

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET**

**NOTICE ANNUELLE**

**Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023**

**Le 8 avril 2024**

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>NOTES EXPLICATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....</b>	<b>1</b>
<b>MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS .....</b>	<b>2</b>
<b>REVENU DISTRIBUABLE .....</b>	<b>2</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>LE FPI .....</b>	<b>8</b>
<b>OBJECTIFS DU FPI.....</b>	<b>9</b>
<b>STRATÉGIE DE GESTION DU FPI.....</b>	<b>10</b>
Forces concurrentielles .....	11
<b>GESTION DE LA DETTE .....</b>	<b>12</b>
<b>IMMEUBLES .....</b>	<b>12</b>
Survol des Immeubles .....	12
Hypothèques .....	13
Présentation sommaire des Immeubles.....	16
Immeubles en copropriété.....	26
<b>CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>29</b>
Généralités.....	29
Parts .....	30
Achat de parts .....	30
Offres publiques d’achat.....	32
Assemblées des porteurs de parts .....	32
Émission de parts.....	32
Restriction relative au droit de propriété des non-résidents.....	33
Information et rapports .....	33
Modification du Contrat de fiducie.....	33
Vente d’actifs.....	34
Durée du FPI.....	35
Décisions des Fiduciaires .....	35
<b>LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D’INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D’EXPLOITATION ...</b>	<b>35</b>
Lignes directrices en matière d’investissement .....	35
Politiques d’exploitation.....	37
Modification des lignes directrices en matière d’investissement et des politiques d’exploitation.....	39
<b>POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS .....</b>	<b>39</b>
<b>DÉBENTURES .....</b>	<b>40</b>
<b>MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES .....</b>	<b>41</b>
<b>GESTION DU FPI.....</b>	<b>41</b>
Fiduciaires .....	41
Restrictions et dispositions concernant les conflits d’intérêts .....	42
Fiduciaires et dirigeants.....	43
Interdictions d’opérations, faillites, amendes ou sanctions.....	45
Comité d’investissement.....	45
Comité d’audit.....	45
Comité de gouvernance et de rémunération .....	46
<b>FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>46</b>

Cours .....	46
Responsabilité des porteurs de parts .....	46
Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts .....	47
Distributions de liquidités non garanties .....	48
Risques environnemental .....	48
Risque lié au développement et aux acquisitions .....	48
Accès aux capitaux et au financement par emprunt et conjoncture financière mondiale .....	49
Financement par emprunt .....	49
Dépendance envers le personnel clé .....	49
Conflits d'intérêts potentiels .....	50
Sinistres généraux non assurés .....	50
Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement .....	50
Réglementation gouvernementale .....	51
Dilution .....	51
<b>COMITÉ D'AUDIT ET HONORAIRES ET SERVICES DE L'AUDITEUR .....</b>	<b>51</b>
<b>POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI .....</b>	<b>52</b>
<b>MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS</b>	
<b>IMPORTANTES .....</b>	<b>53</b>
<b>AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....</b>	<b>53</b>
<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>53</b>
<b>INTÉRÊTS DES EXPERTS .....</b>	<b>53</b>
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE A .....</b>	<b>A-1</b>

## NOTES EXPLICATIVES

Certains termes utilisés dans les présentes sont définis dans le glossaire ou dans d'autres passages de la présente notice annuelle (la « notice annuelle »).

Dans la présente notice annuelle et dans toute modification de celle-ci, sauf indication contraire ou si le contexte exige une autre interprétation, les termes « FPI », « nous », « notre » et « nos » renvoient à Fonds de placement immobilier Canadien Net.

**Sauf indication contraire, dans la présente notice annuelle, tous les renseignements sont à jour en date du 31 décembre 2023.**

**Sauf indication contraire, dans la présente notice annuelle, les mesures de superficie locative sont exprimées en superficie locative brute, les mesures en pieds carrés sont approximatives et le terme « dollars » et le symbole « \$ » renvoient au dollar canadien.**

Dans la présente notice annuelle, « Immeubles » s'entend des 98 immeubles commerciaux productifs de revenu, y compris une participation dans 32 Immeubles en copropriété, tous situés dans les provinces de Québec, d'Ontario, de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick et qui représentent au total environ 1 449 529 pieds carrés de superficie locative, dont environ 163 675 pieds carrés sont détenus en copropriété, et « Immeuble » s'entend de l'un des Immeubles précités. Parmi les 32 Immeubles en copropriété, 28 sont considérés comme des immeubles productifs de revenu et 4, comme des immeubles en cours de développement.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle contient des énoncés prospectifs et de l'information prospective (collectivement, les « énoncés prospectifs ») au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, y compris des énoncés concernant des attentes, des projections, ou des plans de croissance, ainsi que d'autres renseignements ayant trait à la stratégie d'affaires et aux plans futurs du FPI. On peut parfois, mais pas toujours, reconnaître les énoncés prospectifs à l'emploi du conditionnel ou de mots comme « chercher », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « pouvoir », « projeter », « prévoir », « éventuel », « potentiel », « cible », « avoir l'intention de », « devoir », « croire », « objectif », « continu », « sous-entendre », « supposer », « but », « probablement » ainsi qu'à l'emploi de références similaires à des périodes futures ou à la forme négative des termes et expressions précités et au fait que ces énoncés ne concernent pas strictement des sujets historiques ou d'actualité. Les énoncés prospectifs sont fondés sur les attentes actuelles de la Direction et sont assujettis à un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses concernant, entre autres, les conditions du marché et la conjoncture économique, les perspectives ou les occasions d'affaires, les stratégies et les plans futurs, les projections et les tendances et les événements prévus qui touchent le FPI et son secteur d'activité. Bien que le FPI et la Direction soient d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs sont raisonnables et fondées sur des hypothèses et des estimations raisonnables à la date des présentes, rien ne garantit que ces hypothèses ou ces estimations sont exactes ou que ces attentes se concrétiseront. Les énoncés prospectifs sont par nature soumis à des incertitudes, à des éventualités et à des risques importants sur les plans commercial, financier et concurrentiel en conséquence desquels les événements réels pourraient être sensiblement différents de ceux qui sont implicites ou explicites dans ces énoncés.

Certains des énoncés prospectifs qui figurent dans la présente notice annuelle comprennent, sans s'y limiter, des énoncés à l'égard de ce qui suit :

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

Les résultats et les faits nouveaux réels pourraient différer, voire sensiblement, de ceux prévus par le FPI et énoncés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle. Ces énoncés sont fondés sur un certain nombre de risques et d'hypothèses qui pourraient se révéler inexacts. Le potentiel de croissance

future du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, les conditions concurrentielles, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futures, le maintien des tendances au sein du secteur, les niveaux d'endettement futurs, l'absence de modification des lois fiscales actuellement en vigueur et le maintien de la conjoncture économique actuelle figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs que renferme la présente notice annuelle. De nombreux facteurs pourraient avoir comme conséquence que la performance, les réalisations ou les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement de la performance, des réalisations ou des résultats futurs qu'expriment ou que sous-entendent les énoncés prospectifs, y compris, sans limitation, les risques et incertitudes se rapportant aux Immeubles du FPI, à ses attentes concernant les taux d'occupation futurs de ses Immeubles, y compris les incertitudes et les risques présentés sous la rubrique « Facteurs de risque ».

Si une ou plusieurs de ces incertitudes ou un ou plusieurs de ces risques devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs devaient se révéler inexactes, la performance, les réalisations ou les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle. Ces facteurs doivent être examinés attentivement, et les investisseurs éventuels ne doivent pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs. Même si les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle reposent sur des hypothèses que la Direction considère actuellement comme raisonnables, le FPI ne peut garantir aux investisseurs éventuels que les réalisations, la performance ou les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs de même qu'aux autres incertitudes et aux autres risques dont il est question dans les documents que le FPI dépose à l'occasion auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui sont affichés sous le profil du FPI sur SEDAR+, au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Les énoncés prospectifs figurant dans les présentes sont formulés à la date de la présente notice annuelle, et le FPI n'a aucunement l'intention ou l'obligation de les mettre à jour, sauf si la loi l'exige. Le FPI ne peut garantir aux investisseurs que ces énoncés s'avéreront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux que prévoient ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties de performance future et qu'ils ne doivent pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs en raison de leur incertitude inhérente.

## **MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS**

Les états financiers consolidés du FPI sont dressés conformément aux IFRS. Dans la présente notice annuelle, le FPI traite de certaines mesures financières non définies par les IFRS, dont les FPE, ainsi que d'autres mesures dont il est question ailleurs dans la présente notice annuelle. Les mesures non définies par les IFRS n'ont pas de signification normalisée et pourraient donc ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le FPI a présenté les mesures non définies par les IFRS qui, de l'avis de la Direction, sont des mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette du FPI. Les mesures financières non définies par les IFRS ne doivent pas être considérées comme des solutions de rechange au résultat net, au résultat global, aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou aux mesures comparables établies en conformité avec les IFRS en tant qu'indicateurs de la performance, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI. Voir le glossaire pour la définition du terme « FPE ». Pour obtenir une description complète de ces mesures et, s'il y a lieu, un rapprochement par rapport aux mesures les plus directement comparables établies en conformité avec les IFRS, voir les rubriques « Explication des mesures financières non définies par les IFRS » et « Faits saillants financiers » dans le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## **REVENU DISTRIBUABLE**

Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans un titre à revenu fixe. La récupération d'un investissement dans les parts est incertaine, et le rendement prévu d'un tel investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer un pourcentage important de ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, ces distributions ne sont pas garanties et pourraient être réduites, suspendues ou interrompues. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et la somme réellement distribuée dépendront, entre autres, de la performance financière des immeubles faisant partie du portefeuille, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. En outre, la valeur marchande des parts peut baisser pour divers motifs, notamment l'impossibilité, pour le FPI, de respecter ses objectifs en matière de distribution de liquidités, et cette baisse pourrait être importante.

Il est important qu'une personne qui investit dans les parts examine les facteurs de risque pouvant avoir une incidence à la fois sur le FPI et sur le secteur immobilier dans lequel le FPI exerce ses activités et, par conséquent, sur la stabilité des distributions de liquidités sur les parts.

Le rendement des parts après impôt pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être fonction à la fois du rendement du capital investi et des remboursements de capital. Ces composantes peuvent varier au fil du temps, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement après impôt pour le porteur de parts. Pour les porteurs de parts, le rendement du capital investi est généralement imposé comme un revenu ordinaire, un gain en capital ou un dividende. Par contre, un remboursement de capital est généralement à imposition différée et réduit le prix de base des parts payé par le porteur de parts aux fins de l'impôt.

Le Revenu distribuable n'est pas une mesure définie par les IFRS, et il n'existe pas de méthode normalisée pour le calculer. Le Revenu distribuable est présenté dans la présente notice annuelle parce que le FPI est d'avis qu'il s'agit d'une mesure non définie par les IFRS pertinente de sa capacité à réaliser des profits et à procurer un revenu de placement en espèces aux porteurs de parts. Étant donné que le FPI peut utiliser une méthode de calcul du Revenu distribuable différente de celle qu'utilisent d'autres entités similaires, il se peut que son Revenu distribuable ne puisse être comparé à celui de ces autres entités.

Dans la présente notice annuelle, le « Revenu distribuable » s'entend, pour toute période, du résultat net établi en conformité avec les IFRS, sous réserve de certains rajustements qui sont indiqués dans le Contrat de fiducie et que les Fiduciaires ont établis à leur entière appréciation.

Le Revenu distribuable du FPI est calculé sur la base du revenu du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans le Contrat de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt remboursable par versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le Revenu distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les Fiduciaires établissent à leur appréciation et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. De telles estimations doivent être rajustées à la Date de distribution suivante lorsque le montant du Revenu distribuable est déterminé de façon définitive.

Le FPI a démontré sa capacité à assurer la croissance de ses distributions, celles-ci ayant augmenté 11 fois au cours des 12 derniers exercices. Le FPI a commencé à verser des distributions en 2012. Sa politique en la matière pour 2024 consiste à verser une distribution de 0,02875 \$ par part mensuellement, représentant 0,345 \$ par part annuellement. Des distributions sont versées aux porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres fixée par les Fiduciaires, à leur appréciation, en fonction des flux de trésorerie futurs prévus et de la nécessité de conserver des flux de trésorerie suffisants pour soutenir l'entreprise du FPI.

Le graphique qui suit présente, en date de la présente notice annuelle, les distributions que le FPI a versées au cours des 13 derniers exercices.



## GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente notice annuelle.

« **Acte de fiducie de 2019** » : l'acte de fiducie intervenu en date du 16 mai 2019 entre le FPI et la Compagnie Trust TSX (anciennement la Société de fiducie AST (Canada)), en sa qualité de fiduciaire, qui régit les Débentures de 2019.

« **Acte de fiducie de 2020** » : l'acte de fiducie intervenu en date du 23 novembre 2020 entre le FPI et la Compagnie Trust TSX (anciennement la Société de fiducie AST (Canada)), en sa qualité de fiduciaire, qui régit les Débentures de 2020.

« **ARC** » : l'Agence du revenu du Canada.

« **Avis de vente** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Contrat de fiducie et description des parts – Restriction relative au droit de propriété des non-résidents ».

« **bail emphytéotique** » : un contrat par lequel le bailleur emphytéotique procure au locataire emphytéotique, pendant une période déterminée, le droit réel de jouir d'un bien immobilier, à la condition que ce dernier y fasse des constructions (ce concept de droit civil est appelé « bail foncier » en common law).

« **bien immobilier** » : un bien immobilier aux termes des lois de la province de Québec ou un bien immeuble aux termes de toute autre loi applicable.

« **Capital ajusté des porteurs de parts** » : à tout moment, la somme du capital des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les documents comptables du FPI à l'égard de ses Immeubles, calculés conformément aux IFRS.

« **CcQ** » : le *Code civil du Québec*. « **Comité d'audit** » : le comité d'audit des Fiduciaires dont il est question sous la rubrique « Comité d'audit ».

« **Comité d'investissement** » : le comité d'investissement des Fiduciaires dont il est question sous la rubrique « Gestion du FPI – Comité d'investissement ».

« **Comité de gouvernance et de rémunération** » : le comité de gouvernance et de rémunération des Fiduciaires dont il est question sous la rubrique « Comité de gouvernance et de rémunération ».

« **Contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie conclu le 11 mars 2011, dans sa version modifiée le 12 février 2020 et le 21 mai 2020, et dans sa version modifiée et mise à jour le 17 juin 2021, et qui est régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, complétée et/ou mise à jour, le cas échéant.

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

« **Date de distribution** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Revenu distribuable ».

« **Débentures** » : collectivement, les Débentures de 2019 et les Débentures de 2020.

« **Débentures de 2019** » : les débentures subordonnées non garanties convertibles du FPI échéant le 16 mai 2024.

« **Débentures de 2020** » : les débentures subordonnées non garanties convertibles du FPI échéant le 23 novembre 2025.

« **Direction** » : la direction du FPI.

« **EIPD** » : une entité intermédiaire de placement déterminée qui est une fiducie, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque – Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement ».

« **Fiduciaire indépendant** » : un Fiduciaire qui (i) n'a aucune relation d'affaires importante avec le FPI (à part la charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions du Contrat de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts); et qui (ii) n'est pas une « personne liée » au sens de la Loi de l'impôt.

« **Fiduciaires** » : les fiduciaires du FPI et « **Fiduciaire** » s'entend de l'un d'eux.

« **fonds provenant de l'exploitation (FPE)** » : une mesure financière hors IFRS qui n'a pas de signification normalisée par les IFRS et pourrait ne pas être comparable à celles utilisées par d'autres émetteurs. Les FPE sont un terme du secteur immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de la Real Property Association of Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en bonne partie conformément aux publications de la REALpac. Les FPE, tels qu'ils sont calculés par le FPI, correspondent au résultat net (obtenu conformément aux IFRS) dont sont exclus la rémunération fondée sur des parts, l'intérêt sur les obligations locatives et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les instruments financiers, les impôts différés et les gains ou les pertes sur cession de biens immobiliers. Toutefois, selon les orientations de la REALpac, seul l'élément de réévaluation de la rémunération fondée sur des parts devrait être ajouté au résultat net pour calculer les FPE. La rémunération fondée sur des parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés et les gains ou les pertes sur cession de biens immobiliers sont exclus du calcul des FPE parce qu'ils sont volatils et n'ont pas d'impact sur la trésorerie, et qu'ils fournissent par conséquent une mesure additionnelle de la performance opérationnelle du FPI plus significative que ne le fait le résultat net obtenu conformément aux IFRS.

Le FPI considère les FPE comme une mesure additionnelle significative que l'on ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée de la performance d'un fonds de placement immobilier. Ils montrent d'une manière plus fiable l'impact sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du résultat opérationnel net des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat net obtenu conformément aux IFRS.

« **FPI** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Notes explicatives ».

« **Fronzac Capital** » : Fronzac Capital Inc., la société remplacée par le FPI.

« **groupe** » : a le sens qui serait attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), si le mot « société » y était remplacé par le mot « personne » (au sens qui est attribué à ce terme dans les présentes).

« **hypothèque immobilière** » : une sûreté sur un bien immobilier aux termes des lois de la province de Québec.

« **Hypothèques immobilières** » : les hypothèques immobilières et la dette garantie par celles-ci grevant les Immeubles en date du 31 décembre 2023.

« **IFRS** » : les Normes internationales d'information financière adoptées par le Conseil des normes comptables du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public, dans leur version modifiée, mise à jour, complétée et/ou remplacée, le cas échéant.

« **Immeubles** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Notes explicatives ».

« **Immeubles de placement** » : collectivement, les Immeubles, les terrains détenus aux fins de promotion immobilière et les immeubles de placement détenus aux fins de vente.

« **Immeubles en copropriété** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Immeubles – Immeubles en copropriété ».

« **jour ouvrable** » : un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour où les banques de l'annexe I situées à Montréal, au Québec, ne sont pas ouvertes pendant les heures normales d'ouverture.

« **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

« **liens** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec).

« **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée, le cas échéant.

« **part** » : une participation dans le FPI émise conformément au Contrat de fiducie, y compris, lorsque le contexte le commande, les parts du FPI émises dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI et du plan d'options d'achat de parts fixe du FPI, et les parts du FPI émises à la conversion des Débentures, et comprend une fraction de part du FPI; « **parts** » a le sens correspondant.

« **Parts visées** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Contrat de fiducie et description des parts – Restriction relative au droit de propriété des non-résidents ».

« **Période de référence** » : chaque mois ou, selon la décision des Fiduciaires, à leur appréciation, chaque trimestre ou chaque exercice, de chaque année civile, du premier jour, inclusivement, au dernier jour, inclusivement, de la période (que ces jours soient des jours ouvrables ou non).

« **personne** » : notamment les personnes physiques, les sociétés par actions, les sociétés en commandite, les sociétés en nom collectif, les sociétés de capitaux, les sociétés à responsabilité limitée, les coentreprises, les associations, les compagnies, les fiducies, les banques, les sociétés de fiducie, les fiduciaires, les liquidateurs et exécuteurs testamentaires, les administrateurs de succession et les autres représentants légaux, deux personnes ou plus qui forment l'ensemble des propriétaires d'un immeuble, les fonds de retraite, les fiducies foncières, les fiducies commerciales et autres organismes, avec ou sans personnalité morale, ainsi que les organismes de réglementation, les gouvernements et les organismes gouvernementaux et leurs subdivisions politiques, et les municipalités.

« **Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI.« **Porteur visé** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Contrat de fiducie et description des parts – Restriction relative au droit de propriété des non-résidents ».

« **porteurs de parts** » : les porteurs des parts du FPI et « **porteur de parts** » s'entend de l'un d'eux.

« **région du Grand Montréal** » : les zones et les arrondissements composant la ville de Montréal et la ville de Laval.

« **Règlement 52-110** » : la Norme canadienne 52-110 – *Comité d'audit* (le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* au Québec).

« **règles relatives aux EIPD** » : les dispositions de la Loi de l'impôt portant sur l'imposition des EIPD et de leurs porteurs de parts.

« **Rentier** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque – Responsabilité des porteurs de parts ».

« **Revenu distribuable** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Revenu distribuable ».

