l'audit ²⁾	194 500	13,3 %	179 500	14,0 %
Honoraires pour services fiscaux ³⁾	69 500	4,7 %	132 500	10,3 %
Autres honoraires ⁴⁾	5 800	0,4 %	6 000	0,4 %
Total des honoraires	1 465 100	100 %	1 287 100	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 du Fonds, ainsi que des services normalement fournis par les auditeurs externes relativement au dépôt de documents 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

Sous réserve de l'information contenue dans la présente notice annuelle, à la connaissance de la direction, aucun administrateur ou membre de la haute direction du Fonds, aucune personne qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 % des titres comportant droit de vote du Fonds, 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 2017 qui a eu ou qui aura une incidence importante sur le Fonds.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

On trouvera des renseignements complémentaires sur le Fonds sous le profil d'émetteur du Fonds sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

La circulaire de sollicitation de procurations par la direction du Fonds concernant son assemblée annuelle des porteurs de parts qui doit se tenir plus tard cette année contiendra des renseignements supplémentaires,

notamment la rémunération des fiduciaires et des dirigeants et les prêts qui leur ont été accordés, le nom des principaux porteurs de titres du Fonds 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 du Fonds pour son dernier exercice. Il est possible d'obtenir gratuitement une copie de ces documents en envoyant une demande écrite au secrétaire général adjoint du Fonds.

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 du Fonds est Computershare, à son principal établissement à Toronto (Ontario).

EXPERTS

L'auditeur du Fonds 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 du Fonds 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 des immeubles dont le FPI First Capital était propriétaire au 31 décembre 2019.

Immeubles productifs de revenus (« IPR ») et Immeubles destinés au développement

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
CENTRE					
1	146-150 Lakeshore Road West	Oakville	100 %	20 000	Harvey's, Starbucks, Pizza Hut
2	1670 Bayview Avenue	Toronto	100 %	40 000	BMO, Benya Inc.
3	1842-1852 Queen Street East	Toronto	100 %	11 000	CIBC, Starbucks
4	3080 Yonge Street	Toronto	100 %	226 000	Loblaws, Tim Hortons, Visualsonics Inc., Regus, Anatomy Fitness, First Canadian Health Management Corp., Baker Real Estate Incorporated, Lysander, The College of Audiologists, Sleep Country Canada, Explorica Canada Inc.
5	5051-5061 Yonge Street	Toronto	100 %	37 000	Jack Astor's, Michaels
6	71 King Street West	Mississauga	100 %	44 000	Divers locataires du secteur médical
7	895 Lawrence Avenue East	Toronto	100 %	29 000	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, Scotiabank, BMO, 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, 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, Starbucks, Canadian Learning College
12	Bayview Lane Plaza	Markham	100 %	43 000	Dollarama, Starbucks
13	Bloor and Dundas (Sterling Road)	Toronto	35 %	29 000	Pia Bouman School for Ballet, Brothers Dressler & Easy Street, AAA Atlas Roofing Inc.
14	Bloor and Spadina	Toronto	100 %	8 000	Scotiabank
15	Brampton Corners Shopping Centre	Brampton	100 %	322 000	Fortinos, Walmart, Scotiabank, HSBC, Kelsey's, Petsmart, Indigo, Buck or Two
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

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
20	Cedarbrae Mall – actifs	Toronto	100 %	544 000	No Frills, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, Mark's, RBC Royal Bank, CIBC, Scotiabank, BMO, Burger King, Tim Hortons, McDonald's, KFC, GoodLife Fitness, Fit4Less by GoodLife, Dollarama, LCBO, Winners, The Beer Store, Home Accents, Stitches, Scarborough Centre for Healthy Communities, Frugo, Ministry of Government Services, Healthy Planet
21	Chartwell Shopping Centre – actifs	Toronto	100 %	152 000	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, Scotiabank, BMO, Harvey's, State & Main Kitchen & Bar, The Keg Steakhouse & Bar, Starbucks, Subway, 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, Dollarama, LCBO, 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, KFC, 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, Subway, Pizza Hut, Chicago Pub & Billiards, Dollarama
27	Derry Heights Plaza	Milton	100 %	69 000	Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, CIBC, Tim Hortons
28	Dufferin Corners	Toronto	100 %	74 000	Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank
29	Dundas and Aukland	Toronto	71 %	-	Immeuble destiné au développement
30	Fairview Mall – actifs	St. Catharines	100 %	298 000	Zehrs ²⁾ , Food Basics, Mark's, Sport Chek, CIBC, Scotiabank, Kelsey's, Swiss Chalet, Subway, Dollarama, LCBO, Winners, Staples, IKEA, Chapters, Fairview Bowling Lanes
31	Fairway Plaza – actifs	Kitchener	100 %	291 000	Food Basics, Sport Chek, TD Canada Trust, Harvey's, State & Main Kitchen & Bar, Swiss Chalet, Starbucks, GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, Marshalls, PetSmart, MEC, Visions Electronics, The Shoe Per Store
32	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
33	Harwood Plaza	Ajax	100 %	213 000	Food Basics, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Scotiabank, Tim Hortons, Popeye's, Subway, GoodLife Fitness, Dollarama, Ministry of Health, Factorydirect.ca, Pitney Bowes of Canada Ltd
34	Hazelton Hotel ³⁾	Toronto	60 %	7 000	One Restaurant
35	Humbertown Shopping Centre	Toronto	100 %	103 000	Loblaws, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Scotiabank, LCBO, Bulk Barn
36	Hyde Park Plaza	London	50 %	26 000	Remark Fresh Markets, Shoppers Drug Mart, BMO, Starbucks
37	King and Peter	Toronto	35 %	-	Immeuble destiné au développement

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
38	Laurelwood Shopping Centre	Waterloo	100 %	94 000	Sobeys, TD Canada Trust, CIBC, Starbucks, LCBO
39	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
40	Meadowvale Town Centre – actifs	Mississauga	100 %	421 000	Metro, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, TD Canada Trust, CIBC, BMO, Tim Hortons, Popeye's, Subway, McDonald's, KFC, Union Social Eatery, GoodLife Fitness, LCBO, Brewers Retail, Your Dollar Store With More, Autocentre, Regional Municipality of Peel
41	Merchandise Building	Toronto	100 %	52 000	Metro, Ryerson University
42	Midland Lawrence Plaza	Toronto	100 %	81 000	FreshCo, Tormedco, TD Canada Trust, Pures College of Technology, Your Dollar and Party Store Plus
43	Morningside Crossing – actifs	Toronto	100 %	315 000	No Frills, Food Basics, Shoppers Drug Mart, Rexall, TD Canada Trust, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Swiss Chalet, Starbucks, Subway, McDonald's, KFC, Pizza Hut, Halibut House, Shoeless Joe's, Fit4Less by GoodLife, Dollarama, LCBO, The Beer Store, Pet Valu, Bulk Barn, BSW Beauty Supply, National Thrift Store
44	One Bloor East	Toronto	100 %	75 000	McEwan, Nordstrom, Starbucks, Chick-fil-A
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	KFC, Mercedes-Benz Canada, Tesla Motors
47	Rona Stockyards	Toronto	100 %	84 000	Lowe's
48	Royal Orchard	Thornhill	50 %	22 000	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, Popeye's, 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 %	488 000	Loblaws, Metro, Longo's, Shoppers Drug Mart, Canadian Tire, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, CIBC, Tim Hortons, Harvey's, William's Landing, Starbucks, Subway, McDonald's, Mildred's Temple Kitchen, GoodLife Fitness, LCBO, Winners, The Beer Boutique, West Elm, Petsmart, WeWork, Kasian Architecture, EQ3, Wasserman Sports & Entertainment, Knoll, Entertech Systems, Kids & Company, Kitchen Stuff Plus, Structube
53	South Oakville – actifs <ul style="list-style-type: none"> • Maple Grove Village – 100 % • Olde Oakville Marketplace – 100 % • Shops of Oakville South – 50 % 	Oakville	50 %-100 %	300 000	Sobeys, Whole Foods, Longo's ⁴⁾ , Shoppers Drug Mart, Rexall Pharma Plus, RBC Royal Bank, CIBC, BMO ⁴⁾ , Tim Hortons, Starbucks, Harper's Landing ⁴⁾ , Subway, Beertown Public House, RBC Insurance, LCBO, Indigo, The Beer Store, Pet Valu, Kids & Company ⁴⁾ , Home Hardware
54	Stanley Park Mall	Kitchener	100 %	188 000	Zehrs, Rexall Pharma Plus, Walmart, TD Canada Trust, LCBO, Pet Valu, Dollar Tree