« **Revenu excédentaire** » : le montant du revenu net du FPI pour une année d'imposition, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, sauf l'alinéa 82(1)b) et le paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt, y compris les gains en capital nets réalisés (exclusion faite a) du revenu et des gains en capital imposables du FPI découlant directement ou indirectement du rachat en nature de parts qui sont payés ou payables par le FPI aux porteurs de parts qui demandent le rachat, b) des gains en capital sur lesquels l'impôt peut être compensé par des pertes en capital reportées d'années antérieures ou peut être récupéré par le FPI et c) du revenu net et des gains en capital nets réalisés du FPI pour l'année d'imposition qui sont par ailleurs distribués ou sont payable aux porteurs de parts au cours de l'année d'imposition) et la fraction non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI, uniquement si les Fiduciaires en décident ainsi à leur seule appréciation.

« **RR** » : restauration rapide.

« **SEDAR+** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **SLB** » : la superficie locative brute, à l'exclusion de la superficie locative brute relative aux espaces de stationnement, s'il y a lieu.

« **TSX de croissance** » : la Bourse de croissance TSX.

« **Valeur comptable brute** » : à tout moment, la valeur comptable des Immeubles et des actifs du FPI, telle qu'elle figure dans le bilan le plus récent du FPI, plus l'amortissement cumulé qui y figure, calculée en conformité avec les IFRS.

« **y compris** » : y compris, sans limitation, si le contexte le commande ou le permet.

## LE FPI

Le FPI est une fiducie de placement à capital variable non constituée en société, établie par le Contrat de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec et régie par celles-ci. Le FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, mais n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Son bureau principal, bureau de direction et siège social est situé au 106, avenue Gun, Pointe-Claire (Québec) H9R 3X3. Les parts du FPI sont inscrites et négociées à la TSX de croissance sous le symbole boursier « NET.UN ». On peut consulter le Contrat de fiducie sous le profil du FPI sur SEDAR+, au [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

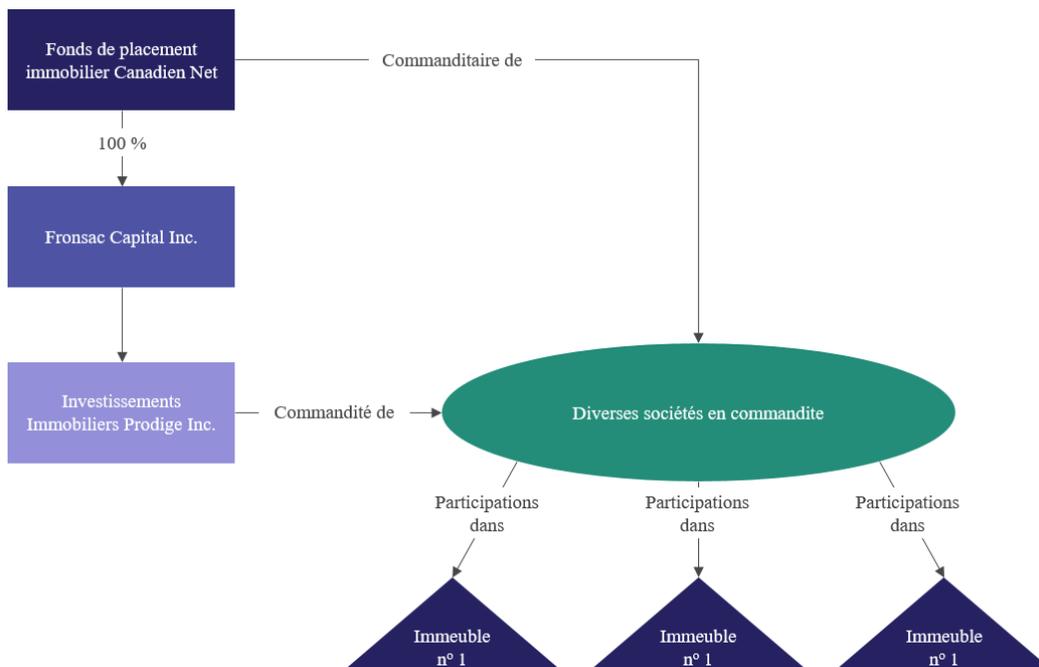
Le FPI a été établi le 11 mars 2011 sous la dénomination « Fiducie de placement immobilier Fronsac », dans le but principal de fournir à des personnes l'occasion de participer, directement ou indirectement, à un portefeuille d'investissements dans des biens immobiliers productifs de revenu et d'actifs connexes.

Le FPI a commencé ses activités le 11 mars 2011 aux termes d'un arrangement conclu le 1<sup>er</sup> juillet 2011 avec Fronsac Capital en vertu de la LCSA dans le cadre duquel chaque action ordinaire de Fronsac Capital émise et en circulation a été échangée contre une part du FPI.

Le 17 juin 2021, le Contrat de fiducie a été modifié et mis à jour, entre autres, aux fins suivantes : (i) changer la dénomination de « Fiducie de placement immobilier Fronsac » du FPI pour celle de « Fonds de placement immobilier Canadien Net », et (ii) inclure comme exigence qu'au moins un Fiduciaire ne soit propriétaire d'aucune Part de fiducie ou d'aucun autre titre du FPI en aucun moment pour se conformer au CcQ.

Le FPI acquiert et possède des immeubles commerciaux de grande qualité assortis de baux à loyer hypernet et dont la gestion est assumée entièrement par le locataire. En date du 31 décembre 2023, le portefeuille du FPI se composait de 98 immeubles commerciaux productifs de revenu, y compris d'une participation dans 32 Immeubles en copropriété, tous situés dans les provinces de Québec, d'Ontario, de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick et qui représentent au total environ 1 449 529 pieds carrés de superficie locative, dont environ 163 675 pieds carrés sont détenus en copropriété. Voir la rubrique « Immeubles ». Parmi les 32 Immeubles en copropriété, 28 sont considérés comme des immeubles productifs de revenu et 4, comme des immeubles en cours de développement.

L'organigramme qui suit présente la structure organisationnelle simplifiée du FPI en date du 31 décembre 2023.



Le FPI compte, directement et indirectement, trois employés.

## OBJECTIFS DU FPI

Les Fiduciaires ont approuvé les objectifs du FPI et peuvent les modifier ou les remplacer à l'occasion. Ils établissent ces objectifs en respectant les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation énoncées dans le Contrat de fiducie. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation ».

Les objectifs du FPI sont les suivants : (i) procurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités stables et croissantes tirées d'immeubles situés au Canada; (ii) accroître et valoriser les actifs du FPI afin de maximiser la valeur à long terme des parts; et (iii) accroître les FPE et les distributions par part du FPI au moyen d'acquisitions relatives.

Le FPI entend continuer à concentrer ses activités sur des immeubles commerciaux indépendants bien situés dans les provinces de Québec, d'Ontario, de la Nouvelle-Écosse et, plus récemment, du Nouveau-Brunswick, où il peut réaliser des acquisitions relatives qui constituent un complément à son portefeuille et cadrent bien avec l'expérience de sa Direction.

La Direction demeure à l'affût d'occasions d'acquisition et est en mesure de mettre en œuvre une stratégie d'investissement consistant à acquérir des immeubles permettant d'augmenter les flux de trésorerie et d'améliorer la croissance à long terme du portefeuille.

La Direction estime que la réalisation des objectifs susmentionnés permettra de produire des flux de revenu de plus en plus diversifiés et stables, afin de réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

Le tableau suivant présente les Immeubles acquis par le FPI au cours des trois derniers exercices.

<b>Immeuble</b>	<b>Ville/Province</b>	<b>Type</b>	<b>Superficie en pieds carrés</b>	<b>Participation</b>	<b>Date d'acquisition</b>
<b>2021</b>					
476-478, ch. Knowlton	Lac-Brome (Québec)	RR, station-service, dépanneur	4 500	100 %	29 janvier 2021
14 Sunset Rd.	Pictou (Nouvelle-Écosse)	RR, station-service, dépanneur	5 460	50 %	1 <sup>er</sup> mars 2021
7301, boul. Laurier	Terrebonne (Québec)	RR	3 885	40 %	2 avril 2021
7751-7811, boul. Roi-René	Anjou (Québec)	RR	5 800	40 %	20 avril 2021
10 700, ch. Côte-de-Liesse	Lachine (Québec)	Station-service	395	100 %	20 mai 2021
860, rue d'Alma	Saguenay (Québec)	RR	3 885	40 %	21 mai 2021
135 Barton St. East	Hamilton (Ontario)	Vente au détail	37 509	100 %	31 mai 2021
95-103 Water St. North	Cambridge (Ontario)	Vente au détail	38 500	100 %	31 mai 2021
107 Bridge St.	Dunnville (Ontario)	Vente au détail	27 651	100 %	31 mai 2021
199 Simcoe Ave.	Keswick (Ontario)	Vente au détail	27 838	100 %	31 mai 2021
1035, boul. Wilfrid-Hamel	Québec (Québec)	Vente au détail	27 400	100 %	22 juillet 2021
2, rue Saint-Martin	Bromont (Québec)	RR	5 703	100 %	12 août 2021
Rue Serge-Pépin	Beloeil (Québec)	RR	3 885	40 %	3 novembre 2021
Montée des Pionniers	Terrebonne (Québec)	RR	3 885	40 %	3 novembre 2021
160, ch. du Lac-Millette	Saint-Sauveur (Québec)	Vente au détail	4 376	40 %	1 <sup>er</sup> décembre 2021
3718, boul. Harvey	Saguenay (Québec)	RR	4 400	40 %	1 <sup>er</sup> décembre 2021
10 Cambridge St.	Collingwood (Ontario)	Vente au détail	111 118	100 %	6 décembre 2021
<b>2022</b>					
617-639, rue Duvernay	Verchères (Québec)	Vente au détail	29 904	100 %	1 <sup>er</sup> février 2022
320, boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier (Québec)	RR	3 885	40 %	2 mars 2022
2085, boul. Mellon	Saguenay (Québec)	Vente au détail	38 064	100 %	18 mars 2022
2095, boul. Mellon	Saguenay (Québec)	Autre	4 016	100 %	18 mars 2022
46 Robie St.	Truro (Nouvelle-Écosse)	Vente au détail	30 500	100 %	19 mai 2022
45, rue Albert-Ferland	Chénéville (Québec)	Vente au détail	29 698	100 %	24 mai 2022

Immeuble	Ville/Province	Type	Superficie en pieds carrés	Participation	Date d'acquisition
110, rue Principale	St-André-Avellin (Québec)	Vente au détail	35 991	100 %	24 mai 2022
1535, boul. St-Antoine	Saint-Jérôme (Québec)	Station-service, dépanneur	3 500	100 %	24 mai 2022
1165, rue Smythe	Fredericton (Nouveau-Brunswick)	Autre	4 400	100 %	15 juillet 2022
41, boul. St-Jean-Baptiste	Châteauguay (Québec)	Vente au détail	53 151	100 %	3 août 2022

**2023<sup>1)</sup>**

**Note :**

1) Le FPI n'a acquis aucun immeuble au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## STRATÉGIE DE GESTION DU FPI

Les activités de gestion immobilière du FPI sont internalisées et le FPI est d'avis que l'internalisation d'une équipe de gestion expérimentée est nécessaire pour créer de la valeur, la maintenir et l'accroître, ainsi que pour s'assurer d'harmoniser les intérêts de la Direction avec ceux des porteurs de parts et réduire au minimum le risque pour ces derniers. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre ses objectifs consiste à être doté d'une équipe de gestion interne qui met en œuvre une stratégie de gestion globale et proactive faisant appel à ses forces concurrentielles dans le but d'améliorer la performance opérationnelle et financière du FPI et de ses Immeubles. Voici les principaux éléments de la stratégie de croissance du FPI.

- Cultiver les relations avec les locataires existants, fidéliser ces derniers et répondre à leurs besoins de croissance* – Le renouvellement de baux en vigueur procure souvent de meilleurs résultats d'exploitation que le remplacement des locataires, étant donné que les renouvellements réduisent au minimum les frais associés au marketing, à la location et aux améliorations locatives, et permettent d'éviter des interruptions du revenu de location résultant de périodes d'inoccupation. Le FPI a l'intention de continuer de cultiver ses relations avec les locataires existants afin de les fidéliser et de répondre à l'évolution de leurs besoins.
- Réduire au minimum les charges d'exploitation* – Le FPI est d'avis que les programmes courants d'entretien préventif, conjugués à des visites et des inspections périodiques des lieux, permettent d'assurer le bon état des Immeubles. La Direction estime également que les économies d'exploitation découlant de la concentration géographique du portefeuille permettront de maintenir la stabilité et la compétitivité des frais d'exploitation. Ceux-ci font l'objet d'un examen mensuel afin de veiller à ce qu'ils respectent le budget.
- Assurer une gestion immobilière à valeur ajoutée grâce à une structure intégrée et internalisée de gestion des Immeubles et des actifs* – Le FPI dispose des ressources humaines nécessaires pour assurer la prestation de services complets de gestion des immeubles et des actifs ainsi que des services de location aux immeubles dont il est propriétaire. La Direction estime que l'internalisation de la gestion procure au FPI l'infrastructure et le niveau d'expérience qui lui permettent de comprendre les besoins des locataires et d'y répondre d'une manière plus efficace et économique qu'il serait possible de le faire en sous-traitant la gestion des immeubles.
- Maintenir la diversification des catégories d'actifs dans les secteurs géographiques de concentration et de compétence du FPI* – Le FPI possède et gère, et continuera de posséder, de gérer et d'acquérir, des immeubles commerciaux dans les provinces de Québec, d'Ontario, de la Nouvelle-Écosse et, plus récemment, du Nouveau-Brunswick, surtout à l'extérieur de la région du Grand Montréal pour ce qui est du Québec. Le FPI estime qu'un portefeuille équilibré quant aux types d'immeubles et aux régions géographiques, assure une diminution du risque pour les porteurs de parts grâce à la diversification.
- Remplacer rapidement les locataires aux meilleures conditions du marché et aux coûts d'opération les moins élevés possible* – Le FPI estime que la réputation de la Direction en ce qui a trait à la satisfaction des besoins des locataires ainsi qu'à l'emplacement de choix et au bon état de ses Immeubles continuera de lui permettre de louer rapidement les locaux inoccupés, et que sa structure de gestion internalisée lui permet de le faire aux coûts d'opération les plus bas possible.

- *Procéder à l'entretien préventif et aux réparations des immeubles* – En plus d'effectuer les dépenses en immobilisations courantes qui sont nécessaires, le FPI met en œuvre un programme d'entretien préventif faisant appel à sa connaissance et à des inspections périodiques des systèmes de contrôle des immeubles ainsi que des toitures et des installations de stationnement afin de réduire au minimum les dépenses en immobilisations à venir.
- *Acquérir des immeubles productifs de revenu stable qui procurent aux porteurs de parts des rendements nets supérieurs aux rendements actuels* – Le FPI fait appel et continuera de faire appel à l'expérience et à la compétence de la Direction ainsi qu'à ses capacités de développement et à ses connaissances en matière de location pour choisir des immeubles commerciaux à acquérir qui offrent un potentiel de croissance afin de procurer aux porteurs de parts des rendements nets supérieurs aux rendements actuels.
- *Prendre de l'expansion dans d'autres marchés géographiques où le FPI peut tirer parti de ses avantages concurrentiels* – Le FPI examine la possibilité de s'implanter dans d'autres marchés géographiques où il peut exploiter à bon escient ses avantages concurrentiels, et continuera ses démarches en ce sens.

## FORCES CONCURRENTIELLES

Les principales forces concurrentielles du FPI résident dans la stabilité, la détermination et la réputation de la Direction et dans la convergence des intérêts de la Direction et de ceux des porteurs de parts, dans la structure de gestion internalisée du FPI ainsi que dans la compétence et l'expérience de la Direction. De façon plus particulière, le FPI a l'intention de mettre à profit ses forces concurrentielles exposées ci-après pour atteindre ses objectifs.

- *Stabilité, expérience et expertise de la direction* – Le FPI continuera à bénéficier de la réputation, de l'expérience, de l'engagement et de la stabilité de la Direction.
- *Compétence acquise dans le marché immobilier commercial* – Au fil du temps, la Direction a acquis une vaste expérience dans le marché immobilier commercial. Le FPI continuera à bénéficier de la force reconnue et de la réputation bien établie de la direction dans le secteur géographique où il exerce des activités.
- *Esprit d'entreprise et efficacité* – Le FPI bénéficie de l'esprit d'entreprise, de l'efficacité et de la solide connaissance du marché de la Direction, ce qui lui permet de passer rapidement du stade de l'évaluation d'occasions de location et d'acquisition à celui de la réalisation de projets de façon prudente, mais diligente.
- *Portefeuille diversifié* – Le FPI continuera de chercher à maintenir un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux en fonction de types d'immeubles qui sont conformes à ceux de son portefeuille actuel, mais également axés sur l'évolution de la conjoncture du marché. La Direction estime que cette stratégie, conjuguée à l'emplacement géographique des immeubles, procurera au FPI un bassin diversifié de locataires, réduira la volatilité des flux de trésorerie et accroîtra la plus-value potentielle du capital.
- *Relations privilégiées avec les locataires* – Des relations stables et privilégiées avec ses locataires ont permis au FPI d'atteindre un taux élevé de fidélisation et de satisfaction de ses locataires et de répondre à leurs besoins, et continueront à aider le FPI à en faire autant.
- *Aptitude à repérer et à évaluer des occasions d'acquisition* – Le FPI bénéficie du réseau de relations de la Direction et de sa capacité à évaluer des cibles éventuelles dans le cadre de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu dont le rendement prévu pourrait procurer aux porteurs des parts en circulation un rendement supérieur au rendement actuel.

## GESTION DE LA DETTE

Le FPI tente de maintenir une combinaison diversifiée d'échéances à court, à moyen et à long terme. La stratégie consiste à équilibrer les échéances sur la nouvelle dette avec celles des dettes existantes afin de réduire au minimum l'exposition aux échéances au cours d'une année donnée et de réduire les coûts d'intérêts totaux. Le maintien ou l'amélioration du coût moyen de la dette dépendront des conditions du marché au moment du financement ou du refinancement. Cette stratégie implique la maximisation de la durée de la dette à long terme disponible en fonction du profil des locataires des actifs financés en vue de stabiliser les flux de trésorerie.

Le FPI a recours à une méthode prudente de gestion du risque de taux d'intérêt qui consiste de manière générale à limiter les emprunts à taux variable à sa ligne de crédit d'exploitation (qui sert à financer ses activités courantes et ses acquisitions) et à ses prêts à la construction (en attendant d'obtenir un financement hypothécaire à taux fixe à long terme pour les projets immobiliers terminés).

## IMMEUBLES

En date du 31 décembre 2023, le portefeuille du FPI se composait de 98 immeubles commerciaux productifs de revenu, y compris une participation dans 32 Immeubles en copropriété, tous situés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick et qui représentent au total environ 1 449 529 pieds carrés de superficie locative, dont environ 163 675 pieds carrés sont détenus en copropriété. Parmi les 32 Immeubles en copropriété, 28 sont considérés comme des immeubles productifs de revenu et 4, comme des immeubles en cours de développement. La majorité des Immeubles occupent des emplacements de choix à proximité d'artères principales et bénéficient d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. Bien que les Immeubles situés au 4200, rue Bernard-Pilon, au 2050, rue Léonard-de-Vinci, au 2051, rue Nobel, au 1901, rue Raymond-Blais, au 2439, boul. Sainte-Sophie, au 87 Starrs Road et au 10 700, chemin de la Côte-de-Liesse fassent l'objet de baux emphytéotiques conclus avec des parties non reliées, la Direction considère que la durée jusqu'à l'échéance et les autres modalités et conditions des baux emphytéotiques sont acceptables du point de vue du FPI. Les Immeubles sont en général bien entretenus et en bon état.

## SURVOL DES IMMEUBLES

Le tableau suivant présente sommairement la répartition des Immeubles par province.

Province	Nombre d'Immeubles	Superficie	
		Superficie locative (en pieds carrés)	%
Québec.....	82	884 049	61,0 %
Ontario.....	8	371 781	25,6 %
Nouvelle-Écosse.....	7	189 299	13,1 %
Nouveau-Brunswick.....	1	4 400	0,3 %
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>1 449 529</b>	<b>100,0 %</b>

Le tableau suivant présente les principaux locataires du FPI (selon le pourcentage du loyer net total) au 31 décembre 2023.