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
55	Steeple Hill Shopping Centre – actifs	Pickering	100 %	93 000	FreshCo, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Burger King, RBC 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 %	211 000	Sobeys, Metro, TD Canada Trust, CIBC, BMO, Starbucks, Subway, McDonald's, Taco Bell, Dollarama, LCBO, Lastman's Bad Boy, Talize, Whitby Medical Clinic, Optima Communication, 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 %	479 000	No Frills, Metro, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Tim Hortons, Popeye's, Subway, McDonald's, Pizza Hut, Georgy Porgys Grill and Bar, Shooters Snooker & Sports Club, GoodLife Fitness, Dollarama, LCBO, Staples, Toys "R" Us, Pet Valu, Parkway Bowl, Top Design Rugs, DriveTest, Home Hardware, Healthy Planet, National Thrift Store, Parkway Dental
61	Wellington Corners – actifs	London	50 %	40 000	FreshCo, Shoppers Drug Mart, BMO, Starbucks, Montana's, Subway, The Beer Store ²⁾ , Pet Valu
62	Westney Heights Plaza	Ajax	100 %	162 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Scotiabank, Harvey's, Starbucks, KFC, Dollarama, Canada Computers, Westney Heights Medical Centre, BSW Beauty Supply
63	Yonge and Roselawn Assembly	Toronto	85 %	-	Immeuble destiné au développement
64	Yonge-Davis Centre	Newmarket	100 %	51 000	Subway, Alexanian Carpet, Dogtopia
65	York Mills Gardens – actifs	Toronto	100 %	189 000	Longo's, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, BMO, Swiss Chalet, Starbucks, McDonald's, Pizza Hut, LCBO, Uptown Spa and Liangse Wellness
66	Yorkville Village – actifs <ul style="list-style-type: none"> • Yorkville Village – 100 % • 80-100 Yorkville Ave – 100 % • 106-108 Yorkville Ave – 100 % • 30 Hazelton – 100 % • 30A Hazelton – 100 % • 121 Scollard – 100 % • 101 Yorkville Ave – 50 % • 140 Yorkville Ave – 33 % 	Toronto	33 %-100 %	285 000	Whole Foods, Rexall, Aburi Restaurants, Chase Hospitality Group, Equinox Fitness, SoulCycle, TNT (The New Trend), Chanel, Andrew's, TNT Concept, Brunello Cucinelli, Versace, Radford, Stone Island, Galerie de Bellefeuille, Her Majesty's Pleasure, Waxon
	TOTAL – CENTRE			8 878 000	
EST					
	Ottawa				
1	College Square	Ottawa	50 %	194 000	Loblaws, Rexall Pharma Plus, BMO, Tim Hortons, Starbucks, Popeye's, Subway, McDonald's, Dollarama, LCBO, The Beer Store, The Home Depot
2	Eagleson Place – actifs	Ottawa	50 %	60 000	Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Starbucks, Harvey's, Subway, GoodLife Fitness, The Beer Store, Home Hardware, Westend FamilyCare Clinic FHT, Kids & Company

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
3	Elgin and Lisgar	Ottawa	50 %	6 000	Starbucks, Harvey's
4	Gloucester City Centre	Ottawa	50 %	182 000	Loblaws, Rexall, Walmart, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Subway, Dollarama, LCBO, Pet Valu, Bulk Barn, The Co-Operators
5	Hunt Club Marketplace – actifs <ul style="list-style-type: none"> • Hunt Club Marketplace – 67 % • Hunt Club (Petrocan) – 50 % 	Ottawa	50 %-67 %	87 000	T&T Supermarket, TD Canada Trust, St. Hubert Express ⁴⁾ , Harvey's, Subway, Dollarama, Petro-Canada ⁴⁾
6	Loblaws Plaza – actifs	Ottawa	50 %	71 000	Loblaws, RBC Royal Bank, BMO, Starbucks, GoodLife Fitness, Pet Valu, Fabricland, Dollar Giant
7	Merivale Mall	Ottawa	50 %	109 000	Farm Boy, Shoppers Drug Mart, Sport Check, TD Canada Trust, CIBC, Harveys, Subway, Tailgators, Marshalls, Planet Fitness, YMCA-YWCA
8	Strandherd Crossing	Ottawa	50 %	62 000	Loeb, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, RBC Royal Bank, Starbucks, Subway, GoodLife Fitness
	Total – Ottawa			771 000	
	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	50 %	120 000	IGA, Jean Coutu, Canadian Tire, Sports Experts, RBC Banque Royale, CIBC, McDonald's, 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 Saint-Hubert – actifs	Longueuil	50 %	165 000	IGA, Metro, Pharmaprix, Jean Coutu, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, CIBC, Tim Hortons, Rôtisserie St-Hubert, Subway, McDonald's, Énergie Cardio, Dollarama, SAQ, CSSS Champlain
6	Centre commercial Beaconsfield – actifs <ul style="list-style-type: none"> • Plaza Baie-D'Urfé – 100 % • Centre Commercial Beaconsfield – 50 % • Plaza Beaconsfield – 50 % 	Beaconsfield	50 %-100 %	128 000	Provigo, Metro ⁴⁾ , Pharmaprix ⁴⁾ , Pharmacie Proxim, TD Canada Trust ⁴⁾ , RBC Banque Royale ⁴⁾ , Tim Hortons ⁴⁾ , Subway, McDonald's ⁴⁾ , SAQ, Klub Athletik 20 ⁴⁾
7	Centre commercial Côte St-Luc	Côte Saint-Luc	100 %	144 000	IGA, Jean Coutu, RBC Banque Royale, Subway, McDonald's, Dollarama, SAQ, Maison Caplan, Garderie Prêt ou Pas
8	Centre commercial Domaine – actifs	Montréal	100 %	220 000	Metro, Walmart, CIBC, Tim Hortons, Dollarama, Rossy, C.R.C. St-Donat, Salon de quilles Domaine
9	Centre commercial Maisonneuve – actifs	Montréal	100 %	115 000	Provigo, Brunet, Canadian Tire, TD Canada Trust
10	Centre commercial Van Horne – actifs	Montréal	100 %	81 000	IGA, Pharmaprix, RBC Banque Royale, Tim Hortons, Destination Dollar Plus
11	Centre commercial Wilderton – actifs	Montréal	100 %	53 000	Metro, Pharmaprix, RBC Banque Royale, Tim Hortons, Subway, Dollarama, SAQ
12	Carré Lucerne	Mont-Royal	100 %	120 000	Provigo, Pharmaprix, Banque Scotia, Starbucks, Subway, Groupe BMR Inc.