<b>Principaux locataires</b>		<b>% du loyer net total<sup>1)</sup></b>
1	Loblaws <sup>2)</sup>	18 %
2	Walmart	14 %
3	Metro <sup>3)</sup>	12 %
4	Sobeys <sup>4)</sup>	11 %
5	Suncor <sup>5)</sup>	6 %
6	Tim Hortons	4 %
7	Couche-Tard	4 %
8	Benny & Co.	3 %
9	Le Groupe B.S.G. <sup>6)</sup>	3 %
10	Parkland Fuel Corporation <sup>7)</sup>	3 %
<b>Total</b>		<b>78 %</b>

**Notes :**

- 1) Inclut les loyers nets perçus par les coentreprises.
- 2) Loblaws exploite les pharmacies Pharmaprix et Shoppers Drug Mart ainsi que les magasins d'alimentation sous les bannières Provigo, Maxi, Independent et Atlantic Superstore.
- 3) Metro exploite les magasins d'alimentation sous les bannières Metro, Super C et Food Basics.
- 4) Sobeys exploite les magasins d'alimentation IGA, les stations-service Shell et les stations-service Sobeys Fast Fuel.
- 5) Suncor exploite les stations-service Petro-Canada.
- 6) Le Groupe B.S.G. est un important exploitant régional de stations-service sous diverses bannières.
- 7) Parkland Fuel Corporation exploite les stations-service sous les bannières Ultramar et Esso.

**HYPOTHÈQUES**

Les Immeubles sont actuellement financés, principalement au moyen d'emprunts à taux fixe. La dette du FPI au 31 décembre 2023 s'établissait à environ 53 % de la Valeur comptable brute, à l'exclusion des Débentures, et à environ 57 % de la Valeur comptable brute, compte tenu des Débentures. Les échéances des baux et les échéances des dettes sont structurées de façon à concorder autant que possible. Au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt moyen pondéré prévu par les Hypothèques immobilières (y compris la part proportionnelle des emprunts hypothécaires de coentreprises revenant au FPI) était d'environ 4,02 % par année, et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était d'environ 4,2 années.

Le tableau suivant présente sommairement les Hypothèques immobilières (y compris la part proportionnelle des emprunts hypothécaires de coentreprises revenant au FPI) selon des renseignements en date du 31 décembre 2023.

<b>Immeuble</b>	<b>Ville / Province</b>	<b>Participation</b>	<b>Encours au 31 décembre 2023<sup>1)</sup></b>	<b>Taux d'intérêt du prêt<sup>2)</sup></b>	<b>Échéance</b>
1349-1351, Route 117	Val-David (Québec)	100 %	1 758 577	6,37 %	15 décembre 2028
340-344, montée du Comté	Les Coteaux (Québec)	100 %	3 076 734	5,83 %	15 janvier 2029
1440-50, boul. Saint-Laurent Est	Louiseville (Québec)	50 %	819 000	5,20 %	28 mars 2028
1460, boul. Saint-Laurent Est	Louiseville (Québec)	50 %	546 000	5,20 %	23 mars 2028
490-494, boul. de l'Atrium	Québec (Québec)	100 %	952 157	6,19 %	26 février 2028
7335, boul. Guillaume-Couture	Lévis (Québec)	100 %	806 484	3,22 %	26 février 2027
1319 Brookdale Ave.	Cornwall (Ontario)	100 %	340 455	3,22 %	26 février 2027

<b>Immeuble</b>	<b>Ville / Province</b>	<b>Participation</b>	<b>Encours au 31 décembre 2023<sup>1)</sup></b>	<b>Taux d'intérêt du prêt<sup>2)</sup></b>	<b>Échéance</b>
4200, rue Bernard-Pilon	Saint-Mathieu-de-Beloeil (Québec)				
1901, rue Raymond-Blais	Sainte-Julie (Québec)				
2000, rue Léonard-de-Vinci	Sainte-Julie (Québec)	100 %	3 034 400	2,88 %	26 juin 2025
2050, rue Léonard-de-Vinci	Sainte-Julie (Québec)				
2051, rue Nobel	Sainte-Julie (Québec)				
16920-16930, av. Saint-Louis	Saint-Hyacinthe (Québec)	100 %	1 711 216	8,20 %	15 octobre 2024
2350, ch. des Patriotes	Richelieu (Québec)	100 %	2 002 785	6,99 %	15 octobre 2026
2439, boul. Sainte-Sophie	Sainte-Sophie (Québec)	95 %	2 288 586	4,76 %	1 <sup>er</sup> avril 2027
2429, boul. Sainte-Sophie	Sainte-Sophie (Québec)				
123, boul. Saint-Laurent Est	Saint-Eustache (Québec)	100 %	1 069 223	8,20 %	20 octobre 2024
4, rue North	Waterloo (Québec)	100 %	1 397 669	6,13 %	30 novembre 2027
3355, rue de La Pérade	Québec (Québec)	100 %	2 401 949	4,47 %	15 novembre 2032
2555, boul. Montmorency	Québec (Québec)	100 %	1 525 047	4,47 %	15 novembre 2032
1730, av. Jules-Vernes	Cap-Rouge (Québec)	50 %	741 608	5,32 %	11 juin 2028
235, montée Paiement	Gatineau (Québec)	100 %	5 035 969	4,35 %	15 avril 2033
1337, boul. Iberville	Repentigny (Québec)	100 %	4 520 023	5,76 %	15 septembre 2030
222, boul. Saint-Jean-Baptiste	Mercier (Québec)	82,5 %	3 313 141	6,71 %	30 septembre 2026
230, boul. Saint-Jean-Baptiste	Mercier (Québec)	82,5 %	384 168	6,71 %	30 septembre 2026
101, rue Hébert	Mont-Laurier (Québec)	100 %	5 455 887	4,62 %	1 <sup>er</sup> octobre 2028
20, boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines (Québec)	100 %	1 633 552	4,21 %	15 avril 2026
852, boul. Laure	Sept-Îles (Québec)				
975 Wilkinson Ave.	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	50 %	2 856 050	6,00 %	1 <sup>er</sup> février 2024
1501, rue Jacques-Bédard	Québec (Québec)	100 %	2 722 128	4,12 %	15 janvier 2029
4675, boul. Shawinigan Sud	Shawinigan (Québec)	50 %	1 007 164	3,74 %	15 décembre 2024
480, avenue Bethany	Lachute (Québec)	100 %	5 583 972	4,77 %	1 <sup>er</sup> décembre 2028
484, avenue Bethany	Lachute (Québec)				
2077, boul. des Laurentides	Laval (Québec)	100 %	2 418 956	3,64 %	15 juin 2024
111-117, boul. Desjardins	Maniwaki (Québec)				
550, boul. Laflèche	Baie-Comeau (Québec)	100 %	3 451 838	3,80 %	5 novembre 2030
835, rue Lucien-Chénier	Farnham (Québec)	100 %	2 421 615	3,30 %	15 mars 2025
24 Miikana Way	Kenora (Ontario)	100 %	7 492 138	3,09 %	27 février 2027
1410, rue Principale	Saint-Étienne-des-Grès (Québec)	75 %	1 505 156	2,71 %	15 avril 2025
87 Starrs Rd.	Yarmouth (Nouvelle-Écosse)	100 %	1 277 124	2,64 %	1 <sup>er</sup> juin 2025
1875, rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières (Québec)	75 %	733 683	8,20 %	15 juillet 2024
2505, rue Saint-Louis	Gatineau (Québec)	100 %	2 921 643	2,31 %	28 janvier 2028
124 Beech Hill Rd.	Antigonish (Nouvelle-Écosse)	50 %	1 531 651	3,93 %	1 <sup>er</sup> février 2024
		50 %	820 568	3,82 %	1 <sup>er</sup> février 2024
250, rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie (Québec)	100 %	2 132 215	2,70 %	29 octobre 2027

<b>Immeuble</b>	<b>Ville / Province</b>	<b>Participation</b>	<b>Encours au 31 décembre 2023<sup>1)</sup></b>	<b>Taux d'intérêt du prêt<sup>2)</sup></b>	<b>Échéance</b>
491, rue Seigneuriale	Québec (Québec)				
150, boul. Saint-Alphonse	Roberval (Québec)				
15 McChesney Ave.	Kirkland Lake (Ontario)	100 %	28 800 746	2,53 %	30 novembre 2027
394 Westville Rd.	New Glasgow (Nouvelle-Écosse)				
1225 Kings St.	Sydney (Nouvelle-Écosse)				
14 Sunset St.	Pictou (Nouvelle-Écosse)	50 %	1 717 334	2,23 %	1 <sup>er</sup> novembre 2025
		50 %	740 247	4,29 %	1 <sup>er</sup> novembre 2025
135 Barton St. East	Hamilton (Ontario)				
95-103 Water St. North	Cambridge (Ontario)	100 %	11 562 577	3,81 %	1 <sup>er</sup> juillet 2031
107 Bridge St.	Dunnville (Ontario)				
199 Simcoe Ave.	Keswick (Ontario)				
16670, boul. des Acadiens	Bécancour (Québec)	75 %	1 395 954	2,87 %	15 mai 2026
2, rue Saint-Martin	Bromont (Québec)	100 %	1 557 637	3,98 %	15 octobre 2028
35, Route 201	Coteau-du-Lac (Québec)	50 %	1 040 255	2,93 %	30 septembre 2026
5100, boul. Wilfrid-Hamel	Québec (Québec)	50 %	928 087	3,55 %	15 novembre 2026
369, rue Saint-Charles Ouest	Longueuil (Québec)	50 %	858 563	3,55 %	15 novembre 2026
10 Cambridge St.	Collingwood (Ontario)	100 %	14 351 838	3,63 %	13 février 2029
617-639, rue Duvernay	Verchères (Québec)	100 %	4 343 081	3,84 %	1 <sup>er</sup> février 2029
1305-1375, rue Sherbrooke	Magog (Québec)	50 %	981 640	3,95 %	5 mars 2029
2085, boul. Mellon	Saguenay (Québec)	100 %	5 915 314	4,46 %	29 mars 2029
2095, boul. Mellon	Saguenay (Québec)				
524-534, boul. Saint-Joseph	Drummondville (Québec)	50 %	1 765 081	3,63 %	15 février 2027
46 Robie St.	Truro (Nouvelle-Écosse)	100 %	2 487 672	4,55 %	15 juin 2032
45, rue Albert Ferland	Chénéville (Québec)	100 %	4 475 606	3,70 %	5 décembre 2026
110, rue Principale	St-André-Avellin (Québec)	100 %	2 860 355	2,86 %	5 mai 2024
1535, boul. St-Antoine	Saint-Jérôme (Québec)	100 %	1 488 163	3,76 %	5 mars 2025
510, avenue Bethany	Lachute (Québec)	50 %	1 949 382	6,14 %	1 <sup>er</sup> juillet 2025
1165, rue Smythe	Fredericton (Nouveau-Brunswick)	100 %	709 572	4,99 %	15 juillet 2027
41, boul. St-Jean-Baptiste	Châteauguay (Québec)	100 %	4 196 655	3,74 %	1 <sup>er</sup> novembre 2024
290, boul. Mgr. Langlois	Valleyfield (Québec)	50 %	1 825 899	5,90 %	15 juillet 2027
860, rue Alma	Chicoutimi (Québec)	40 %	634 324	5,86 %	5 juin 2028
3718, boul. Harvey	Jonquière (Québec)	40 %	654 147	5,86 %	5 juin 2028
320, boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier (Québec)	40 %	753 260	5,86 %	5 juin 2028
7301, boul. Laurier	Terrebonne (Québec)	40 %	691 238	6,26 %	10 juillet 2028
<b>Total :</b>			<b>182 375 153</b>	<b>4,02 %</b>	

**Notes :**

- 1) Représente la quote-part du FPI en dollars.
- 2) Arrondi à la hausse ou à la baisse au centième de un pour cent près.

Le tableau suivant présente sommairement, en date du 31 décembre 2023, les échéances des Hypothèques immobilières (y compris la part proportionnelle des emprunts hypothécaires de coentreprises revenant au FPI).

	<b>Total dû à l'échéance</b>
<b>Échéances des dettes</b>	
2024 .....	18 886 044 \$
2025 .....	11 417 026 \$
2026 .....	14 650 192 \$
2027 .....	40 894 381 \$
2028 .....	20 278 989 \$
Par la suite .....	50 697 842 \$
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré des Hypothèques immobilières</b>	4,02 %
<b>Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des Hypothèques immobilières</b>	4,2 ans

## PRÉSENTATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES

Le tableau suivant présente sommairement certains aspects de chacun des Immeubles en date du 31 décembre 2023.

<b>Adresse</b>	<b>Ville/Province</b>	<b>Année de construction/ rénovation</b>	<b>Superficie locative (en pieds carrés)</b>	<b>Pourcentage loué</b>	<b>Statut</b>	<b>Locataires</b>
40-50, rue Brunet	Mont-Saint-Hilaire (Québec)	2003	5 452	100 %	productif de revenu	McDonald, Parkland, Beau-Soir
230, boul. Saint-Luc	Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)	1998	8 359	100 %	productif de revenu	Sobeys, Beau-Soir
196, boul. Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup (Québec)	1987/2018	2 400	100 %	productif de revenu	Couche-Tard
1349-1351, Route 117	Val-David (Québec)	2012	4 748	100 %	productif de revenu	Couche-Tard, Amir
275, rue Barkoff	Trois-Rivières (Québec)	1994	2 400	100 %	productif de revenu	Sobeys
530, rue Barkoff	Trois-Rivières (Québec)	1988	2 641	100 %	productif de revenu	Couche-Tard
340-344, montée du Comté	Les Coteaux (Québec)	2014	8 071	100 %	productif de revenu	Suncor, Tim Hortons, Beau-Soir, Amir
1440-50, boul. Saint-Laurent Est	Louiseville (Québec)	2013	6 132	100 %	productif de revenu	Parkland, Tim Hortons
1460, boul. Saint-Laurent Est	Louiseville (Québec)	2014	4 841	100 %	productif de revenu	McDonald
490-494, boul. de l'Atrium	Québec (Québec)	1998	6 574	100 %	productif de revenu	Couche-Tard
7335, boul. Guillaume-Couture	Lévis (Québec)	2011	2 860	100 %	productif de revenu	Tim Hortons
1319 Brookdale Ave.	Cornwall (Ontario)	1977	3 127	100 %	productif de revenu	Burger King
4200, rue Bernard-Pilon	Saint-Mathieu-de-Beloeil (Québec)	1990	1 200	100 %	productif de revenu	Suncor
1901, rue Raymond-Blais	Sainte-Julie (Québec)	2002	1 392	100 %	productif de revenu	Suncor
2000, rue Léonard-de-Vinci	Sainte-Julie (Québec)	1989/2018	4 575	100 %	productif de revenu	restaurant français, restaurant thaïlandais
2050, rue Léonard-de-Vinci	Sainte-Julie (Québec)	1991	1 255	100 %	productif de revenu	Suncor
2051, rue Nobel	Sainte-Julie (Québec)	2006	5 975	100 %	productif de revenu	Boston Pizza
16920-16930, av. Saint-Louis	Saint-Hyacinthe (Québec)	2016	6 290	100 %	productif de revenu	Suncor, Tim Hortons, Beau-Soir
2871-2885, rue des Prairies	Trois-Rivières (Québec)	2014	6 662	100 %	productif de revenu	Cadeco, Subway, La Belle Province
2350, ch. des Patriotes	Richelieu (Québec)	2004	4 851	100 %	productif de revenu	Suncor, Subway, Beau-Soir
4932, boul. des Sources	Pierrefonds (Québec)	1985	2 716	100 %	productif de revenu	Tim Hortons
314, rue de Montigny	Saint-Jérôme (Québec)	1995	2 832	100 %	productif de revenu	Tim Hortons
288, rue Valmont	Repentigny (Québec)	1992	2 400	100 %	productif de revenu	Couche-Tard
2439, boul. Sainte-Sophie	Sainte-Sophie (Québec)	2017	4 856	100 %	productif de revenu	Parkland

Adresse	Ville/Province	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Pourcentage loué	Statut	Locataires
2429, boul. Sainte-Sophie	Sainte-Sophie (Québec)	2017	3 710	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
610, boul. Saint-Joseph	Gatineau (Québec)	1971	3 372	100 %	productif de revenu	Speedy
513, boul. des Laurentides	Laval (Québec)	1983	3 019	100 %	productif de revenu	Speedy
123, boul. Saint-Laurent Est	Saint-Eustache (Québec)	1990/2014	3 846	100 %	productif de revenu	Suncor, Caliprix
4, rue North	Waterloo (Québec)	2013	2 845	100 %	productif de revenu	Parkland, Beau-Soir
3355, rue de La Pérade	Québec (Québec)	1972	28 894	100 %	productif de revenu	Village des Valeurs
2555, boul. Montmorency	Québec (Québec)	1989	25 480	100 %	productif de revenu	Village des Valeurs
3592, rue Laval	Lac-Mégantic (Québec)	2000/2018	1 777	100 %	productif de revenu	Canadian Tire
1730, av. Jules-Vernes	Cap-Rouge (Québec)	2017	4 100	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
235, montée Paiement	Gatineau (Québec)	2001	25 706	100 %	productif de revenu	Bureau en Gros
510, av. Bethany	Lachute (Québec)	2017	11 910	100 %	productif de revenu	A&W, Suncor, Amir, Thai Express, Benny & Co.
1337, boul. Iberville	Repentigny (Québec)	2009	17 050	100 %	productif de revenu	Pharmaprix (Shopper's Drug Mart)
222, boul. Saint-Jean-Baptiste	Mercier (Québec)	2017	9 488	100 %	productif de revenu	Suncor, A&W, Beau-Soir, Petit Potager
230, boul. Saint-Jean-Baptiste	Mercier (Québec)	2017	4 165	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
101, rue Hébert	Mont-Laurier (Québec)	1997/2017	37 530	100 %	productif de revenu	Sobeys
290, boul. Monseigneur-Langlois	Salaberry-de-Valleyfield (Québec)	2020	10 114	100 %	productif de revenu	Parkland, Benny & Co.
20, boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines (Québec)	2001/2012	2 400	100 %	productif de revenu	A&W
975 Wilkinson Ave.	Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	2017	7 975	100 %	productif de revenu	Sobeys, A&W, Tim Hortons, NSLC
1501, rue Jacques-Bédard	Québec (Québec)	1994	24 652	100 %	productif de revenu	Sobeys
852, boul. Laure	Sept-Îles (Québec)	1989	3 239	100 %	productif de revenu	Mikes
87-97 Starrs Rd.	Yarmouth (Nouvelle-Écosse)	2013	3 335	100 %	productif de revenu	Sobeys
4675, boul. Shawinigan Sud	Shawinigan (Québec)	2019	7 126	100 %	productif de revenu	Harnois, McDonald's, Subway, Beau-Soir, Rogers
480, av. Bethany	Lachute (Québec)	1995	75 681	100 %	productif de revenu	Walmart
484, av. Bethany	Lachute (Québec)	2008	3 037	100 %	productif de revenu	Tim Hortons
2077, boul. des Laurentides	Laval (Québec)	1989	9 462	100 %	productif de revenu	Dollarama
111-117, boul. Desjardins	Maniwaki (Québec)	1978	16 085	100 %	productif de revenu	Dollarama, Banque Laurentienne
550, boul. Lafèche	Baie-Comeau (Québec)	1974	19 676	100 %	productif de revenu	Pharmaprix (Shopper's Drug Mart)
304, boul. LaSalle	Baie-Comeau (Québec)	1989/2021	3 300	100 %	productif de revenu	Mikes
35, Route 201	Coteau-du-Lac (Québec)	2020	4 500	100 %	productif de revenu	Parkland, Subway, Beau-Soir
835, rue Lucien-Chénier	Farnham (Québec)	2013	7 000	100 %	productif de revenu	Suncor, Beau-Soir, Tim Hortons
24 Miikana Way	Kenora (Ontario)	2004/2021	80 881	100 %	productif de revenu	Walmart
1410, rue Principale	Saint-Étienne-des-Grès (Québec)	2016	4 122	100 %	productif de revenu	Parkland, Beau-Soir, Tim Hortons
2505, rue Saint-Louis	Gatineau (Québec)	2002/2006	25 389	100 %	productif de revenu	Metro
124 Beech Hill Rd.	Antigonish (Nouvelle-Écosse)	2015	4 040	100 %	productif de revenu	Sobeys, Shell, Tim Hortons