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
13	Centre Kirkland – actifs	Kirkland	50 %	90 000	IGA, Uniprix, CIBC, Rôtisserie St-Hubert, Starbucks, Subway, Dollarama, SAQ
14	Côte-des-Neiges	Montréal	100 %	92 000	RBC Banque Royale, Tim Hortons, CLSC Côte-des-Neiges, Dormez-vous
15	Édifce Gordon	Verdun	100 %	17 000	Pharmaprix, Société immobilière du Québec
16	Faubourg des Prairies	Montréal	100 %	67 000	IGA, Tim Hortons, SAQ, Nautilus Plus
17	Galeries 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, Industries Goodwill Renaissance Montréal, Librairie Monet, Éconofitness, Maison en Gros, Garderie Éducative
18	Griffintown	Montréal	100 %	254 000	Metro, Pharmaprix, Brunet, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, Banque Scotia, Tim Hortons, Starbucks, McDonald's, Industria Pizzeria + Bar, Zibo, Dollarama, Winners, SAQ, Lemay+DAA, Groupe BMR
19	La Porte de Gatineau	Gatineau	100 %	161 000	Provigo, Maxi, Pharmacie Proxim, TD Canada Trust, CIBC, Tim Hortons, Subway, Au Vieux Duluth, L'Académie Gatineau, SAQ, Village Du Dollar, Ordinateurs Canada, Ameublement Desrochers, Toys "R" Us ²⁾
20	Lachenaie – actifs	Charlemagne	50 %	274 000	Metro, Uniprix, Sports Rousseau, TD Canada Trust, RBC Banque Royale, McDonald's, SAIL, Dollarama, Lowe's, Bureau en Gros (Staples), Winners, SAQ, World Gym, Dollar Max, Maison En Gros, Surplus RD Inc., Klub Athletik 40, Home Depot ²⁾
21	Le Campanile & Place du Commerce – actifs	Montréal	100 %	105 000	IGA, Pharmaprix, Jean Coutu, TD Canada Trust, BMO, Banque Scotia
22	Les Galeries de Repentigny – actifs	Repentigny	50 %	96 000	IGA, Super C, Pharmaprix, Uniprix, Tim Hortons, Subway, PFK, Dollar Max
23	Les Jardins Millen – actifs	Montréal	100 %	56 000	IGA, Uniprix, TD Canada Trust
24	Marché du Vieux-Longueuil	Longueuil	100 %	58 000	Metro, Pharmaprix
25	Place Cité des Jeunes	Gatineau	100 %	64 000	Metro, Uniprix, Tim Hortons
26	Place Fleury – actifs	Montréal	100 %	125 000	Metro, Pharmaprix, BMO, Dollarama, SAQ, Librairie Renaud-Bray inc.
27	Place Jean-Talon	Montréal	100 %	9 000	Avis Location de voitures
28	Place Lorraine	Lorraine	100 %	68 000	Provigo, SAQ
29	Place Nelligan – actifs	Gatineau	100 %	74 000	IGA, Brunet, Subway, Dollarama
30	Place Pointe-aux-Trembles	Montréal	100 %	116 000	Metro, Jean Coutu, Tim Hortons, Subway, Pizza Hut, Bar L'Anjeu Dollarama, Rossy, Chaussures Rubino
31	Place Portobello – actifs	Brossard	100 %	506 000	Maxi ²⁾ , Jean Coutu, RBC Banque Royale, CIBC, Subway, Buffets des Continents, Marché Thai Foo, Restaurant Asiatique, Assurance RBC, Dollarama, Lowe's, World Gym, Décor Dépôt, Industries Goodwill Renaissance Montréal, Party Mania, Société de gestion Cogir S.E.N.C., Surplus RD Inc., Ardène, Kazoom Café, Chaussures Rubino
32	Place Roland-Therrien – actifs	Longueuil	100 %	42 000	Banque Scotia, Subway, Bulk Barn, Max Dépôt