Adresse	Ville/Province	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Pourcentage loué	Statut	Locataires
16670, boul. des Acadiens	Bécancour (Québec)	2020	3 600	100 %	productif de revenu	Parkland, Beau-Soir, Subway
1875, rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières (Québec)	2011	2 400	100 %	productif de revenu	Parkland, Beau-Soir
5100, boul. Wilfrid-Hamel	Québec (Québec)	2020	3 077	100 %	productif de revenu	Suncor, Beau-Soir
369, rue Saint-Charles Ouest	Longueuil (Québec)	2020	2 578	100 %	productif de revenu	Suncor, Beau-Soir
1305-1375, rue Sherbrooke	Magog (Québec)	2020	8 900	100 %	productif de revenu	Harnois, Beau-Soir
250, rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie (Québec)	1977/2005	22 794	100 %	productif de revenu	Super C
524-534, boul. Saint-Joseph	Drummondville (Québec)	1980	7 684	100 %	productif de revenu	Coco Royale, Pizza Hut, Yuzu Sushi
570, boul. Saint-Joseph	Drummondville (Québec)	2021	3 855	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
491, rue Seigneuriale	Québec (Québec)	1988	21 303	100 %	productif de revenu	Loblaws
150, boul. Saint-Alphonse	Roberval (Québec)	2004	43 378	100 %	productif de revenu	Loblaws
15 McChesney Ave.	Kirkland Lake (Ontario)	1996	45 157	100 %	productif de revenu	Loblaws
394 Westville Rd.	New Glasgow (Nouvelle-Écosse)	1999	90 800	100 %	productif de revenu	Loblaws
1225 Kings St.	Sydney (Nouvelle-Écosse)	1999	47 189	100 %	productif de revenu	Loblaws
476-478, ch. Knowlton	Lac-Brome (Québec)	2017	4 500	100 %	productif de revenu	Parkland, Tim Hortons
14 Sunset St.	Pictou (Nouvelle-Écosse)	2020	5 460	100 %	productif de revenu	Sobeys, Tim Hortons
7301, boul. Laurier	Terrebonne (Québec)	2022	3 885	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
7751-7811, boul. Roi-René	Anjou (Québec)	2021	5 800	100 %	en cours de développement	Benny & Co.
10 700, ch. de la Côte-de-Liesse	Lachine (Québec)	2002	395	100 %	productif de revenu	Suncor
860, rue d'Alma	Saguenay (Québec)	2021	3 885	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
135 Barton St. East	Hamilton (Ontario)	1977	37 509	100 %	productif de revenu	Food Basics
95-103 Water St. North	Cambridge (Ontario)	1978	38 500	100 %	productif de revenu	Food Basics
107 Bridge St.	Dunnville (Ontario)	1978	27 651	100 %	productif de revenu	Food Basics
199 Simcoe Ave.	Keswick (Ontario)	1978	27 838	100 %	productif de revenu	Food Basics
1035, boul. Wilfrid-Hamel	Québec (Québec)	2004	27 400	100 %	productif de revenu	Sobeys
2, rue Saint-Martin	Bromont (Québec)	2004	5 703	100 %	productif de revenu	East Side Mario
Rue Serge-Pépin	Beloil (Québec)	2022	3 885	100 %	en cours de développement	Benny & Co.
Montée des Pionniers	Terrebonne (Québec)	2022	3 885	100 %	en cours de développement	Benny & Co.
160, ch. du Lac-Millette	Saint-Sauveur (Québec)	2001	4 376	100 %	en cours de développement	Melanie Lyne
3718, boul. Harvey	Saguenay (Québec)	2022	4 400	100 %	productif de revenu	Benny & Co.
10 Cambridge St.	Collingwood (Ontario)	2006/2012	111 118	100 %	productif de revenu	Walmart
617-639, rue Duvernay	Verchères (Québec)	1987/2009	29 904	100 %	productif de revenu	Metro, Brunet, Banque Nationale du Canada
320, boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier (Québec)	2023	3 885	100 %	en cours de développement	Benny & Co.
2085, boul. Mellon	Saguenay (Québec)	2003/2008	38 064	100 %	productif de revenu	Sobeys
2095, boul. Mellon	Saguenay (Québec)	2008	4 016	100 %	productif de revenu	Banque Nationale du Canada
46 Robie St.	Truro (Nouvelle-Écosse)	1990	30 500	100 %	productif de revenu	Giant Tiger
45, rue Albert-Ferland	Chénéville (Québec)	2008	29 698	100 %	productif de revenu	Metro
110, rue Principale	St-André-Avellin (Québec)	1989	35 991	100 %	productif de revenu	Metro, Banque Nationale du Canada et autres
1535, boul. St-Antoine	Saint-Jérôme (Québec)	2014	3 500	100 %	productif de revenu	Couche-Tard

Adresse	Ville/Province	Année de construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Pourcentage loué	Statut	Locataires
1165 Smythe St.	Fredericton (N.-B.)	1970	4 400	100 %	productif de revenu	Midas
41, boul. St-Jean-Baptiste	Châteauguay (Québec)	1988/2015	53 151	100 %	productif de revenu	Rona
<b>Total du portefeuille</b>			<b>1 449 529</b>			

Le tableau suivant présente sommairement les échéances des baux des Immeubles.

#### Expirations des baux

<u>Nombre de locataires</u>	<u>Total</u>
2024	4
2025	7
2026	17
2027	18
2028	20

#### Superficie (en pieds carrés)<sup>1)</sup>

2024	7 914
2025	184 901
2026	279 347
2027	134 695
2028	255 698

#### Loyer net<sup>1)</sup>

2024	132 719 \$
2025	2 521 046 \$
2026	3 762 241 \$
2027	2 127 594 \$
2028	3 620 330 \$

#### **Note :**

1) Y compris la quote-part de la superficie et du loyer net que représentent les Immeubles en copropriété.

Le texte qui suit est une description sommaire de chacun des Immeubles qui ne sont pas des Immeubles en copropriété. Sauf indication contraire, toutes les données sont en date du 31 décembre 2023.

#### *40-50, rue Brunet, Mont-Saint-Hilaire (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 40-50, rue Brunet, à Mont-Saint-Hilaire, au Québec. L'immeuble a été construit en 2003 et compte une SLB d'environ 4 560 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et bénéficie d'une grande visibilité en bordure de la sortie 113 de l'autoroute 20.

#### *230, boul. Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un lave-auto, est situé au 230, boul. Saint-Luc, à Saint-Jean-sur-Richelieu, au Québec. L'immeuble a été construit en 1998 et compte une SLB d'environ 8 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et bénéficie d'une circulation dense sur le boulevard Saint-Luc.

#### *1349-1351, Route 117, Val-David (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 1349-1351, Route 117, à Val-David, au Québec. L'immeuble a été construit en 2012 et compte une SLB d'environ 6 100 pieds carrés. Il est

actuellement loué en totalité à deux locataires et se trouve directement à l'entrée de la municipalité de Val-David, à l'angle de la rue de l'Église et de la route 117.

*490-494, boul. de l'Atrium, Québec (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 490-494, boul. de l'Atrium, à Québec, au Québec. L'immeuble a été construit en 1988 et compte une SLB d'environ 6 500 pieds carrés. Il compte actuellement un local de 2 500 pieds carrés à louer et est avantageusement situé sur une artère achalandée de Québec.

*196, boul. de l'Hôtel-de-Ville, Rivière-du-Loup (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 196, boul. de l'Hôtel-de-Ville, à Rivière-du-Loup, au Québec. L'immeuble a été construit en 1987 et rénové en 2018 et compte une SLB d'environ 2 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est stratégiquement situé sur le boulevard de l'Hôtel-de-Ville, l'artère la plus achalandée de Rivière-du-Loup.

*340-344, montée du Comté, Les Coteaux (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute et à un lave-auto, est situé au 340-344, montée du Comté, à Les Coteaux, au Québec. L'immeuble a été construit en 2014 et compte une SLB d'environ 8 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à quatre locataires et bénéficie d'une grande visibilité en bordure de la sortie 12 de l'autoroute 20.

*7335, boul. Guillaume-Couture, Lévis (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 7335, boul. Guillaume-Couture, à Lévis, au Québec. L'immeuble a été construit en 2011 et compte une SLB d'environ 2 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une circulation dense ainsi que d'une grande visibilité sur le boulevard Guillaume-Couture (route 132).

*1319 Brookdale Ave., Cornwall (Ontario)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 1319 Brookdale Ave., à Cornwall, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1977 et compte une SLB d'environ 3 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'un bon accès et d'une grande visibilité sur l'avenue Brookdale.

*4200, rue Bernard-Pilon, Saint-Mathieu-de-Beloeil (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 4200, rue Bernard-Pilon, à Saint-Mathieu-de-Beloeil, au Québec. L'immeuble a été construit en 1990 et compte une SLB d'environ 1 200 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est stratégiquement situé à la sortie 105 de l'autoroute 20.

*1901, rue Raymond-Blais, Sainte-Julie (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 1901, rue Raymond-Blais, à Sainte-Julie, au Québec. L'immeuble a été construit en 2002 et compte une SLB d'environ 1 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'un bon emplacement au cœur du pôle commercial de Sainte-Julie, situé en bordure de l'autoroute 20.

*2000, rue Léonard-de-Vinci, Sainte-Julie (Québec)*

L'immeuble abrite deux restaurants et est situé au 2000, rue Léonard-de-Vinci, à Sainte-Julie, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et rénové en 2018 et compte une SLB d'environ 5 200 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et bénéficie d'un bon emplacement au cœur du pôle commercial de Sainte-Julie, situé en bordure de l'autoroute 20.

*2050, rue Léonard-de-Vinci, Sainte-Julie (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 2050, rue Léonard-de-Vinci, à Sainte-Julie, au Québec. L'immeuble a été construit en 1991 et compte une SLB d'environ 1 300 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'un bon emplacement au cœur du pôle commercial de Sainte-Julie, situé en bordure de l'autoroute 20.

*2051, rue Nobel, Sainte-Julie (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 2051, rue Nobel, à Sainte-Julie, au Québec. L'immeuble a été construit en 2006 et compte une SLB d'environ 6 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'un bon emplacement au cœur du pôle commercial de Sainte-Julie, situé en bordure de l'autoroute 20.

*16920-16930, av. Saint-Louis, Saint-Hyacinthe (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 16920-16930, av. Saint-Louis, à Saint-Hyacinthe, au Québec. L'immeuble a été construit en 2016 et compte une SLB d'environ 6 300 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et est situé sur une artère principale de Saint-Hyacinthe.

*2871-2885, rue des Prairies, Trois-Rivières (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 2871-2885, rue des Prairies, à Trois-Rivières, au Québec. L'immeuble a été construit en 2014 et compte une SLB d'environ 6 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et bénéficie d'un emplacement stratégique en bordure de l'autoroute 40.

*2350, ch. des Patriotes, Richelieu (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 2350, ch. des Patriotes, à Richelieu, au Québec. L'immeuble a été construit en 2004 et compte une SLB d'environ 4 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et bénéficie d'un emplacement stratégique en bordure de l'autoroute 10.

*4932, boul. des Sources, Pierrefonds (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 4932, boul. des Sources, à Pierrefonds, au Québec. L'immeuble a été construit en 1985 et compte une SLB d'environ 2 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé à une intersection très achalandée à Pierrefonds.

*314, rue de Montigny, Saint-Jérôme (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 314, rue de Montigny, à Saint-Jérôme, au Québec. L'immeuble a été construit en 1995 et compte une SLB d'environ 2 800 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère très achalandée à Saint-Jérôme.

*288, rue Valmont, Repentigny (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 288, rue Valmont, à Repentigny, au Québec. L'immeuble a été construit en 1992 et compte une SLB d'environ 2 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une circulation dense vu qu'il est situé à la sortie 102 de l'autoroute 40.

*610, boul. Saint-Joseph, Gatineau (Québec)*

L'immeuble est un garage situé au 610, boul. Saint-Joseph, à Gatineau, au Québec. L'immeuble a été construit en 1971 et compte une SLB d'environ 3 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une grande visibilité sur le boulevard Saint-Joseph.

*513, boul. des Laurentides, Laval (Québec)*

L'immeuble est un garage situé au 513, boul. des Laurentides, à Laval, au Québec. L'immeuble a été construit en 1983 et compte une SLB d'environ 3 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère très achalandée de Laval.

*123, boul. Saint-Laurent, Saint-Eustache (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 123, boul. Saint-Laurent, à Saint-Eustache, au Québec. L'immeuble a été construit en 2015 et compte une SLB d'environ 3 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé à une intersection clé de Saint-Eustache.

*4, rue Nord, Waterloo (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 4, rue Nord, à Waterloo, au Québec. L'immeuble a été construit en 1958 et reconstruit en 2013 et compte une SLB d'environ 2 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé au cœur de Waterloo.

*3355, rue de La Pérade, Québec (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 3355, rue de La Pérade, à Québec, au Québec. L'immeuble a été construit en 1972 et compte une SLB d'environ 28 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère importante à Québec.

*2555, boul. Montmorency, Québec (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 2555, boul. Montmorency, à Québec, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et compte une SLB d'environ 25 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'un emplacement pratique dans l'arrondissement de Beauport à Québec.

*3592, rue Laval, Lac-Mégantic (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 3592, rue Laval, à Lac-Mégantic, au Québec. L'immeuble a été construit en 2000 et rénové en 2018 et compte une SLB d'environ 1 800 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est avantageusement situé à l'entrée du centre commercial de la municipalité.

*235, montée Paiement, Gatineau (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 235, montée Paiement, à Gatineau, au Québec. L'immeuble a été construit en 2001 et compte une SLB d'environ 25 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une grande visibilité sur la route 148.

*1337, boul. Iberville, Repentigny (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 1337, boul. Iberville, à Repentigny, au Québec. L'immeuble a été construit en 2009 et compte une SLB d'environ 17 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une grande visibilité sur le boulevard Iberville.

*101, rue Hébert, Mont-Laurier (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 101, rue Hébert, à Mont-Laurier, au Québec. L'immeuble a été construit en 1997 et rénové en 2017 et compte une SLB d'environ 37 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une grande visibilité sur le boulevard le plus achalandé de Mont-Laurier.

*20, boul. Frontenac Ouest, Thetford Mines (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 20, boul. Frontenac Ouest, à Thetford Mines, au Québec. L'immeuble a été construit en 2001 et rénové en 2012 et compte une SLB d'environ 2 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au centre du pôle commercial de la ville.

*1501, rue Jacques-Bédard, Lac-Saint-Charles (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 1501, rue Jacques-Bédard, à Lac-Saint-Charles, au Québec. L'immeuble a été construit en 1994 et compte une SLB d'environ 24 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au centre de Lac-Saint-Charles.

*852, boul. Laure, Sept-Îles (Québec)*

L'immeuble est un restaurant situé au 852, boul. Laure, à Sept-Îles, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et compte une SLB d'environ 3 200 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'artère commerciale principale de la ville de Sept-Îles.

*87 Starrs Rd., Yarmouth (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble, qui abrite une station-service et un dépanneur, est situé au 87 Starrs Rd., à Yarmouth, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble a été construit en 2013 et compte une SLB d'environ 3 300 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère très achalandée de la ville de Yarmouth.

*480, av. Bethany, Lachute (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 480, avenue Bethany, à Lachute, au Québec. L'immeuble a été construit en 1995 et compte une SLB d'environ 76 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé à l'entrée de la ville de Lachute, au cœur du pôle commercial.

*484, av. Bethany, Lachute (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 484, avenue Bethany, à Lachute, au Québec. L'immeuble a été construit en 2008 et compte une SLB d'environ 3 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé à l'entrée de la ville de Lachute, au cœur du pôle commercial.

*2077, boul. des Laurentides, Laval (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 2077, boulevard des Laurentides, à Laval, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et compte une SLB d'environ 9 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère achalandée à Laval.

*111-117, boul. Desjardins, Maniwaki (Québec)*

L'immeuble, qui abrite un commerce de détail et une banque, est situé au 111-117, boulevard Desjardins, à Maniwaki, au Québec. L'immeuble a été construit en 1978 et compte une SLB d'environ 16 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé au centre de Maniwaki.

*550, boul. Laflèche, Baie-Comeau (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 550, boulevard Laflèche, à Baie-Comeau, au Québec. L'immeuble a été construit en 1974 et compte une SLB d'environ 20 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de Baie-Comeau.

*304, boul. LaSalle, Baie-Comeau (Québec)*

L'immeuble est un restaurant situé au 304, boulevard LaSalle, à Baie-Comeau, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et compte une SLB d'environ 3 300 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et bénéficie d'une grande visibilité en face d'un centre commercial linéaire.

*835, rue Lucien-Chénier, Farnham (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un établissement de RR, est situé au 835, rue Lucien-Chénier, à Farnham, au Québec. L'immeuble a été construit en 2013 et compte une SLB d'environ 7 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et est situé au centre-ville.

*24 Miikana Way, Kenora (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 24 Miikana Way, à Kenora, en Ontario. L'immeuble a été construit en 2004 et compte une SLB d'environ 81 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de la ville.

*2505, rue Saint-Louis, Gatineau (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 2505, rue Saint-Louis, à Gatineau, au Québec. L'immeuble a été construit en 2002 et rénové en 2006 et compte une SLB d'environ 25 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère très achalandée.

*250, rue Saint-Antoine Nord, Lavaltrie (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 250, rue Saint-Antoine Nord, à Lavaltrie, au Québec. L'immeuble a été construit en 1977 et rénové en 2005 et compte une SLB d'environ 23 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité au centre-ville de Lavaltrie.

*491, rue Seigneuriale, Québec (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 491, rue Seigneuriale, à Québec, au Québec. L'immeuble a été construit en 1988 et compte une SLB d'environ 21 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au centre de l'arrondissement de Beauport.

*150, boul. Saint-Alphonse, Roberval (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 150, boul. Saint-Alphonse, à Roberval, au Québec. L'immeuble a été construit en 2004 et compte une SLB d'environ 43 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur la principale artère commerciale de Roberval.

*15 McChesney Ave., Kirkland Lake (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 15 McChesney Ave., à Kirkland Lake, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1996 et compte une SLB d'environ 45 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et a l'avantage d'être le plus important marché d'alimentation de la ville.

*394 Westville Rd., New Glasgow (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 394 Westville Rd., à New Glasgow, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble a été construit en 1999 et compte une SLB d'environ 91 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de la ville.

*1225 Kings St., Sydney (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 1225 Kings St., à Sydney, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble a été construit en 1999 et compte une SLB d'environ 47 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité au cœur du pôle commercial de Sydney River.

*476-478, ch. Knowlton, Lac-Brome (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un établissement de RR, est situé au 476-478, ch. Knowlton, à Lac-Brome, au Québec. L'immeuble a été construit en 2017 et compte une SLB d'environ 4 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé au centre-ville.

*10 700, ch. de la Côte-de-Liesse, Lachine (Québec)*

L'immeuble, une station commerciale Cardlock, est situé au 10 700, ch. de la Côte-de-Liesse, à Lachine, au Québec. L'immeuble a été construit en 2002 et compte une SLB d'environ 395 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé en bordure d'une autoroute achalandée.

*135 Barton St. East, Hamilton (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 135 Barton Street East, à Hamilton, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1977 et compte une SLB d'environ 37 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'une des artères les plus achalandées de la ville.

*95-103 Water St. North, Cambridge (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 95-103 Water Street North, à Cambridge, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1978 et compte une SLB d'environ 38 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé dans un quartier densément peuplé.

*107 Bridge St., Dunnville (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 107 Bridge Street, à Dunnville, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1978 et compte une SLB d'environ 27 600 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de la ville.

*199 Simcoe Ave., Keswick (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 199 Simcoe Avenue, à Keswick, en Ontario. L'immeuble a été construit en 1978 et compte une SLB d'environ 27 800 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et a l'avantage d'être le plus important marché d'alimentation de la ville.

*1035, boul. Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 1035, boulevard Wilfrid-Hamel, à Québec, au Québec. L'immeuble a été construit en 2004 et compte une SLB d'environ 27 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'une des artères les plus achalandées de Québec.

*2, rue Saint-Martin, Bromont (Québec)*

L'immeuble, un restaurant autonome, est situé au 2, rue Saint-Martin, à Bromont, au Québec. L'immeuble a été construit en 2004 et compte une SLB d'environ 5 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est stratégiquement situé à la sortie d'une autoroute.

*10 Cambridge St., Collingwood (Ontario)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 10 Cambridge Street, à Collingwood, en Ontario. L'immeuble, construit en 2006, a été agrandi en 2012 et compte une SLB d'environ 111 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de la ville.

*617 -639, rue Duvernay, Verchères (Québec)*

L'immeuble à locataires multiples, qui abrite un marché d'alimentation, une pharmacie et une banque, est situé au 617-639, rue Duvernay, à Verchères, au Québec. L'immeuble, construit en 1987, a été agrandi en 2009 et compte une SLB d'environ 29 904 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et est situé au centre-ville sur l'artère commerciale principale de la ville.