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
33	Place Viau – actifs	Montréal	100 %	335 000	IGA, Pharmaprix, Walmart, TD Canada Trust, Rôtisserie St-Hubert, Pizza Hut,, Dollarama, Marshalls, Bureau en gros (Staples), Michaels, SAQ, Éconofitness, Maison en Gros, Clinique médicale Mieux-être
34	Place Vilamont	Laval	100 %	73 000	Provigo, Jean Coutu, Tim Hortons, Subway, Chaussures Rubino
35	Plaza Laval Élysée	Laval	100 %	63 000	Supermarché PA Samson, Pharmaprix, Tim Hortons, Magi Prix
36	Queen Mary – actifs	Montréal	100 %	23 000	Jean Coutu, Tim Hortons
37	St-Denis Pharmaprix	Montréal	100 %	11 000	Pharmaprix
38	Place Anjou	Anjou	100 %	52 000	Toys "R" Us, Maison en Gros
	Total – Québec			4 491 000	
	TOTAL – EST			5 262 000	
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, Filos, Dollarama, Pet Valu, Deer Valley Dental Care, Liquor Barn
4	Fairmount Shopping Centre	Calgary	100 %	54 000	Italian Centre Shop, RBC Royal Bank, Tim Hortons, Liquor Depot
5	Gateway Village	St. Albert	50 %	53 000	Safeway, CIBC, Scotiabank, Tim Hortons, Subway
6	GM Glenbow	Calgary	50 %	59 000	Brewsters Brewing Co & Restaurant, Commonwealth
7	Kingsland Shopping Centre	Calgary	100 %	46 000	Shoppers Drug Mart, Starbucks
8	Kingsway Mews	Edmonton	100 %	45 000	RBC Royal Bank, Subway
9	Lakeview Plaza	Calgary	100 %	69 000	IGA, Shoppers Drug Mart, Scotiabank, Pet Valu
10	Longstreet Shopping Centre	Edmonton	100 %	45 000	BMO, Subway, Pizza Hut, Red Robin Restaurant, Kal Tire
11	Macleod Trail – actifs	Calgary	100 %	296 000	Shoppers Home Health Care, BMO, KFC, Asian Buffet, King's Head Pub & Eatery, Smitty's, Fit4Less by GoodLife, Dollarama, Lowe's, Bulk Barn, Women in Need Society, Blaskin & Lane, The Buy and Sell Store
12	McKenzie Towne Centre – actifs	Calgary	100 %	234 000	Sobeys, Rexall, TD Canada Trust, Scotiabank, BMO, ATB Financial, Servus Credit Union Ltd., Tim Hortons, Subway, Brewsters Brewing Company & Restaurant, Kilt and Caber Ale House, GoodLife Fitness, Brightpath Early Learning & Childcare, My Orthodontist, High Street Dental Clinic, Liquor Depot
13	Meadowbrook Centre – actifs	Edmonton	100 %	71 000	Sobeys, Shoppers Drug Mart, Subway, Western Cellars

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
14	Meadowlark Health and Shopping Centre	Edmonton	100 %	303 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, Walmart, RBC Royal Bank, CIBC, McDonald's, KFC, Pizza Hut, Brewsters Brewing Company & Restaurant, Dollarama, Insight Medical Imaging, Alberta Health Services, Lifemark Health Services, Edmonton West Primary Care Network, Plastic & Cosmetic Surgical Centre, Liquor Depot
15	Mount Royal Village – actifs	Calgary	100 %	375 000	Urban Fare, Shoppers Drug Mart, London Drugs, Canadian Tire, Tim Hortons, Welt Elm, GoodLife Fitness, Copeman Healthcare, Oasis Wellness Centre & Spa, Vovia, Case Mogul, Sotheby's International Realty Canada, Stawowski McGill & Partners LLP, Kent Imaging
16	Northgate Centre	Edmonton	100 %	485 000	Safeway, Walmart, RBC Royal Bank, Tim Hortons, Subway, McDonald's, Good Buddy Restaurant, Smitty's, Marshalls, Alberta Health Services, Edmonton Bone & Joint Centre, LMIC – Labor Market Centre, Spa Lady, Edmonton North Primary Care Group, Healthcare Solutions, Veterans Affairs, The X-Ray Clinic at Northgate Centre, Dollarama, Ardene, Sung Lee Taekwondo Academy, iLahui, Ace Liquor Discounter, Learning Store at Northgate, The Learning Experience Daycare, Pivotal Physiotherapy
17	Old Strathcona Shopping Centre	Edmonton	100 %	91 000	No Frills, Dollarama, Polar Park Brewing Company, Anytime Fitness, Old Scona Medical Centre, Liquor Depot,
18	Richmond Square – actifs	Calgary	100 %	262 000	Save-On-Foods, London Drugs, Canadian Tire ²⁾ , BMO, Boston Pizza, GoodLife Fitness, Brightpath Early Learning & Child Care, Richmond Square Medical Centre, Calgary Lab Services
19	Royal Oak Centre	Calgary	100 %	336 000	Sobeys, London Drugs, Walmart, RBC Royal Bank, Scotiabank, BMO, Subway, Western Cellars, Dollarama, Pet Valu, Royal Oak Clinic, Kids & Company
20	Seton Gateway – actifs • Seton Cineplex – 100 % • Seton Gateway – 50 %	Calgary	50 %-100 %	126 000	Save-On-Foods ⁴⁾ , Shoppers Drug Mart ⁴⁾ , TD Canada Trust ⁴⁾ , BMO ⁴⁾ , Subway ⁴⁾ , Cineplex
21	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, KFC, Swiss Chalet, Safeway Gas Bar, Dollarama, Home Sense, Staples, Michaels, The Home Depot ²⁾ , Liquor Depot
22	South Park Centre	Edmonton	100 %	377 000	H Mart, Walmart, TD Canada Trust, Starbucks, IHOP, GoodLife Fitness, DSW – Designer Shoe Warehouse, JYSK Linen 'N Furniture, Petland, Dollar Tree, Canadian Appliance Source, Bouclair, Lammle's Western Wear, Pennington's, Toys "R" Us ²⁾
23	Staples Gateway – actifs	Edmonton	100 %	40 000	Mark's, Staples, The Home Depot ²⁾
24	The Brewery District	Edmonton	50 %	125 000	Loblaws, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Starbucks, GoodLife Fitness, Winners, MEC

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
25	Towerlane Centre – actifs	Airdrie	100 %	250 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, CIBC, Starbucks, Mainstreet BBQ, GoodLife Fitness, Dollarama, Staples, Pet Valu, Airdrie Appliance and Furniture, Roxy Theatre, Liquor Depot
26	TransCanada Centre	Calgary	100 %	185 000	Save-On-Foods, Rexall, Tim Hortons, Subway, KFC, Pizza Hut, Mr. Schnapps Restaurant & Bar, Dollarama, Spa Lady, Family Services, Goodwill, Hage's Mideast Food and Halal Meats, Liquor Barn
27	Tuscany Market	Calgary	100 %	85 000	Sobeys, Rexall, Scotiabank, Starbucks, Subway, Western Cellars, The Last Straw
28	West Springs Village	Calgary	50 %	32 000	Shoppers Drug Mart, Scotiabank, Starbucks, Subway, KFC
29	Westmount Shopping Centre – actifs	Edmonton	100 %	478 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, Rexall, Walmart, Mark's, TD Canada Trust, Scotiabank, BMO, 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			5 001 000	
Colombie-Britannique					
1	Broadmoor Shopping Centre – actifs	Richmond	100 %	47 000	Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, Subway, KFC
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
6	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
7	Langley Mall	Langley	100 %	137 000	Loblaws, Tim Hortons, Army & Navy, Southgate Christian Fellowship, Opus Framing & Art Supplies
8	Pemberton Plaza – actifs	North Vancouver	100 %	99 000	Save-On-Foods, Remedy's RX, TD Canada Trust, Vancity, White Spot, Willowbrae Childcare Academy
9	Peninsula Village Shopping Centre	Surrey	100 %	171 000	Safeway, London Drugs, Dollarama, BC Liquor Store, Rothwood Academy
10	Scott 72 Centre	Delta	100 %	167 000	London Drugs, TD Canada Trust, Vancity, Starbucks, Subway, White Spot, Staples, Fitness World, Dollar Max
11	Semiahmoo Shopping Centre – actifs	Surrey	100 %	290 000	Save-On-Foods, Shoppers Drug Mart, CIBC, BMO, Coast Capital Savings Credit Union, Tim Hortons, Subway, Taco Del Mar, White Spot, Dollarama, Winners, Chevron, Crunch Fitness, Rothwood Academy, Dollar Tree, BC Liquor Store

	Immeuble	Ville	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
12	Shops at New West	New Westminster	100 %	198 000	Safeway, Shoppers Drug Mart, RBC Royal Bank, CIBC, Tim Hortons, Starbucks, Subway, Hub Restaurant & Lounge, Landmark Cinema, Dynamic Health and Fitness, Dollar Tree, CG Masters Academy
13	Staples Lougheed	Burnaby	100 %	32 000	Staples
14	Terra Nova Village	Richmond	100 %	72 000	Save-On-Foods, RBC Royal Bank, Starbucks, Subway, Pizza Hut, Dollarama
15	The Olive	Vancouver	100 %	21 000	Shoppers Drug Mart, Subway
16	Time Marketplace – actifs <ul style="list-style-type: none"> • Time Marketplace – 100 % • Time Marketplace II – 100 % • 200 West Esplanade – 50 % 	North Vancouver	50 %-100 %	57 000	IGA Marketplace, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Boston Pizza
17	Tuscany Village – actifs	Victoria	100 %	75 000	Thrifty Foods, Rexall, CIBC, RBC Royal Bank, Original Joe's Restaurant & Bar, Starbucks, Subway
	Total – Colombie-Britannique			1 786 000	
	TOTAL – OUEST			6 787 000	
TOTAL – CANADA – Au 31 décembre 2019				20 927 000	

- 1) La superficie locative brute représente la participation du FPI First Capital.
- 2) Locataire majeur non détenu en propriété (non inclus dans la superficie locative brute).
- 3) Partie commerciale seulement.
- 4) Participation de 50 %.