*2085, boul. Mellon, Saguenay (Québec)*

L'immeuble est un marché d'alimentation situé au 2085, boul. Mellon, à Saguenay, au Québec. L'immeuble, construit en 2003 et rénové en 2008, compte une SLB d'environ 38 064 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé dans l'arrondissement d'Arvida, à Saguenay.

*2095, boul. Mellon, Saguenay (Québec)*

L'immeuble est une banque située au 2095, boul. Mellon, à Saguenay, au Québec. L'immeuble a été construit en 2008 et compte une SLB d'environ 4 016 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé dans l'arrondissement d'Arvida, à Saguenay.

*46 Robie St., Truro (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 46 Robie St., à Truro, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble, construit en 1990, a été agrandi en 2013 et compte une SLB d'environ 30 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé à la sortie de l'artère principale de la ville.

*45, rue Albert-Ferland, Chénéville (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 45, rue Albert-Ferland, à Chénéville, au Québec. L'immeuble a été construit en 2008 et compte une SLB d'environ 29 698 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'artère principale de la ville.

*110, rue Principale, St-André-Avellin (Québec)*

L'immeuble, un immeuble commercial à locataires multiples, est situé au 110, rue Principale, à St-André-Avellin, au Québec. L'immeuble a été construit en 1989 et compte une SLB d'environ 35 991 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à quatre locataires et est situé au cœur du pôle commercial du centre-ville.

*1535, boul. St-Antoine, Saint-Jérôme (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 1535, boul. St-Antoine, à Saint-Jérôme, au Québec. Construit en 2014, l'immeuble compte une SLB d'environ 3 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur une artère très achalandée de la ville.

*1165, rue Smythe, Fredericton (Nouveau-Brunswick)*

L'immeuble est un centre de réparation automobile situé au 1165, rue Smythe, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick. L'immeuble a été construit en 1970 et compte une SLB d'environ 4 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur d'un important pôle commercial de la ville.

*41, boul. St-Jean-Baptiste, Châteauguay (Québec)*

L'immeuble est un commerce de détail situé au 41, boul. St-Jean-Baptiste, à Châteauguay, au Québec. L'immeuble, construit en 1988, a été agrandi en 2015 et compte une SLB d'environ 53 151 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'artère commerciale principale de la ville.

## IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

Le FPI est copropriétaire de 32 Immeubles avec de tierces personnes avec lesquelles il n'a pas de lien de dépendance. Le tableau qui suit présente les « Immeubles en copropriété » ainsi que la participation de copropriétaire du FPI dans ceux-ci.

Immeuble	Pourcentage dont le FPI est propriétaire
275, rue Barkoff, Trois-Rivières (Québec).....	65,0 %
530, rue Barkoff, Trois-Rivières (Québec).....	50,0 %
1440-1450, boul. Saint-Laurent Est, Louiseville (Québec) ..	50,0 %
1460, boul. Saint-Laurent Est, Louiseville (Québec) .....	50,0 %
2439, boul. Sainte-Sophie, Sainte-Sophie (Québec) .....	95,0 %
2429, boul. Sainte-Sophie, Sainte-Sophie (Québec) .....	95,0 %
1730, av. Jules-Vernes, Québec (Québec).....	50,0 %
510, av. Bethany, Lachute (Québec) .....	50,0 %
222, boul. Saint-Jean-Baptiste, Mercier (Québec).....	82,5 %
230, boul. Saint-Jean-Baptiste, Mercier (Québec).....	82,5 %
290, boul. Monseigneur-Langlois, Valleyfield (Québec) .....	50,0 %
975 Wilkinson Ave., Dartmouth (Nouvelle-Écosse).....	50,0 %
4675, boul. Shawinigan Sud, Shawinigan (Québec) .....	50,0 %
35, Route 201, Coteau-du-Lac (Québec).....	50,0 %
1410, rue Principale, Saint-Étienne-des-Grès (Québec) .....	75,0 %
124 Beech Hill Rd., Antigonish (Nouvelle-Écosse) .....	50,0 %
16670, boul. des Acadiens, Bécancour (Québec) .....	75,0 %
1875, rue Sainte-Marguerite, Trois-Rivières (Québec) .....	75,0 %
5100, boul. Wilfrid-Hamel, Québec (Québec) .....	50,0 %
369, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil (Québec).....	50,0 %
1305-1375, rue Sherbrooke, Magog (Québec) .....	50,0 %
524-534, boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec) .....	50,0 %
570, boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec) .....	50,0 %
14 Sunset St., Pictou (Nouvelle-Écosse) .....	50,0 %
7301, boul. Laurier, Terrebonne (Québec) .....	40,0 %
7751-7811, boul. Roi-René, Anjou (Québec).....	40,0 %
860, rue d'Alma, Saguenay (Québec) .....	40,0 %
Rue Serge-Pépin, Beloeil (Québec).....	40,0 %
Montée des Pionniers, Terrebonne (Québec) .....	40,0 %
160, ch. du Lac-Millette, Saint-Sauveur (Québec) .....	40,0 %
3718, boul. Harvey, Saguenay (Québec).....	40,0 %
320, boul. Albiny-Paquette, Mont-Laurier (Québec)	40,0 %

Voici la description des Immeubles en copropriété. Sauf indication contraire, les taux d'occupation et les autres chiffres sont à jour au 31 décembre 2023.

### *275, rue Barkoff, Trois-Rivières (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 275, rue Barkoff, à Trois-Rivières, au Québec. Construit en 1994, l'immeuble compte une SLB d'environ 2 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure de la rue Barkoff.

### *530, rue Barkoff, Trois-Rivières (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 530, rue Barkoff, à Trois-Rivières, au Québec. Construit en 1988, l'immeuble compte une SLB d'environ 2 600 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure de la rue Barkoff.

### *1440-1450, boul. Saint-Laurent Est, Louiseville (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un établissement de RR, est situé au 1440-1450, boul. Saint-Laurent Est, à Louiseville, au Québec. Construit en 2013, l'immeuble compte une SLB d'environ 6 300 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et jouit d'une grande visibilité en bordure de la sortie 174 de l'autoroute 40.

*1460, boul. Saint-Laurent Est, Louiseville (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 1460, boul. Saint-Laurent Est, à Louiseville, au Québec. Construit en 2014, l'immeuble compte une SLB d'environ 4 800 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure de la sortie 174 de l'autoroute 40.

*2439, boul. Sainte-Sophie, Sainte-Sophie (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 2439, boul. Sainte-Sophie, à Sainte-Sophie, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 4 500 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure du boulevard Sainte-Sophie.

*2429, boul. Sainte-Sophie, Sainte-Sophie (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 2429, boul. Sainte-Sophie, à Sainte-Sophie, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 3 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure du boulevard Sainte-Sophie.

*1730, av. Jules-Vernes, Québec (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 1730, av. Jules-Vernes, à Québec, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 4 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'un fort achalandage à l'entrée de Saint-Augustin, quartier aisé de la ville de Québec.

*510, av. Bethany, Lachute (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute et à un établissement de RR, est situé au 510, av. Bethany, à Lachute, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 11 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à six locataires et jouit d'un fort achalandage à l'entrée de Lachute, en plus de constituer la plus importante offre de RR de la ville.

*222, boul. Saint-Jean-Baptiste, Mercier (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 222, boul. Saint-Jean-Baptiste, à Mercier, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 7 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à quatre locataires et jouit d'une grande visibilité en bordure de la route 138 à la sortie de l'autoroute 30.

*230, boul. Saint-Jean-Baptiste, Mercier (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 230, boul. Saint-Jean-Baptiste, à Mercier, au Québec. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 4 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et jouit d'une grande visibilité en bordure de la route 138 à la sortie de l'autoroute 30.

*290, boul. Monseigneur-Langlois, Valleyfield (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, sera aménagé au 290, boul. Monseigneur-Langlois, à Valleyfield, au Québec. L'immeuble a été construit en 2020 et compte une SLB d'environ 10 100 pieds carrés. Il est actuellement loué à 100 % à trois locataires et jouit d'une grande visibilité en bordure du boulevard Monseigneur-Langlois.

*975 Wilkinson Ave., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 975 Wilkinson Ave., à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Construit en 2017, l'immeuble compte une SLB d'environ 8 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à quatre locataires et jouit d'une grande visibilité à l'angle de l'avenue Wilkinson et de la rue Wright.

*4675, boul. Shawinigan Sud, Shawinigan (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 4675, boulevard Shawinigan Sud, à Shawinigan, au Québec. L'immeuble a été construit en 2019 et compte une SLB d'environ 7 100 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à cinq locataires et est situé à l'entrée de Shawinigan-Sud.

*35, Route 201, Coteau-du-Lac (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 35, Route 201, à Coteau-du-Lac, au Québec. Il a été construit en 2020 et compte une SLB d'environ 4 500 pieds carrés. L'immeuble est actuellement loué en totalité à trois locataires et est situé à la sortie 17 de l'autoroute 20.

*1410, rue Principale, Saint-Étienne-des-Grès (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 1410, rue Principale, à Saint-Étienne-des-Grès, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 3 800 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et jouit d'une bonne visibilité à la sortie d'une autoroute à l'entrée de la ville.

*124 Beech Hill Rd., Antigonish (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 124 Beech Hill Rd., à Antigonish, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble compte une SLB d'environ 4 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et jouit d'une bonne visibilité à la sortie d'une autoroute à l'entrée de la ville.

*16670, boul. des Acadiens, Bécancour (Québec)*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 16670, boul. des Acadiens, à Bécancour, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 3 600 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et jouit d'une bonne visibilité à une intersection achalandée à l'entrée de la ville en bordure de l'autoroute.

*1875, rue Sainte-Marguerite, Trois-Rivières (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 1875, rue Sainte-Marguerite, à Trois-Rivières, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 2 400 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé dans un quartier résidentiel achalandé de Trois-Rivières.

*5100, boul. Wilfrid-Hamel, Québec (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 5100, boul. Wilfrid-Hamel, à Québec, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 3 000 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé sur un boulevard très achalandé de Québec.

*369, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil (Québec)*

L'immeuble est une station-service située au 369, rue Saint-Charles Ouest, à Longueuil, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 2 600 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à deux locataires et est situé au cœur du Vieux-Longueuil.

*1305-1375, rue Sherbrooke, Magog (Québec)*

L'immeuble est composé de deux bâtiments, soit une station-service et un établissement de RR, et est situé au 1305-1375, rue Sherbrooke, à Magog, au Québec. Construit en 2021, l'immeuble compte une SLB d'environ 8 900 pieds carrés. Il est loué en totalité à trois locataires et est situé sur une artère achalandée de Magog.

*524-534, boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR en rangée situé au 524-534, boul. Saint-Joseph, à Drummondville, au Québec. L'immeuble compte une SLB d'environ 7 700 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à trois locataires et est situé sur le principal boulevard de Drummondville.

*570, boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec)*

L'immeuble, un établissement de RR autonome, est situé au 570, boulevard Saint-Joseph, à Drummondville, au Québec. L'immeuble a été construit en 2021 et compte une SLB d'environ 3 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé sur l'artère la plus achalandée de Drummondville.

*14 Sunset St., Pictou, Nouvelle-Écosse*

L'immeuble, une station-service jumelée à un restaurant-minute, est situé au 14 Sunset Street, à Pictou, en Nouvelle-Écosse. L'immeuble a été construit en 2020 et compte une SLB d'environ 5 460 pieds carrés. Il sera loué en totalité à deux locataires et est situé à l'entrée de la ville.

*7301, boul. Laurier, Terrebonne (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 7301, boul. Laurier, à Terrebonne, au Québec. L'immeuble a été construit en 2022 et compte une SLB d'environ 3 885 pieds carrés. Il est loué en totalité à un locataire et est situé sur le principal boulevard du secteur Lachenaie, à Terrebonne.

*7751-7811, boul. Roi-René, Anjou (Québec)*

L'immeuble, une aire commerciale à locataires multiples, est situé au 7751-7811, boulevard Roi-René, à Anjou, au Québec. Une partie de l'immeuble sera démolie et un nouvel établissement de RR comptant une SLB d'environ 3 900 pieds carrés sera construit. L'immeuble est actuellement occupé par quatre locataires et est situé sur une artère très achalandée d'Anjou.

*860, rue d'Alma, Saguenay (Québec)*

L'immeuble, un établissement de RR autonome, est situé au 860, rue d'Alma, à Saguenay, au Québec. L'immeuble a été construit en 2021 et compte une SLB d'environ 3 900 pieds carrés. Il est actuellement loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial de l'arrondissement de Chicoutimi, à Saguenay.

*Rue Serge-Pépin, Beloeil (Québec)*

L'immeuble qui doit être construit sera un établissement de RR autonome situé sur un terrain actuellement vacant sur la rue Serge-Pépin, à Beloeil, au Québec. L'immeuble comptera une SLB d'environ 3 900 pieds carrés. Il sera loué en totalité à un locataire et est situé à l'entrée de la ville juste en bordure de l'autoroute.

*Montée des Pionniers, Terrebonne (Québec)*

L'immeuble qui doit être construit sera un établissement de RR autonome situé sur un terrain actuellement vacant sur la Montée des Pionniers, à Terrebonne, au Québec. L'immeuble comptera une SLB d'environ 3 900 pieds carrés. Il sera loué en totalité à un locataire et est situé au cœur du pôle commercial du secteur Lachenaie, à Terrebonne.

*160, ch. du Lac-Millette, Saint-Sauveur (Québec)*

L'immeuble, un commerce de détail, est situé au 160, chemin du Lac-Millette, à Saint-Sauveur, au Québec. L'immeuble sera prochainement réaménagé en un établissement de RR autonome et comptera une SLB d'environ 4 400 pieds carrés. Il sera loué en totalité à un locataire et est situé dans le principal pôle commercial de Saint-Sauveur.

*3718, boul. Harvey, Saguenay (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 3718, boul. Harvey, à Saguenay, au Québec. L'immeuble a été construit en 2022 et compte une SLB d'environ 4 400 pieds carrés. Il est loué en totalité à un locataire et est situé sur un boulevard très achalandé de l'arrondissement de Jonquière, à Saguenay.

*320, boul. Albiny-Paquette, Mont-Laurier (Québec)*

L'immeuble est un établissement de RR situé au 320, boul. Albiny-Paquette, à Mont-Laurier, au Québec. Construit en 2023, l'immeuble compte une SLB d'environ 3 885 pieds carrés. Il est loué en totalité à un locataire et est situé sur un boulevard très achalandé de Mont-Laurier.

## **CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS**

### **GÉNÉRALITÉS**

Le FPI est une fiducie à capital variable non constituée en société, établie aux termes du Contrat de fiducie et régie par les lois de la province de Québec.

## **PARTS**

Les parts représentent une participation proportionnelle du porteur de parts dans le FPI. Celui-ci peut émettre un nombre illimité de parts. Les parts sont émises sous forme nominative, ne sont pas susceptibles d'appels de versement et sont cessibles. En date du 31 décembre 2023, il y avait 20 528 502 parts en circulation.

Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur toute partie des actifs du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage du reliquat de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les Fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts seront émises selon les modalités et sous réserve des conditions du Contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts qui, en acceptant les certificats représentant ces parts, conviennent d'être liés par le Contrat de fiducie.

## **ACHAT DE PARTS**

Le FPI peut à tout moment acheter en vue de leur annulation la totalité ou une partie des parts émises et en circulation, à un prix par part (ou fraction de part, s'il y a lieu) et selon des modalités déterminés par les Fiduciaires en conformité avec la législation, la réglementation et les politiques en matière de valeurs mobilières et les politiques de toute bourse de valeurs compétente. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation en valeurs mobilières du Canada et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci.

En outre, les porteurs de parts peuvent, au moyen d'un avis écrit à l'agent des transferts du FPI donné conformément aux modalités du Contrat de fiducie, exiger que le FPI rachète à tout moment ou à l'occasion à leur demande la totalité ou une partie des parts immatriculées à leur nom (le « Droit de rachat ») à un prix par part (le « Prix de rachat ») correspondant à la moins élevée des valeurs suivantes, à savoir : (i) 90 % du cours des parts calculé à la date de remise des parts aux fins de rachat (la « Date de rachat »), ou (ii) 100 % du cours de clôture sur le marché principal où les parts sont inscrites aux fins de négociation à la Date de rachat.

Pour les besoins de ce calcul, le « cours » à une date donnée s'entend de ce qui suit : a) une somme correspondant au cours moyen pondéré d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à la date en question; b) une somme correspondant à la moyenne pondérée des cours de clôture d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à la date en question si la bourse principale ou le marché principal ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'un cours moyen pondéré, ou c) s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché en question pendant moins de 5 des 10 jours de bourse, une somme correspondant à la moyenne simple des cours suivants établis pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs de la période se terminant à la date en question : la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts pour chaque jour où il n'y a pas eu de négociation; le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché publie un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si le marché ne publie que les cours extrêmes des parts négociées un jour donné.

Pour les besoins des calculs susmentionnés, le « cours de clôture » à une date donnée s'entend de ce qui suit : a) une somme correspondant au cours moyen pondéré d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation à la date en question si la bourse principale ou le marché principal fournit les renseignements nécessaires au calcul d'un cours moyen pondéré des parts à la date en question; b) une somme correspondant au cours de clôture d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date en question et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit que le cours de clôture des parts à la date en question; c) une somme correspondant à la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse principale ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date en question et que la bourse principale ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts à la date en question; ou d) la moyenne simple du

dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts à la bourse principale ou sur le marché principal s'il n'y a pas eu négociation à la date en question.

Si les parts 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, que les Fiduciaires établiront à leur seule appréciation.

Sous réserve des restrictions énoncées ci-après, le Prix de rachat payable à l'égard des parts remises aux fins de rachat pendant un mois civil donné sera réglé dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat, au moyen d'un chèque tiré sur une banque ou une société de fiducie canadienne en monnaie ayant cours légal au Canada, payable au pair au porteur de parts ayant exercé le Droit de rachat ou à l'ordre de ce porteur. Le paiement, par le FPI, du Prix de rachat est irréfutablement réputé avoir été effectué au moment de la mise à la poste d'un chèque dans une enveloppe préaffranchie adressée à l'ancien porteur de parts, à moins que le chèque ne soit refusé à la présentation au paiement. Une fois ce paiement effectué, le FPI n'aura plus aucune responsabilité envers le porteur de parts à l'égard des parts ainsi rachetées.

Le Droit de rachat fait l'objet des restrictions suivantes : a) la somme totale payable par le FPI par suite de l'exercice, par les porteurs de parts, du Droit de rachat au cours d'un même mois civil n'excède pas 50 000 \$ (la « Limite mensuelle »); toutefois, les Fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à l'application de cette limite à l'égard de toutes les parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné et, s'ils n'y renoncent pas, les parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil au cours duquel la somme totale payable par le FPI aux termes du Droit de rachat excède la Limite mensuelle seront rachetées en contrepartie d'espèces conformément au Droit de rachat et, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations réglementaires nécessaires, au moyen d'une distribution proportionnelle d'actifs du FPI; b) au moment de la remise des parts aux fins de rachat, les parts en circulation sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX de croissance ou négociées ou cotées à une bourse ou sur un marché qui, de l'avis des Fiduciaires, à leur seule appréciation, fournit un cours représentatif de la juste valeur marchande des parts; ou c) la négociation normale des parts en circulation n'est pas suspendue ni interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites aux fins de négociation ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché auquel les parts sont cotées aux fins de négociation, à la Date de rachat de ces parts ou pendant plus de 5 jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement après la Date de rachat pour ces parts.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au rachat de parts en raison des restrictions mentionnées aux points a), b) et c) ci-dessus, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations réglementaires nécessaires (que le FPI tentera d'obtenir sans délai en déployant des efforts raisonnables sur le plan commercial), chaque part remise aux fins de rachat sera réglée au moyen d'une distribution en nature, au porteur de parts, d'actions d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une ou de plusieurs filiales du FPI dont la juste valeur marchande correspond au produit de ce qui suit : (i) le Prix de rachat par part des parts remises aux fins de rachat; et (ii) le nombre de parts remises par ce porteur de parts aux fins de rachat. Aucune action d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une ou de plusieurs filiales du FPI ayant une juste valeur marchande inférieure à 100 \$ ne sera transférée et, si le nombre d'actions devant être reçues par l'ancien porteur des parts au moment du rachat en nature devait par ailleurs comprendre des actions d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une ou de plusieurs filiales du FPI ayant une juste valeur marchande inférieure à un multiple de 100 \$, ce nombre sera arrondi au multiple de 100 \$ inférieur et l'excédent sera versé en espèces. Dans un tel cas, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations réglementaires nécessaires, le Prix de rachat payable à l'égard des parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois donné sera réglé le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat, au moyen du transfert au porteur des parts qui a exercé le Droit de rachat, ou à son ordre, de la juste valeur marchande de ces actions calculée de la façon susmentionnée et du paiement de la somme en espèces, s'il y a lieu, conformément au Droit de rachat, qui s'applique avec les adaptations nécessaires. À la distribution des actions, le FPI n'aura plus aucune responsabilité envers le porteur de parts à l'égard des parts ainsi rachetées.