Projets destinés au développement en cours

	Projet	Immeuble	Ville	Province	Participation	Superficie locative brute – IPR (en pieds carrés) ^{1) 2)}	Superficie de commerces de détail destinée au développement (en pieds carrés) ¹⁾	Superficie résidentielle destinée au développement (en pieds carrés) ¹⁾	Locataires majeurs et locataires choisis
1.	Dundas and Aukland	Dundas and Aukland	Toronto	Ontario	100 % ³⁾	-	47 000	268 000	Farm Boy
2.	King High Line	Shops at King Liberty – actifs	Toronto	Ontario	100 % commerces de détail / 67 % résidentiel	154 000	-	110 000	Longo's, Canadian Tire, Shoppers Drug Mart, Winners, Kids & Company, WeWork, McDonald's
3.	19 & 25 Industrial Street	Leaside Village – actifs	Toronto	Ontario	100 %	-	72 000	-	Pharmacie, animalerie, cabinet de médecin, restaurant
4.	3080 Yonge Street	3080 Yonge Street	Toronto	Ontario	100 %	226 000	16 000	-	Loblaws, Tim Hortons, Anatomy Fitness
5.	Chartwell Shopping Centre	Chartwell Shopping Centre – actifs	Toronto	Ontario	100 %	152 000	5 000	-	Mabu Station
6.	Victoria Terrace	Victoria Park Centres – actifs	Toronto	Ontario	100 %	479 000	2 000	-	Starbucks, Sunset Grill
7.	Wilderton Phase 1	Centre Commercial Wilderton – actifs	Montréal	Québec	100 %	53 000	79 000	-	Metro, Pharmaprix, Tim Hortons, SAQ
8.	Semiahmoo Shopping Centre	Semiahmoo Shopping Centre – actifs	Surrey	Colombie-Britannique	100 %	290 000	6 000	-	Crunch Fitness, Winners, Rothewood Academy
9.	The Brewery District	The Brewery District	Edmonton	Alberta	50 %	125 000	26 000	-	MEC, Loblaws City Market, GoodLife Fitness, Winners
10.	Westmount Shopping Centre	Westmount Shopping Centre – actifs	Edmonton	Alberta	100 %	478 000	5 000	-	Church's Chicken
	Total					1 957 000	258 000	378 000	

1) La superficie représente la participation du FPI First Capital.

2) La superficie est incluse dans les immeubles productifs de revenus au moment où le locataire prend possession de son espace.

3) Sous réserve d'une participation sans contrôle de 29,12 %.

Projets destinés au développement futurs

	Projet	Immeuble	Type de développement ¹⁾	Ville	Province	Participation	Superficie brute existante – IPR (en pieds carrés) ^{2) 3)}	Superficie du terrain ²⁾
1.	Parklawn and Lakeshore	Christie Cookie Site	développement à usage mixte doté d'un plan directeur	Toronto	Ontario	50 %	-	13,8
2.	Humbertown Phase 1	Humbertown Shopping Centre	usage mixte	Toronto	Ontario	50 %	11 000	9,0
3.	801 York Mills & 1855 Leslie Street	York Mills Gardens – actifs	usage mixte	Toronto	Ontario	100 %	56 000	2,8
4.	Yonge and Roselawn Assembly	Yonge and Roselawn Assembly	usage mixte	Toronto	Ontario	85 %	-	1,8
5.	1071 King St. W.	Shops at King Liberty – actifs	usage mixte avec appartement sur mesure	Toronto	Ontario	67 %	-	0,4
6.	400 King St. W.	King and Peter	usage mixte	Toronto	Ontario	35 %	-	0,2
7.	101 Yorkville Ave.	Yorkville Village – actifs	usage mixte avec appartement sur mesure	Toronto	Ontario	50 %	12 000	0,2
8.	140 Yorkville Ave.	Yorkville Village – actifs	usage mixte	Toronto	Ontario	33 %	3 000	0,2
9.	Royal Orchard	Royal Orchard	usage mixte	Thornhill	Ontario	50 %	22 000	1,9
10.	Wilderton Phase 2	Centre Commercial Wilderton – actifs	usage mixte avec appartement sur mesure	Montréal	Québec	100 %	38 000	5,3
11.	Place Viau (terrain adjacent)	Place Viau – actifs	résidentiel / commercial	Montréal	Québec	100 %	-	4,5
12.	Place Panama	Place Portobello – actifs	développement à usage mixte doté d'un plan de direction	Brossard	Québec	100 %	22 000	6,4
13.	200 West Esplanade	Time Marketplace – actifs	usage mixte avec appartement sur mesure	Vancouver	Colombie-Britannique	50 %	1 000	0,2
14.	Longstreet Shopping Centre, phase 1	Longstreet Shopping Centre	usage mixte avec appartement sur mesure	Edmonton	Alberta	100 %	6 500	3,5
	Total						171 500	50,2

1) Prévu à la date des présentes.

2) La superficie représente la participation du FPI First Capital.

3) Les développements futurs auront une incidence sur la SLB des IPR.