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. Les actions des filiales du FPI pouvant être distribuées aux porteurs de parts en nature dans le cadre d'un rachat ne seront cotées à aucune bourse, il n'est pas prévu qu'un marché sera créé à leur égard, et ces actions pourraient être soumises à une « période de détention » indéfinie ou à d'autres restrictions en matière de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Toutes les parts rachetées aux termes du Droit de rachat sont annulées, cessent d'être en circulation et ne sont pas réémises par le FPI.

## **OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT**

Le Contrat de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat visant des parts est faite au sens de la Norme multilatérale 62-104 - *Offres publiques d'achat et de rachat* (le *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat* au Québec) et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts 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), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités de l'offre de l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec la procédure prévue dans le Contrat de fiducie.

## **ASSEMBLÉES DES PORTEURS DE PARTS**

Le Contrat de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues pour l'élection ou la destitution avec ou sans cause juste et suffisante des Fiduciaires, pour la nomination ou la destitution des auditeurs du FPI, pour l'approbation de modifications devant être apportées au Contrat de fiducie (comme il est indiqué sous la rubrique « Modification du Contrat de fiducie »), pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les Fiduciaires, pour exiger la distribution de tous les biens du FPI et pour l'augmentation ou la diminution par les porteurs de parts du nombre de Fiduciaires dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de Fiduciaires prévus dans le Contrat de fiducie. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des Fiduciaires et pour la nomination des auditeurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les Fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause en font la demande par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts de la même façon et suivant les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA.

Les porteurs de parts auront le droit d'assister et de voter à toutes les assemblées des porteurs de parts en personne ou par un moyen de communication téléphonique, électronique, virtuel ou autre, selon le cas, ou par procuration, et le fondé de pouvoir ne sera pas tenu d'être lui-même porteur de parts. 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 5 % des parts en circulation constitueront le quorum requis pour qu'une assemblée puisse délibérer. Toute assemblée où le quorum n'est pas atteint dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour l'ouverture de l'assemblée sera dissoute, si elle est convoquée à la demande des porteurs de parts, mais dans tous les autres cas, elle sera reportée d'au moins sept jours et se tiendra à l'endroit et à l'heure choisis par le président de l'assemblée. Si, à cette assemblée de reprise, le quorum, au sens attribué à ce terme ci-dessus, n'est pas atteint, le ou les porteurs de parts présents ou représentés par un fondé de pouvoir constitueront le quorum et toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'assemblée initiale conformément à l'avis de convocation de celle-ci pourront être soumises à l'assemblée de reprise.

Le Contrat 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.

## **ÉMISSION DE PARTS**

Le FPI peut émettre de nouvelles parts à l'occasion. Les porteurs de parts existants n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre devraient d'abord leur être offertes. De nouvelles parts peuvent être émises en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. des placements auprès de certains investisseurs qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public). Dans certains cas, le FPI peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux immeubles ou actifs ou en contrepartie de services rendus. Le prix ou la valeur de la contrepartie fixé pour l'émission de parts sera déterminé par les Fiduciaires, généralement en consultation

avec des courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre d'un tel placement.

## **RESTRICTION RELATIVE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ DES NON-RÉSIDENTS**

Pour conserver sa qualité de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI ne doit pas avoir été établi ni être maintenu principalement au profit de non-résidents du Canada au sens de la Loi de l'impôt. Par conséquent, à tout moment, au plus 49 % des parts émises et en circulation peuvent être détenues, directement ou indirectement, par des personnes qui sont des non-résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt (individuellement, un « non-résident » et, collectivement, les « non-résidents ») ou appartenir en propriété véritable, directement ou indirectement, à de telles personnes. Les Fiduciaires peuvent, à leur appréciation, à l'occasion et lorsqu'ils le jugent à propos, exiger que les porteurs de parts leur remettent sans délai une déclaration indiquant leur lieu de résidence respectif et, si un porteur de parts n'est pas le propriétaire véritable des parts immatriculées à son nom, le lieu de résidence du propriétaire véritable de ces parts. Si le registre (au sens attribué au terme *Register* dans le Contrat de fiducie) ou les déclarations de résidence remises aux Fiduciaires indiquent, ou si les Fiduciaires établissent par ailleurs, qu'il y a eu manquement à la restriction relative au droit de propriété des non-résidents susmentionnée ou que, compte tenu d'une souscription, d'une émission ou d'un transfert de parts proposé à un non-résident, il y aurait manquement à la restriction à la propriété des non-résidents, le FPI doit publier une annonce en ce sens et s'abstenir d'accepter la souscription de parts par un non-résident, d'émettre des parts à une telle personne et d'inscrire ou de constater autrement le transfert de parts à un non-résident. En outre, si le registre (au sens attribué au terme *Register* dans le Contrat de fiducie) ou les déclarations de résidence remises aux Fiduciaires indiquent, ou si les Fiduciaires établissent par ailleurs, qu'il y a eu manquement à la restriction relative au droit de propriété par des non-résidents dont il est question ci-dessus, le FPI envoie un avis écrit (un « Avis de vente ») aux porteurs inscrits des parts en question, choisis selon l'ordre inverse de l'acquisition ou de l'immatriculation par les non-résidents, conformément à la loi ou de toute autre manière autorisée en vertu de la décision des Fiduciaires (chaque porteur inscrit ainsi choisi est ci-après appelé un « Porteur visé »). L'Avis de vente doit exiger que le Porteur visé vende à une personne qui n'est pas un non-résident du Canada le nombre total de parts indiqué dans l'Avis de vente (les « Parts visées »), dans le délai qui y est imparti. L'Avis de vente doit être transmis au Porteur visé par courrier recommandé affranchi ou remis directement au Porteur visé, et préciser la date d'expiration du délai d'au plus 60 jours dans lequel les Parts visées doivent être vendues de manière à ce qu'il n'y ait pas manquement au Contrat de fiducie. L'Avis de vente doit de plus exiger que le Porteur visé avise le FPI de la vente ou de l'aliénation demandée une fois que celle-ci a eu lieu. Si le Porteur visé n'a pas vendu les Parts visées au plus tard à la date précisée dans l'Avis de vente ou n'a pas fourni avant la date en question de preuve jugée satisfaisante par les Fiduciaires du fait qu'il n'est pas un non-résident, le FPI peut décider de vendre les Parts visées, pour le compte du Porteur visé, sans autre avis, selon les modalités des présentes et sous réserve de celles-ci, et de suspendre sans délai les droits du Porteur visé en matière de vote et de distributions relativement aux Parts visées. En cas de vente, les Porteurs visés cessent d'être les porteurs des Parts visées et leurs droits sont limités à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces Parts visées. Voir la rubrique « Facteurs de risque – Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts ».

## **INFORMATION ET RAPPORTS**

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers intermédiaires et annuels) et les autres rapports exigés par la législation applicable, y compris les formulaires prescrits dont les porteurs de parts ont besoin pour remplir leurs déclarations de revenus conformément à la Loi de l'impôt ou à la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts, les Fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) des renseignements similaires à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

## **MODIFICATION DU CONTRAT DE FIDUCIE**

Le Contrat de fiducie peut être modifié. Certaines modifications doivent être approuvées aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin, notamment :

- (i) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts du FPI émises et en circulation, à réduire la somme payable à leur égard au moment de la dissolution du FPI ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de Fiduciaires (pour le faire passer à plus de 15 Fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de Fiduciaires (pour le faire passer à moins de 3 Fiduciaires), toute modification apportée par les porteurs de parts au nombre maximal de Fiduciaires supplémentaires pouvant être nommés entre les assemblées des porteurs de parts et toute modification apportée par les porteurs de parts au nombre de Fiduciaires dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de Fiduciaires prévus dans le Contrat de fiducie; toutefois, les Fiduciaires peuvent, entre les assemblées des porteurs de parts, nommer des Fiduciaires supplémentaires si, à la suite de cette nomination, le nombre total de Fiduciaires n'est pas supérieur à une fois et un tiers le nombre de Fiduciaires en poste immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts;
- (iv) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des Fiduciaires.

Les modifications apportées au Contrat de fiducie à l'égard desquelles il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin doivent être approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les Fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans avoir à leur donner de préavis, apporter certaines modifications au Contrat de fiducie, y compris des modifications :

- (i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des Fiduciaires ou du FPI, de sa qualité de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou du placement des parts;
- (ii) qui, de l'avis des Fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles du Contrat de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des Fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- (iv) qui, de l'avis des Fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements ou de mettre en œuvre un plan d'options, d'achat ou de droits visant les parts ou un plan de réinvestissement des distributions;
- (v) qui, de l'avis des Fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- (vi) à toutes fins utiles (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts), si les Fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables.

## **VENTE D'ACTIFS**

La vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI approuvée par les Fiduciaires) ne peut avoir lieu que si elle est approuvée aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

## **DURÉE DU FPI**

Le FPI a été constitué pour une durée devant prendre fin lorsque les Fiduciaires ne détiendront plus aucun bien du FPI. La distribution de la totalité des biens du FPI peut être exigée aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

## **DÉCISIONS DES FIDUCIAIRES**

Le Contrat de fiducie stipule que toutes les décisions des Fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, la question de savoir si un investissement ou une aliénation en particulier satisfait aux exigences du Contrat de fiducie, sont définitives et concluantes et lient le FPI et tous les porteurs de parts (et, lorsque le porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéficiaires, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un compte d'épargne libre d'impôt ou un fonds ou un régime de pension agréé, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et titulaires du régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition et étant entendu que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

## **LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION**

### **LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT**

Le Contrat de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que le FPI peut effectuer.

Le FPI ne peut investir ses actifs qu'avec l'approbation des Fiduciaires et en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-après :

- (i) malgré toute disposition du Contrat de fiducie, le FPI ne doit pas faire ou 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 :
  - a) le FPI ne serait pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la Loi de l'impôt;
  - b) les parts ne seraient pas admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt;
  - c) si le FPI était un placement enregistré au sens de la Loi de l'impôt, il serait tenu de payer de l'impôt aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites de placement;
  - d) le FPI ne serait pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens du paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt si, en raison de cette inadmissibilité, il était assujéti à l'impôt sur un « montant de distribution imposable » aux termes de l'article 122 de la Loi de l'impôt;
  - e) le FPI devrait payer l'impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt;
- (ii) à moins que le Contrat de fiducie ne l'interdise, le FPI ne peut investir directement ou indirectement que dans ce qui suit :
  - a) des participations dans des biens immobiliers productifs de revenu (y compris dans des immeubles détenus en propriété ou à bail) qui sont des immobilisations du FPI;

- b) des sociétés par actions, des fiducies, des sociétés en commandite ou d'autres entités juridiques qui détiennent principalement des participations (y compris dans des immeubles détenus en propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu (ou qui exercent des activités connexes ou accessoires);
  - c) d'autres activités qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière d'investissement du FPI;
- (iii) le FPI peut, directement ou indirectement, investir dans une coentreprise afin de détenir des participations ou des investissements qu'il est par ailleurs autorisé à détenir, pourvu que cette coentreprise comporte des modalités et des conditions que la Direction juge raisonnables sur le plan commercial, y compris des modalités et des conditions relatives aux restrictions imposées à la cession, à l'acquisition et à la vente de la participation du FPI et d'un coentrepreneur dans la coentreprise, des dispositions relatives à la fourniture de liquidités au FPI, des dispositions limitant la responsabilité du FPI et de ses porteurs de parts envers des tiers et des dispositions relatives à la participation du FPI à la gestion de la coentreprise;
  - (iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, en dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada, en titres de créance à court terme d'un gouvernement ou en effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe I venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, ou sauf dans la mesure permise par le Contrat de fiducie, le FPI ne peut détenir de titres autres que les titres d'une personne a) acquis dans le cadre de l'exercice des activités du FPI, directement ou indirectement, ou de la détention de ses actifs; ou b) dont les activités sont similaires à celles du FPI; cependant, dans le cas d'un projet d'investissement ou d'acquisition qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des parts en circulation d'un émetteur (l'« Émetteur acquis »), l'investissement doit être effectué dans le but de fusionner ou de regrouper ultérieurement l'entreprise et les actifs du FPI et ceux de l'Émetteur acquis ou par ailleurs de s'assurer que le FPI contrôlera l'entreprise et les activités de l'Émetteur acquis;
  - (v) le FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier;
  - (vi) le FPI ne peut investir dans des entreprises en exploitation qu'indirectement par le truchement d'une ou de plusieurs fiducies, sociétés de personnes, sociétés par actions ou autres entités juridiques;
  - (vii) le FPI ne doit pas investir dans des terrains non viabilisés destinés au développement, sauf des immeubles adjacents à des immeubles existants du FPI aux fins : a) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou b) du développement de nouvelles installations qui seront des immobilisations du FPI, pourvu que le coût global des investissements du FPI dans de nouveaux terrains, compte tenu des investissements projetés, ne dépasse pas 10 % de la Valeur comptable brute;
  - (viii) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières, des prêts hypothécaires ou des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et des instruments similaires si l'hypothèque immobilière, le prêt hypothécaire ou l'obligation hypothécaire est émis par une filiale du FPI;
  - (ix) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières, des prêts hypothécaires ou des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et des instruments similaires si :
    - a) le bien immobilier qui garantit l'instrument est un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, respecte les autres lignes directrices en matière d'investissement du FPI adoptées à l'occasion en conformité avec le Contrat de fiducie et les lignes directrices qui y sont énoncées;
    - b) l'hypothèque immobilière grève le bien immobilier qui la garantit;

- c) la valeur totale des investissements du FPI dans ces instruments, compte tenu de l'investissement projeté, ne dépassera pas 15 % de la Valeur comptable brute rajustée des porteurs de parts;
- (x) sous réserve du paragraphe (i) qui précède, le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières ou des prêts hypothécaires qui ne sont pas de premier rang afin de se procurer, directement ou indirectement, du financement dans le cadre d'une opération où le FPI est le vendeur ou afin d'utiliser cette hypothèque ou ce prêt hypothécaire comme moyen d'acquérir subséquemment une participation dans un bien immobilier ou dans un portefeuille immobilier ou d'en acquérir le contrôle;
- (xi) le FPI peut investir une somme (qui, dans le cas d'une somme investie pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat de celui-ci déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge par le FPI dans le cadre de cet investissement) qui peut atteindre 15 % de la Valeur comptable brute du FPI dans des investissements qui ne sont pas conformes aux paragraphes (ii), (iii), (iv), (vii), (ix) et (x) qui précèdent de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement » et au paragraphe (iii) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Politiques d'exploitation » ci-après.

Pour les besoins des lignes directrices qui précèdent, les immeubles, les actifs, les passifs et les opérations d'une société par actions, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une coentreprise ou une société en commandite. Sous réserve de toute disposition contraire expresse du Contrat de fiducie, toutes les interdictions, restrictions ou exigences susmentionnées applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par le FPI, le tout sous réserve, entre autres choses, du paragraphe (i) qui précède de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement ».

## POLITIQUES D'EXPLOITATION

Le Contrat de fiducie prévoit que les activités commerciales et les affaires internes du FPI doivent être menées en conformité avec les politiques énoncées ci-après, le tout sous réserve, entre autres choses, du paragraphe (i) qui précède de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement » :

- (i) le FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; pour les besoins des présentes, le terme « couverture » a le sens qui lui est attribué dans la Norme canadienne 81-102 – *Fonds d'investissement* (le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* au Québec) adopté par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version modifiée le cas échéant;
- (ii) a) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et b) dans la mesure où les Fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document qui constitue une obligation importante, de l'avis des Fiduciaires, 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 d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des dirigeants, des employés ou des mandataires du FPI, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens du FPI ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, le FPI 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, mais doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- (iii) le FPI ne doit pas louer ou sous-louer des biens immobiliers, des locaux ou des espaces à une personne qui, avec les membres du même groupe qu'elle et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste

valeur marchande, déduction faite des charges, supérieure à 20 % du Capital ajusté des porteurs de parts;

- (iv) la restriction énoncée au paragraphe (iii) qui précède ne s'applique pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une des entités énumérées ci-après, ni si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
  - a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
  - b) une société par actions dont les obligations, les débetures ou les autres titres de créance sont ceux d'un émetteur ou sont garantis par un émetteur, ou sont d'autres titres d'un émetteur qui ont reçu et conservent une note de titre de qualité attribuée par une agence de notation reconnue, dans chaque cas, au moment de la conclusion d'un bail ou d'un sous-bail, ou au moment de la conclusion d'autres accords de location ou antérieurs à la location jugés satisfaisants (à l'appréciation des Fiduciaires). Dans le cas d'un investissement autorisé aux termes du paragraphe (iii) qui précède, les conditions qui précèdent peuvent être établies au moment de l'octroi de l'option ou du droit d'acquérir une participation dans le projet;
  - c) une banque canadienne enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada;
- (v) sauf pour la rénovation ou l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou pour le développement de nouvelles installations qui seront des immobilisations du FPI sur des terrains adjacents à des Immeubles existants du FPI, comme le permet le paragraphe (vii) qui précède de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement », le FPI ne doit pas entreprendre la construction ou le développement de biens immobiliers, sauf dans la mesure nécessaire pour maintenir ses biens immobiliers en bon état ou pour accroître le potentiel de production de revenu des Immeubles qui sont des immobilisations du FPI;
- (vi) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être détenu et enregistré au nom des Fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, au nom du FPI ou d'une société par actions ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs ou d'une société par actions qui est un mandataire du FPI détenant le titre de propriété du bien immobilier enregistré en son nom aux termes d'un mandat du FPI;
- (vii) le FPI ne peut contracter de dette ou prendre une dette en charge si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le montant total de la dette consolidée du FPI était supérieur à 80 % de la Valeur comptable brute;
- (viii) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque nature que ce soit d'une personne, sauf une dette ou une obligation prise en charge ou contractée par une personne dans laquelle le FPI détient, directement ou indirectement, une participation. Le FPI n'est pas tenu de se conformer à cette exigence a) à l'égard des obligations qu'il prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier ou b) s'il est nécessaire ou souhaitable qu'il le fasse pour poursuivre ses activités permises aux termes du Contrat de fiducie, mais il fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- (ix) le FPI doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de valeur des sommes d'argent, des Immeubles et des actifs du FPI, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les Fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables.

Pour les besoins des politiques susmentionnées, les immeubles, les actifs, les passifs et les opérations d'une société par actions, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure une participation dans une coentreprise. Sous réserve de toute disposition contraire expresse du Contrat de fiducie, toutes les interdictions, restrictions ou exigences susmentionnées en application des politiques qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou de toute autre mesure prise par le FPI, le tout sous réserve du paragraphe (ii) qui précède de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement ».

## **MODIFICATION DES LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DES POLITIQUES D'EXPLOITATION**

Conformément au Contrat de fiducie, les lignes directrices en matière d'investissement énoncées sous la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Lignes directrices en matière d'investissement » et les politiques d'exploitation énoncées aux paragraphes (i), (v), (vi) et (vii) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation – Politiques d'exploitation » qui précède ne peuvent être modifiées que si ces modifications sont approuvées aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

## **POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS**

Le texte qui suit présente les grandes lignes de la politique en matière de distributions du FPI contenue dans le Contrat de fiducie. La politique en matière de distributions ne peut être modifiée qu'à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Le Contrat de fiducie stipule que le FPI peut, à la discrétion des Fiduciaires, distribuer aux porteurs de parts, à l'égard de chaque Période de référence, vers le 15<sup>e</sup> jour de la période suivante et le 31 décembre de chaque année civile (une « Date de distribution »), son Revenu distribuable pour la Période de référence précédente et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour la Période de référence terminée à cette date. Les porteurs de parts peuvent également recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution de tout Revenu excédentaire du FPI pour l'année en cause, uniquement si les Fiduciaires en décident ainsi, à leur discrétion, et sous réserve de tout ajustement que les Fiduciaires considèrent comme raisonnable, à leur appréciation.

Les distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures si le Revenu distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des Fiduciaires à l'égard de ces périodes. Les distributions sont versées en espèces. Si, de l'avis des Fiduciaires, le FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour verser le montant intégral de toute distribution, le versement peut comprendre l'émission de parts additionnelles d'une valeur correspondant à la différence entre le montant de la distribution et les liquidités disponibles pour le versement de la distribution, selon les calculs des Fiduciaires.

Le FPI peut distribuer aux porteurs de parts, à chaque Date de distribution, le pourcentage du Revenu distribuable du FPI pour la Période de référence précédant la période dans laquelle tombe la Date de distribution établi à l'appréciation des Fiduciaires. Les Fiduciaires déterminent, à leur appréciation, le montant de chaque distribution et les dates de chaque Période de référence.

Pour l'exercice 2023, le FPI a versé des distributions de 0,02875 \$ par part pour chaque mois de l'exercice.

Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer tout l'impôt payable à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte des porteurs de parts. **Les non-résidents sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales d'un placement dans les parts.**

Le FPI a la qualité de fiducie de fonds commun de placement et est donc admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu canadien. Le FPI prévoit distribuer la totalité de son revenu imposable aux porteurs de parts et a le droit de déduire le montant de ces distributions pour les

besoins de l'impôt sur le revenu canadien. En général, le FPI déduit, pour les besoins de l'impôt, la somme qui est payée ou payable aux porteurs de parts pour l'exercice, dans la mesure nécessaire pour qu'il n'ait pas à payer d'impôt sur le revenu aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt pour l'exercice en question. La distribution relative à une Période de référence donnée est payable aux porteurs de parts inscrits le dernier jour ouvrable de la période en cause. Le FPI peut, à l'occasion, conserver une partie de son revenu imposable et de ses gains en capital nets, s'il y a lieu, afin d'obtenir le remboursement au titre des gains en capital auquel les fiducies de fonds commun de placement ont droit, sans avoir à payer d'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts à payer n'est requise, sauf à l'égard des sommes engagées dans les filiales canadiennes constituées en sociétés du FPI.

Si le FPI ne pouvait plus se prévaloir de l'exception applicable à une fiducie de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, certaines distributions ne seraient plus déductibles dans le calcul du revenu pour les besoins de l'impôt sur le revenu canadien, et le FPI serait assujéti à l'impôt sur ces distributions à un taux sensiblement équivalent au taux d'impôt sur le revenu généralement applicable aux sociétés canadiennes. D'autres distributions continueraient généralement à être traitées comme des remboursements de capital aux porteurs de parts.

Le FPI prévoit distribuer chaque année aux porteurs de parts une somme qui ne sera pas inférieure à son revenu imposable pour l'année en cause, calculée en conformité avec la Loi de l'impôt, compte tenu de toutes les déductions permises. Dans l'établissement de ses déclarations de revenus, le FPI tient compte de son assujettissement global à l'impôt et, par conséquent, peut faire des choix qui, de l'avis de la Direction, sont dans l'intérêt de l'organisation dans son ensemble. Ces choix peuvent être destinés à préserver la marge de manœuvre financière du FPI afin de gérer efficacement sa croissance à long terme. Par conséquent, d'une année à l'autre, l'assujettissement à l'impôt des distributions du FPI pourrait varier en fonction du moment où sont constatés certains gains et certaines pertes découlant des activités du FPI.

## DÉBENTURES

Le tableau qui suit présente le capital impayé des Débentures à la date de la présente notice annuelle. Ces sommes sont expliquées en détail dans les présentes.

Type	Échéance	Capital impayé
Débentures de 2019	16 mai 2024	1 732 000 \$
Débentures de 2020	23 novembre 2025	6 000 000 \$

Le 16 mai 2019, le FPI a émis des Débentures de 2019 d'un capital de 1 732 000 \$. Les Débentures de 2019 sont régies par l'Acte de fiducie de 2019. Elles portent intérêt au taux annuel de 6,0 %, payable en espèces semestriellement, à terme échu et en versements égaux, les 28 août et 28 février. Les Débentures de 2019 sont convertibles en parts au gré de leur porteur au prix de 7,30 \$ la part, soit un taux de conversion de 136,99 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de Débentures de 2019. Les Débentures de 2019 sont rachetables au gré du FPI depuis le 16 mai 2022 si le cours de clôture des parts à la TSX de croissance est supérieur à 7,30 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

Le 23 novembre 2020, le FPI a émis des Débentures de 2020 d'un capital de 6 000 000 \$. Les Débentures de 2020 sont régies par l'Acte de fiducie de 2020. Elles portent intérêt au taux annuel de 6,0 %, payable en espèces semestriellement, à terme échu et en versements égaux, les 28 février et 28 août. Les Débentures de 2020 sont convertibles en parts au gré de leur porteur au prix de 8,13 \$ la part, soit un taux de conversion de 123,00 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de Débentures de 2020. Les Débentures de 2020 sont rachetables au gré du FPI depuis le 23 novembre 2023 si le cours de clôture des parts à la TSX de croissance est supérieur à 8,78 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

## MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX de croissance sous le symbole « NET.UN ».

Le tableau qui suit présente, pour les périodes indiquées, les cours vendeurs extrêmes affichés des parts et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX de croissance.

<u>Mois</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume des opérations</u>
Janvier 2023.....	7,05	6,30	60 145
Février 2023.....	6,80	6,27	49 653
Mars 2023.....	6,57	5,34	220 786
Avril 2023.....	5,79	5,11	194 513
Mai 2023.....	5,79	4,62	232 648
Juin 2023.....	5,61	4,91	209 764
Juillet 2023.....	5,24	4,85	238 625
Août 2023.....	5,37	4,79	280 540
Septembre 2023.....	4,99	4,65	174 265
Octobre 2023.....	4,88	4,58	86 709
Novembre 2023.....	5,01	4,74	289 531
Décembre 2023.....	5,00	4,65	431 281

## GESTION DU FPI

Les activités commerciales et les affaires internes du FPI sont assujetties au contrôle des Fiduciaires, et l'exploitation du FPI relève de la Direction. Parmi ses autres fonctions, la Direction a la responsabilité de fournir aux Fiduciaires et au Comité d'investissement des renseignements et des conseils relativement aux acquisitions, aux aliénations et au financement, de tenir les livres et les dossiers financiers du FPI, d'établir les rapports et les autres documents d'information devant être expédiés aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information, de calculer toutes les répartitions et affectations, de faire tous les choix et de prendre toutes les décisions à l'égard du revenu et des gains en capital du FPI pour les besoins de l'impôt et de la comptabilité, de préparer toute la documentation relative aux assemblées des porteurs de parts, de conclure des opérations ou de superviser la réalisation de celles-ci et de recommander des candidats compétents en vue de leur nomination comme Fiduciaires.

## FIDUCIAIRES

Le Contrat de fiducie prévoit que les actifs et les activités du FPI sont soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de trois et d'un maximum de quinze Fiduciaires.

Le mandat de chacun des Fiduciaires expirera après la première assemblée annuelle des porteurs de parts suivant l'établissement du FPI et, par la suite, à chaque assemblée annuelle, à moins qu'un Fiduciaire ne démissionne, qu'il ne soit démis de ses fonctions ou qu'il ne devienne inhabile à exercer ses fonctions.

Les Fiduciaires sont élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Le mandat du Fiduciaire nommé ou élu pour combler une vacance durera jusqu'à la fin du mandat de celui qu'il remplace. Le nombre de Fiduciaires peut être modifié par les porteurs de parts ou, avec l'autorisation des porteurs de parts, par les Fiduciaires; toutefois, les Fiduciaires ne peuvent, entre les assemblées des porteurs de parts, nommer un Fiduciaire indépendant supplémentaire si, à la suite de cette nomination, le nombre total de Fiduciaires est supérieur à une fois et un tiers le nombre de Fiduciaires en poste immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts. Toute vacance parmi les Fiduciaires peut être comblée par une résolution des Fiduciaires ou par les porteurs de parts réunis en assemblée. Un Fiduciaire peut être destitué à tout moment pour une cause juste et suffisante ou sans cause juste et suffisante, à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin, ou encore pour une cause juste et suffisante au moyen d'une résolution adoptée aux deux tiers au moins des voix des Fiduciaires indépendants restants.

La majorité des Fiduciaires, la majorité des Fiduciaires indépendants et la majorité des membres de tout comité des Fiduciaires doivent être des résidents du Canada. Au moins la majorité des Fiduciaires doivent être des

Fiduciaires indépendants et au moins la majorité des Fiduciaires qui siègent au Comité d'audit ou au Comité de gouvernance et de rémunération doivent être des Fiduciaires indépendants. Aux termes du Contrat de fiducie, à tout moment pertinent, au moins un Fiduciaire ne sera pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou le propriétaire d'une option lui permettant d'acquérir des parts.

Le quorum de toutes les réunions des Fiduciaires ou d'un comité de ceux-ci sera d'au moins la majorité des Fiduciaires ou des membres du comité, selon le cas, présents, dont au moins un doit être un Fiduciaire indépendant, sauf pour ce qui est du Comité d'audit et du Comité de gouvernance et de rémunération (dont la majorité des membres doivent être des Fiduciaires indépendants). Les Fiduciaires (ou, lorsque seule l'approbation de la majorité des Fiduciaires indépendants est requise, les Fiduciaires indépendants) peuvent prendre toute mesure utile, que ce soit à l'occasion d'une réunion ou non. Les mesures prises par les Fiduciaires (ou les Fiduciaires indépendants dans les cas mentionnés dans la phrase précédente) peuvent faire l'objet d'un vote à une réunion ou, en l'absence de réunion, peuvent être adoptées par consentement écrit ou par résolution écrite signés par tous les Fiduciaires, ou tous les Fiduciaires indépendants, selon le cas.

Le devoir de diligence et les obligations des Fiduciaires prévus dans le Contrat de fiducie sont similaires à ceux qui sont imposés aux administrateurs d'une société régie par la LCSA. Par conséquent, conformément au Contrat de fiducie, les Fiduciaires doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, agir avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en pareilles circonstances, une personne raisonnablement prudente. Ainsi qu'on vient de le préciser, le devoir de diligence et les obligations des Fiduciaires sont censés être similaires, et non supérieurs, à ceux qui sont imposés à l'administrateur du bien d'autrui avec plein pouvoir d'administration aux termes de l'article 1309 CcQ.

Le Contrat de fiducie prévoit des clauses d'indemnisation au profit des Fiduciaires et des dirigeants du FPI ainsi que de certaines autres personnes dans des circonstances déterminées.

## **RESTRICTIONS ET DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONFLITS D'INTÉRÊTS**

Le Contrat de fiducie comprend des dispositions concernant les « conflits d'intérêts » qui servent à protéger les porteurs de parts sans restreindre indûment la marge de manœuvre du FPI. Comme les Fiduciaires exercent une vaste gamme d'activités dans le secteur immobilier et dans des domaines connexes, le Contrat de fiducie comprend des dispositions, semblables à celles de la LCSA, selon lesquelles chaque Fiduciaire est tenu de communiquer au FPI tout intérêt qu'il détient dans une opération ou un contrat important ou dans un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI (y compris un contrat ou une opération comportant la réalisation ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou d'une entente de coentreprise) ou le fait qu'il est administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à une opération ou à un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI ou qu'il possède par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. La communication doit être faite à la première réunion au cours de laquelle le projet d'opération ou de contrat est étudié. Le Fiduciaire doit communiquer par écrit au FPI, ou demander que soient consignées au procès-verbal de la réunion, la nature et l'étendue de son intérêt dès qu'il a connaissance d'une opération ou d'un contrat important ou d'un projet d'opération ou de contrat important qui, dans le cadre normal des activités du FPI, ne requiert pas l'approbation des Fiduciaires ou des porteurs de parts. Dans tous les cas, le Fiduciaire qui a fait une telle communication n'a le droit de voter sur aucune résolution présentée pour faire approuver l'opération ou le contrat, sauf si l'opération ou le contrat porte essentiellement sur sa rémunération en qualité de Fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire du FPI ou sur l'indemnisation prévue par les dispositions du Contrat de fiducie ou la souscription d'une assurance-responsabilité.

## FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Le tableau qui suit présente le nom et le lieu de résidence de chaque Fiduciaire et de chaque dirigeant du FPI, son poste ou sa fonction au sein du FPI et sa fonction principale.

<u>Nom et lieu de résidence</u>	<u>Poste ou fonction au sein du FPI</u>	<u>Entrée en fonction comme Fiduciaire</u>	<u>Fonction principale</u>
MICHEL TRUDEAU <sup>1)2)3)4)</sup> ..... Québec, Canada	Président du conseil des fiduciaires	25 mai 2018	Administrateur de sociétés
GUY LAFRAMBOISE <sup>3)4)</sup> ..... Québec, Canada	Fiduciaire	15 septembre 2014	Président de Gestion Laframboise Inc.
FRANÇOIS-OLIVIER LAPLANTE <sup>1)4)</sup> ..... Québec, Canada	Fiduciaire	11 avril 2016	Associé chez Nymbus Capital Inc., société de gestion de placements
MICHAEL ZAKUTA <sup>2)3)4)</sup> ..... Québec, Canada	Fiduciaire	24 mai 2012	Président, chef de la direction et fiduciaire de Fiducie de placement immobilier Plaza
SANDRINE DEBBANÉ <sup>1)4)</sup> ..... Québec, Canada	Fiduciaire	24 mai 2023	Cheffe de la direction financière de MSP Corp.
RITA GHORAYEB <sup>1)4)</sup> ..... Québec, Canada	Fiduciaire	24 mai 2023	Cheffe de la direction financière de Groupe Armid Inc., société de gestion immobilière
KEVIN HENLEY ..... Québec, Canada	Président et chef de la direction	—	Président et chef de la direction du FPI
CHARLES BENJAMIN GAZITH ..... Québec, Canada	Chef de la direction financière	—	Chef de la direction financière du FPI

### Notes :

- 1) Membre du Comité d'audit.
- 2) Membre du Comité de gouvernance et de rémunération.
- 3) Membre du Comité d'investissement.
- 4) Fiduciaire indépendant.

Le mandat de tous les Fiduciaires expire à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou à la nomination ou à l'élection de son remplaçant.

À la date de la présente notice annuelle, les Fiduciaires et les membres de la haute direction du FPI sont propriétaires véritables, dans l'ensemble, de 3 194 718 parts, ou ont une emprise sur ce nombre de parts, directement ou indirectement, ce qui représente environ 15,5 % des parts émises et en circulation. Suivent des renseignements supplémentaires sur chacun des Fiduciaires et des dirigeants du FPI.

### MICHEL TRUDEAU, PRÉSIDENT DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Michel Trudeau est administrateur de sociétés. Il a été vice-président du conseil de Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. d'octobre 2018 à octobre 2019. Entre 2003 et 2018, il a été président et chef de la direction de Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. Bien connu dans le secteur du courtage, M. Trudeau a rapidement gravi les échelons au sein des sociétés pour lesquelles il a travaillé, tant à Toronto qu'à Montréal. Il a auparavant travaillé pendant plus de 15 ans sur les marchés des secteurs institutionnel et du revenu fixe, dont 10 années chez Merrill Lynch, où il a occupé successivement divers postes de haute direction.

### GUY LAFRAMBOISE, FIDUCIAIRE

Guy Laframboise est président de Gestion Labramboise Inc., bureau de gestion de patrimoine familial qui gère des placements dans des entreprises en exploitation et des placements immobiliers. Auparavant, par

l'intermédiaire de Restaurant Subway Québec Ltée, il a, en tant qu'agent de développement au Québec, créé et développé la franchise Subway, qui est passée grâce à lui de 0 à 650 restaurants. En tant qu'agent de développement, il supervise actuellement 142 restaurants Subway dans l'est du Québec. M. Laframboise est actuellement administrateur et dirigeant de Eolian 1, 2 and 3, fournisseur d'éoliennes de production d'électricité actif au Royaume-Uni. M. Laframboise siège au conseil de diverses entités fermées et sans but lucratif; il a notamment été président du conseil de Restaurants Canada et de la Fondation de l'hôpital St. Mary's.

#### **FRANÇOIS-OLIVIER LAPLANTE, FIDUCIAIRE**

François-Olivier Laplante est associé chez Nymbus Capital Inc., société canadienne de gestion de placements pour laquelle il gère un fonds spéculatif spécialisé dans le secteur immobilier. Il est également président de Folco Capital Inc., société qui gère divers investissements axés sur les actifs immobiliers. De 2003 à 2014, M. Laplante a été vice-président, directeur et chef négociation équipe institutionnelle, Marchés des capitaux chez Valeurs mobilières Desjardins inc., membre du groupe d'une institution financière ayant un actif de 260 milliards de dollars.

#### **MICHAEL ZAKUTA, FIDUCIAIRE**

Michael Zakuta est président, chef de la direction et fiduciaire de Plaza, fiducie de placement immobilier inscrite à la cote de la Bourse de Toronto, et de Plaza Group Management Limited. M. Zakuta est promoteur immobilier et entrepreneur depuis 1986 par l'intermédiaire de diverses sociétés fermées.

#### **SANDRINE DEBBANÉ, FIDUCIAIRE**

Sandrine Debbané compte plus de 25 années d'expérience dans les domaines de la finance et de la comptabilité. Elle est cheffe de la direction financière chez MSP Corp., entreprise de services TI en pleine croissance dans laquelle Walter Capital a récemment investi. Auparavant, M<sup>me</sup> Debbané a été cheffe de la direction financière chez Victoria Park Medispa et chef de la direction financière à l'échelle mondiale chez Sid Lee. Elle a aussi travaillé pendant 16 ans chez Ivanhoé Cambridge, où elle a occupé divers postes, notamment celui de vice-présidente, Finances et comptabilité d'exploitation, Centres commerciaux.

#### **RITA GHORAYEB, FIDUCIAIRE**

Rita Ghorayeb est cheffe de la direction financière de Groupe Armid Inc., bureau de gestion d'investissements et de patrimoine de sa famille qui se spécialise dans l'immobilier et les placements réalisés sur les marchés public et privé. M<sup>me</sup> Ghorayeb est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et a de l'expérience en expertise-comptable auprès des émetteurs ouverts et fermés du secteur de l'alimentation.

#### **KEVIN HENLEY, PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION**

Kevin Henley est président et chef de la direction du FPI. Il s'est joint au FPI en 2017 et a joué un rôle clé dans la croissance du FPI. Avant d'occuper son poste actuel, M. Henley a été chef des investissements du FPI de juin 2021 à avril 2023 et chef de la direction financière de novembre 2017 à juin 2021. M. Henley a reçu une bourse Calvin Potter de la John Molson School of Business de l'Université Concordia, où il a obtenu un baccalauréat en finances.

#### **CHARLES BENJAMIN GAZITH, CHEF DE LA DIRECTION FINANCIÈRE**

Charles Benjamin Gazith est entré au service du FPI en janvier 2020. Il est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec. M. Gazith a exercé la comptabilité publique spécialisée dans les émetteurs ouverts et fermés, et a été consultant dans le cadre de diverses opérations comptables complexes, dont des opérations de transformation en sociétés ouvertes, des acquisitions et la mise en œuvre de nouvelles normes. M. Gazith a occupé le poste de contrôleur du FPI jusqu'à sa nomination au poste de chef de la direction financière en juin 2021.

## **INTERDICTIONS D'OPÉRATIONS, FAILLITES, AMENDES OU SANCTIONS**

À la connaissance des Fiduciaires et des membres de la haute direction du FPI :

a) aucun Fiduciaire ou membre de la haute direction du FPI n'est, à la date de la présente notice annuelle, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, fiduciaire, chef de la direction ou chef des finances d'une société ou d'une fiducie qui :

- (i) pendant que cette personne exerçait cette fonction, a fait l'objet d'une interdiction d'opérations, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance lui refusant le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, et qui a été en vigueur pendant plus de 30 jours consécutifs (une « ordonnance »);
- (ii) a fait l'objet d'une ordonnance ayant été rendue après que cette personne a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de fiduciaire, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions;

b) aucun Fiduciaire ou membre de la haute direction du FPI ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de parts pour influencer de façon importante sur le contrôle du FPI :

- (i) n'est, à la date de la présente notice annuelle, ni n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, fiduciaire ou membre de la haute direction d'une société ou d'une fiducie qui, pendant que cette personne exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a 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 des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir l'actif;
- (ii) n'a, au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, 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 des créanciers, et aucun séquestre, séquestre-gérant ou syndic de faillite n'a été nommé afin de détenir son actif;

c) aucun Fiduciaire ou membre de la haute direction du FPI ni aucun porteur de parts détenant suffisamment de parts pour influencer de façon importante sur le contrôle du FPI :

- (i) n'a fait l'objet d'amendes ou de sanctions imposées par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité de réglementation ni n'a conclu un règlement amiable avec une autorité en valeurs mobilières;
- (ii) n'a fait l'objet de quelque autre amende ou sanction imposée par un tribunal ou une autorité de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

## **COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

Les Fiduciaires ont constitué un Comité d'investissement composé de trois Fiduciaires. Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023, le Comité d'investissement était composé de Guy Laframboise (président), de Michel Trudeau et de Michael Zakuta. Tous les membres du Comité d'investissement sont des Fiduciaires indépendants. Le Comité d'investissement est chargé d'évaluer les acquisitions et aliénations potentielles présentées par la Direction. Il s'acquittera de cette tâche en s'assurant toujours du respect des objectifs stratégiques du FPI qui consistent à bâtir un portefeuille d'actifs de grande qualité conformes au modèle d'affaires du FPI.