Immeubles résidentiels et hôtels

	Immeuble	Ville	Province	Participation	Superficie locative brute (en pieds carrés)¹⁾	Nombre d'unités
	Immeuble résidentiel productif de revenus					
1	King High Line (Shops at King Liberty)	Toronto	Ontario	67 %	215 700	506
2	Broadmoor Shopping Centre – actifs	Richmond	Colombie-Britannique	100 %	55 300	68
3	Yorkville Village – actifs	Toronto	Ontario	100 %	24 600	20
4	Autres			100 %	26 600	40
	<i>Total partiel</i>				322 200	634
	Immeuble résidentiel					
5	Rutherford – actifs ²⁾	Toronto	Ontario	50 %	63 250	50
	Immeuble hôtelier productif de revenus					
6	Hazelton Hotel	Toronto	Ontario	60 %	29 700	77

1) La superficie et le nombre d'unités représentent la participation du FPI First Capital et ont été exclus de la superficie et du nombre d'unités des IPR et des immeubles destinés au développement indiqués dans le rapport de gestion.

2) La SLB et les unités résidentielles sont actuellement en développement.

ANNEXE B
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT



Fonds de placement immobilier
First Capital

Règles du comité d'audit

Le 30 décembre 2019
Révisées le 11 février 2020

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER FIRST CAPITAL

RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

1. RESPONSABILITÉS

Le comité d'audit est chargé d'aider le conseil des fiduciaires (le « conseil ») du Fonds de placement immobilier First Capital (« FCR ») à s'acquitter de sa responsabilité de surveillance à l'égard de ce qui suit :

- l'intégrité des états financiers de FCR;
- le respect, par FCR, des exigences juridiques et réglementaires en matière de communication de l'information financière;
- la fonction d'audit interne de FCR;
- les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur de FCR;
- 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 fiduciaires au comité d'audit. Ces membres sont choisis par le conseil sur la recommandation du comité de gouvernance.

Tous les membres du comité d'audit sont des « fiduciaires indépendants » (les « **fiduciaires 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 FCR et l'auditeur. Plus particulièrement, le comité d'audit :

- sélectionne, évalue et propose la candidature de l'auditeur qui doit être nommé par les porteurs de parts 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 FCR;
 - 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 FCR. 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 consignation 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 FCR;
 - 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 FCR;
 - 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 FCR, la taille, la complexité et la situation financière de FCR, ainsi que l'importance du soutien que FCR 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 FCR, donnent une image fidèle, à tous les égards importants, de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie de FCR 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 FCR 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 FCR;
- 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 FCR, 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 FCR;
- 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 FCR 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 FCR 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 FCR, 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 FCR dont on peut raisonnablement penser qu'elles auront une incidence défavorable sur la capacité de FCR 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 FCR.

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 FCR 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 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 FCR.

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 FCR le caractère adéquat des contrôles et des procédures internes que FCR 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 FCR 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 FCR les contrôles et les procédures que FCR a adoptés dans le but de veiller à ce que l'information importante au sujet de FCR et de ses filiales soit publiée comme l'exigent la législation applicable ou les règles boursières.

Le comité d'audit examine et contrôle l'administration de la déclaration de fiducie de FCR et le respect de celle-ci dans la mesure où ils pourraient avoir une incidence sur l'intégrité des états financiers de FCR et ses systèmes de contrôles internes.

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 FCR 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 FCR. 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 FCR en ce qui concerne les risques qui relèvent de sa responsabilité selon le registre des risques d'entreprise de FCR, et il 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 exposé FCR, et les mesures que la haute direction a prises pour surveiller et contrôler ces risques, y compris les politiques de FCR 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 FCR et/ou les auditeurs de FCR, afin d'évaluer les politiques et pratiques de FCR en matière d'évaluation et de gestion des risques, y compris les principaux facteurs de risque auxquels FCR est exposé et les mesures prévues par FCR pour surveiller et gérer ces risques (notamment toute assurance souscrite par FCR 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 FCR. Il examine également un rapport émanant de la haute direction qui atteste que FCR a retenu ou a perçu et remis toutes les sommes qu'il 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 FCR, 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 FCR ou concernant celui-ci au cours des 24 mois ayant précédé la date d'embauche par FCR.

4. PROCÉDURE DE PLAINTE

Le comité d'audit examine les procédures prévues dans la politique de déclaration éthique de FCR pour la réception, la conservation et le suivi des plaintes que reçoit FCR 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 FCR 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 FCR;
- le caractère adéquat des contrôles internes et des contrôles de communication de l'information de FCR;
- ses recommandations quant aux états financiers annuels et intermédiaires de FCR, 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 FCR, des exigences juridiques et réglementaires en matière de communication de l'information financière;
- les politiques et pratiques de FCR 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 de la déclaration de fiducie de FCR 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 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 gouvernance, accompagnées de toute modification qu'il propose. Le comité 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 FCR, et le rapport annuel de cette dernière mentionne qu'on peut les consulter sur le site Web ou que les porteurs de parts peuvent en obtenir sur demande un exemplaire imprimé.

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 FCR, 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 FCR qu'ils jugent utiles à l'exercice de leurs fonctions.