## **COMITÉ D'AUDIT**

Le Contrat de fiducie requiert la constitution, sous réserve du droit applicable, d'un Comité d'audit composé d'au moins trois Fiduciaires, dont le mandat est d'examiner l'information financière et les contrôles internes du FPI, en consultation avec la Direction, les comptables internes du FPI et les auditeurs externes du FPI. Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 24 mai 2023, le Comité d'audit était composé de Katia Marquier (présidente), de François-Olivier Laplante et de Michel Trudeau. Du 24 mai 2023 au 31 décembre 2023, les membres du Comité d'audit étaient Sandrine Debbané

(présidente), Rita Ghorayeb, François-Olivier Laplante et Michel Trudeau. Tous les membres du Comité d'audit sont des Fiduciaires indépendants.

## **COMITÉ DE GOUVERNANCE ET DE RÉMUNÉRATION**

Les Fiduciaires ont établi un Comité de gouvernance et de rémunération composé de trois Fiduciaires. Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 22 octobre 2023, les membres du Comité de gouvernance et de rémunération étaient Guy Dancosse (président), Michel Trudeau et Michael Zakuta. Du 22 octobre 2023 au 31 décembre 2023, les membres du Comité de gouvernance et de rémunération étaient Michel Trudeau (président) et Michael Zakuta.

Tous les membres du Comité de gouvernance et de rémunération sont des Fiduciaires indépendants. Chaque membre du Comité de gouvernance et de rémunération possède une formation et une expérience considérables pertinentes dans le contexte de l'exécution de ses responsabilités à titre de membre du Comité de gouvernance et de rémunération.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les parts, tout comme les activités du FPI, comporte certains risques, dont les suivants, que les investisseurs sont invités à examiner attentivement avant d'investir dans les parts.

### **COURS**

Les parts d'une fiducie de placement immobilier inscrite en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente des actifs immobiliers de la fiducie. Par conséquent, il se pourrait que les parts du FPI se négocient au-dessus ou au-dessous des valeurs découlant de la valeur estimative initiale des Immeubles ou de leur valeur effective subséquente.

Le prix des parts peut être fixé, en partie, en fonction de l'estimation du Revenu distribuable du FPI. Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. La somme réellement distribuée dépendra de nombreux facteurs, y compris, sans limitation, la performance financière du FPI, ses engagements et ses obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer une somme fixe aux porteurs de parts, et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions abaissent le rendement en fonction du cours des parts. Le cours des parts peut aussi être influencé par l'évolution des conditions du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de capitaux propres, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI.

## **RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS**

Le Contrat de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier aux termes d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « Rentier ») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un Rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des Fiduciaires ou s'y rapportant. Seuls les actifs du FPI sont censés servir au règlement des obligations et réclamations visant celui-ci et faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le Contrat de fiducie stipule de plus que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et des emprunts hypothécaires et, dans la mesure où les Fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de Fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que l'obligation qui y est consignée ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les Rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les Rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers, sous réserve de ses obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les Fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les Rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque qu'un porteur de parts ou un Rentier soit tenu personnellement responsable des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité susmentionnée. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les Rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations au titre de contrats ne prévoyant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires aux termes des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les Fiduciaires, les porteurs de parts ou les Rentiers.

Des réclamations extracontractuelles peuvent être faites au FPI, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois du Québec. En outre, la nature des activités du FPI sera telle que la plupart de ses obligations découleront de contrats, et les risques extracontractuels seront pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur les actifs disponibles du FPI.

L'article 1322 C.c.Q. prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les Fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon l'avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur obligation d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les Fiduciaires feront en sorte, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent raisonnables, que la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux Rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

## **RESTRICTIONS POUR CERTAINS PORTEURS DE PARTS ET LIQUIDITÉ DES PARTS**

Le Contrat de fiducie impose des restrictions aux porteurs de parts non-résidents en ce qu'il leur est interdit d'être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les parts et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des parts détenues par le public.

Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte des porteurs de parts. La Loi de l'impôt prévoit des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt à l'égard de certaines distributions normalement non imposables que les fonds communs de placement canadiens versent à des

porteurs de parts non-résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur cours.

## **DISTRIBUTIONS DE LIQUIDITÉS NON GARANTIES**

Il ne peut être donné aucune garantie quant au revenu que le FPI tirera de ses Immeubles. La capacité du FPI de distribuer des liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris la performance financière et les résultats d'exploitation, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité du revenu provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Le cours des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

## **RISQUES ENVIRONNEMENTAL**

Le FPI est assujéti à diverses lois sur l'environnement qui concernent principalement les coûts d'enlèvement et de remise en état liés à des substances dangereuses comme des produits pétroliers. Ces risques environnementaux ont un effet sur la capacité du FPI de vendre ou de financer les actifs touchés et ils pourraient occasionner un passif attribuable aux coûts d'enlèvement et de remise en état liés à des substances dangereuses ou entraîner des réclamations contre le FPI. La Direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité importante aux lois ou aux règlements sur l'environnement ayant trait au portefeuille du FPI ni d'aucune action, enquête ou réclamation importante, en instance ou imminente, visant le FPI en matière d'environnement. Le FPI contrôle le risque environnemental de façon proactive en effectuant une vérification diligente exhaustive avant d'acquérir quelque immeuble que ce soit et en souscrivant une assurance en matière d'environnement couvrant les Immeubles qui pourraient présenter un risque.

## **RISQUE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT ET AUX ACQUISITIONS**

Les possibilités de croissance externe du FPI dépendent largement du repérage de bonnes occasions d'acquisition et de la tenue de vérifications diligentes exhaustives. L'éventualité que le FPI ne parvienne pas à gérer sa croissance et à intégrer efficacement ses acquisitions et ses développements pourrait avoir une incidence négative sur les résultats d'exploitation et la situation financière du FPI. Les développements et les acquisitions pourraient ne pas répondre aux attentes d'ordre opérationnel ou financier en raison de coûts inattendus ou de la conjoncture du marché, ce qui pourrait avoir un effet préjudiciable sur la performance du FPI.

Pour obtenir des investissements appropriés dans des biens immobiliers, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés par actions et à des institutions (tant du Canada que de l'étranger) qui sont actuellement à la recherche d'investissements dans des biens immobiliers similaires à ceux que le FPI souhaite effectuer ou qui pourront être à la recherche de tels investissements. Un grand nombre de ces investisseurs disposeront de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne seront pas assujéti aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujéti le FPI ou sont assujéti à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements dans des biens immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour de tels investissements et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements. L'augmentation des taux d'intérêt pourrait aussi nuire à la capacité du FPI d'acquérir et de développer des immeubles qui répondent à ses critères d'investissement et avoir une incidence néfaste sur son profil de croissance.

De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du FPI pourraient avoir des incidences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses Immeubles et sur les loyers demandés, et pourraient avoir des incidences défavorables sur le revenu du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations et de verser des distributions à ses porteurs de parts.

## **ACCÈS AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIÈRE MONDIALE**

Le secteur immobilier est capitalistique. Le FPI a besoin de capitaux pour entretenir ses Immeubles ainsi que pour financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) selon des modalités qui lui sont favorables pour financer des acquisitions ou des développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou à d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter des fonds aux termes de ses facilités de crédit ou d'autres sources en raison des restrictions quant à sa capacité à contracter des dettes qui sont prévues dans le Contrat de fiducie ou dans les conditions de ses instruments d'emprunt.

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris le financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

### **FINANCEMENT PAR EMPRUNT**

Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, notamment les développements et les acquisitions, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Par conséquent, les activités du FPI dépendent en partie des taux d'intérêt appliqués à ses facilités de crédit existantes. Le FPI pourrait être incapable de refinancer ses facilités de crédit existantes ou de renégocier les modalités de remboursement à des taux avantageux.

De plus, les facilités de crédit du FPI prévoient que, moyennant un avis au FPI, le prêteur concerné peut exiger que sa facilité de crédit soit remboursée intégralement à tout moment au cours de la durée de la facilité de crédit. Aucun prêteur concerné n'a indiqué au FPI qu'il avait l'intention d'exiger le remboursement de sa facilité de crédit. L'éventualité qu'un ou plusieurs prêteurs exercent leur droit d'exiger le remboursement de leur facilité de crédit respective pourrait nuire à la capacité du FPI de verser des distributions à ses porteurs de parts.

En outre, certaines facilités de crédit du FPI prévoient que, en cas de défaut, la facilité de crédit en cause devient immédiatement due et exigible. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes d'une facilité de crédit ou si une facilité de crédit ne peut être renouvelée à l'échéance, cela pourrait nuire à la capacité du FPI de verser des distributions à ses porteurs de parts.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de ses facilités de crédit, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer suffisamment de flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, notamment du financement par capitaux propres ou par emprunt.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, dont le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par les Immeubles, ses facilités de crédit ou ses débetures convertibles ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi avantageuses que les modalités existantes.

### **DÉPENDANCE ENVERS LE PERSONNEL CLÉ**

La gestion du FPI dépend des services rendus par certains membres clés du personnel, y compris MM. Kevin Henley et Charles Benjamin Gazith. Le départ de tout membre clé du personnel pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

## **CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS**

Les Fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des sociétés par actions ou des institutions avec lesquelles le FPI traite également, ou qui peuvent être à la recherche d'investissements semblables à ceux que recherche le FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent à l'occasion être en concurrence avec le FPI à l'égard d'occasions d'investissement disponibles.

De plus, le Contrat de fiducie contient des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » qui obligent les Fiduciaires à communiquer les intérêts importants qu'ils détiennent dans des opérations ou des contrats importants et à s'abstenir de voter sur ces questions. Voir la rubrique « Gestion du FPI – Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts ».

## **SINISTRES GÉNÉRAUX NON ASSURÉS**

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, comprenant des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût financièrement viable. Le FPI souscrira également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines limites de garantie, franchises et clauses d'autoassurance, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera financièrement avantageux de le faire. S'il devait subir un sinistre non assuré ou sous-assuré, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs Immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces Immeubles.

## **RÉGIME FISCAL ET ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont considérées comme des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD ne visent pas (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas en l'occurrence) les fiducies qui ont la qualité de « fiducie de placement immobilier » au cours de l'année (l'« exception relative aux fiducies de placement immobilier »). S'il n'est pas admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujetti au régime fiscal créé par les règles relatives aux EIPD.

La Direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères pour avoir la qualité de fiducie de fonds commun de placement et être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, la Direction estime que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La Direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter en tout temps ces conditions. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2024 et les exercices suivants.

Aux termes du Contrat de fiducie, les Fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le revenu imposable directement gagné par le FPI aux porteurs de parts et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt, de manière à ne pas avoir d'impôt à payer. Dans le contexte de la vente d'une partie importante de ses Immeubles de placement, le FPI pourrait se retrouver avec un bénéfice imposable important qui l'obligerait à faire une distribution spéciale supplémentaire importante afin de ne pas avoir à payer lui-même des impôts. Le FPI peut à l'occasion conserver une part de son revenu et de ses gains en capital nets imposables pour se prévaloir du remboursement des gains en capital offert aux fiducies de fonds commun de placement, sans avoir à payer d'impôt sur le revenu.

Afin de conserver sa qualité de fiduciaire de fonds commun de placement, le FPI doit se conformer à des restrictions précises concernant ses activités et ses investissements. L'éventualité que le FPI cesse d'avoir la qualité de fiduciaire de fonds commun de placement ou d'être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu aurait des incidences défavorables importantes.

## **RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE**

Le FPI et ses Immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions qui aurait des conséquences défavorables pour le FPI et ses Immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI.

De plus, la législation en matière d'environnement a pris de plus en plus d'importance au cours des vingt dernières années. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement et de remise en état liés à certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses Immeubles ou éliminées ailleurs, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. L'omission d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire de vendre un immeuble ou d'emprunter en donnant un immeuble en garantie et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses Immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses Immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI.

## **DILUTION**

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les Fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Toute émission de parts pourrait avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts.

## **COMITÉ D'AUDIT ET HONORAIRES ET SERVICES DE L'AUDITEUR**

### **RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT**

Les règles du Comité d'audit figurent à l'annexe A des présentes.

### **COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 24 mai 2023, le Comité d'audit était composé de Katia Marquier (présidente), de François-Olivier Laplante et de Michel Trudeau. Du 24 mai 2023 au 31 décembre 2023, les membres du Comité d'audit étaient Sandrine Debbané (présidente), Rita Ghorayeb, François-Olivier Laplante et Michel Trudeau. Tous les membres du Comité d'audit sont des Fiduciaires indépendants.

Aux termes du Règlement 52-110, un membre « indépendant » du Comité d'audit est un membre qui n'a pas de relation importante, directe ou indirecte, avec le FPI, à savoir une relation dont le Conseil des fiduciaires pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle nuise à l'indépendance du jugement de ce membre. Le Conseil des fiduciaires estime que tous les membres du Comité d'audit en poste au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient indépendants au sens du Règlement 52-110 et qu'ils possédaient les compétences financières requises au sens du Règlement 52-110.

### **FORMATION ET EXPÉRIENCE PERTINENTES**

Le texte ci-après décrit la formation et l'expérience de chaque membre du Comité d'audit qui sont utiles à l'acquiescement de ses responsabilités, notamment toute formation ou expérience qui donne au membre une ou plusieurs des compétences suivantes : a) la compréhension des principes comptables utilisés par le FPI pour établir ses états financiers; b) la capacité d'évaluer de manière générale l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des produits à recevoir, des charges à payer et des réserves, c) de l'expérience dans l'établissement, l'audition, l'analyse ou l'évaluation d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une

ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers du FPI ou une expérience de supervision active de personnes physiques exerçant ces activités; et d) la compréhension des contrôles internes et des procédures de communication de l'information financière.

M<sup>me</sup> Debbané compte plus de 25 années d'expérience dans les domaines de la finance et de la comptabilité. Elle est cheffe de la direction financière chez MSP Corp., entreprise de services TI en pleine croissance dans laquelle Walter Capital a récemment investi. Auparavant, elle a été cheffe de la direction financière chez Victoria Park Medispa et chef de la direction financière à l'échelle mondiale chez Sid Lee. Elle a aussi travaillé pendant 16 ans chez Ivanhoé Cambridge, où elle a occupé divers postes, notamment celui de vice-présidente, Finances et comptabilité d'exploitation, Centres commerciaux.

M<sup>me</sup> Ghorayeb est cheffe de la direction financière de Groupe Armid Inc., bureau de gestion d'investissements et de patrimoine de sa famille qui se spécialise dans l'immobilier et les placements réalisés sur les marchés public et privé. Elle est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et a de l'expérience en expertise-comptable auprès des émetteurs ouverts et fermés du secteur de l'alimentation.

M. Laplante est associé chez Nymbus Capital Inc., société canadienne de gestion de placements pour laquelle il gère un fonds spéculatif spécialisé dans le secteur immobilier. Il est également président de Folco Capital Inc., société qui gère divers investissements axés sur les actifs immobiliers. De 2003 à 2014, M. Laplante a été vice-président, directeur et chef négociation équipe institutionnelle, Marchés des capitaux chez Valeurs mobilières Desjardins inc.

M. Trudeau est administrateur de sociétés. Il a été vice-président du conseil de Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. d'octobre 2018 à octobre 2019. Entre 2003 et 2018, M. Trudeau a été président et chef de la direction de Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. Auparavant, il a travaillé pendant plus de 15 ans sur les marchés des secteurs institutionnel et du revenu fixe, dont 10 années chez Merrill Lynch, où il a occupé successivement divers postes de haute direction.

## **HONORAIRES POUR LES SERVICES DE L'AUDITEUR EXTERNE**

Le FPI a versé au cabinet MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., ses auditeurs externes pour 2022 et 2023, les honoraires suivants au cours de chacun des deux derniers exercices.

### **HONORAIRES D'AUDIT**

Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes du FPI, ou des honoraires cumulés, pour les services d'audit rendus dans le cadre de l'audit annuel des états financiers consolidés du FPI s'est établi à 130 769 \$ pour l'exercice 2023 et à 84 000 \$ pour l'exercice 2022.

### **HONORAIRES POUR SERVICES LIÉS À L'AUDIT**

Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes du FPI, ou des honoraires cumulés, pour les services de certification et les services connexes raisonnablement liés à l'audit annuel et à l'examen trimestriel des états financiers du FPI s'est établi à 0 \$ pour l'exercice 2023 et à 60 000 \$ pour l'exercice 2022.

### **HONORAIRES POUR SERVICES FISCAUX ET AUTRES HONORAIRES**

Au cours de l'exercice 2023 et de l'exercice 2022, les auditeurs externes du FPI n'ont facturé aucuns honoraires pour des services professionnels rendus en matière de conformité fiscale, de conseils fiscaux et de planification fiscale ou pour d'autres produits et services.

## **POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI**

À la date des présentes, le FPI n'est, à sa connaissance, partie à aucun litige important et ses biens immobiliers ne font l'objet d'aucun litige important.

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

Exception faite de ce qui est indiqué dans la présente notice annuelle et dans les états financiers consolidés du FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021, à la connaissance du FPI, aucun Fiduciaire, aucun membre de la haute direction du FPI, aucune personne ou société qui, directement ou indirectement, est propriétaire véritable de plus de 10 % des parts émises et en circulation ou exerce une emprise sur un tel nombre de parts ni aucune personne qui a des liens avec les personnes susmentionnées ou qui est membre du même groupe qu'elles, n'a un intérêt important, direct ou indirect, dans une opération qui, au cours des trois derniers exercices, a eu une incidence importante sur le FPI ou est raisonnablement susceptible d'avoir une telle incidence ou dans une opération projetée qui aurait une telle incidence.

## **AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts et des Débentures est la Compagnie Trust TSX (anciennement Société de fiducie AST (Canada)) à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, et de Toronto, en Ontario.

## **CONTRATS IMPORTANTS**

Outre le Contrat de fiducie, l'Acte de fiducie de 2019 et l'Acte de fiducie de 2020 sont les seuls « contrats importants », mis à part les contrats conclus dans le cours normal des activités, que le FPI a conclus au cours du dernier exercice clos ou avant cet exercice, qui sont encore en vigueur. Voir les rubriques « Contrat de fiducie et description des parts » et « Débentures ». Se reporter au Contrat de fiducie, à l'Acte de fiducie de 2019 et à l'Acte de fiducie de 2020 pour consulter le texte intégral de leurs dispositions. On peut également consulter le Contrat de fiducie, l'Acte de fiducie de 2019 et l'Acte de fiducie de 2020 sous le profil du FPI sur SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

## **INTÉRÊTS DES EXPERTS**

Le cabinet MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l. a audité les états financiers consolidés du FPI pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. À la date de la présente notice annuelle, les associés et les autres comptables de MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, n'étaient propriétaires véritables ou inscrits d'aucune part en circulation.

## **RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

On peut consulter des renseignements complémentaires au sujet du FPI sous le profil du FPI sur SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

D'autres renseignements, y compris sur la rémunération et les dettes des Fiduciaires et des dirigeants, sur les principaux porteurs de titres du FPI, sur les options d'achat de titres et les personnes informées intéressées dans des opérations importantes, s'il y a lieu, sont présentés dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI ayant trait à la dernière assemblée des porteurs de parts comportant l'élection de Fiduciaires. Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers consolidés du FPI pour le dernier exercice clos.

**ANNEXE A**

**RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT**

Voir le document ci-joint.



**CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT**

**Examiné et approuvé le 26 mars 2021**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Mise en place du Comité.....</b>	<b>1</b>
<b>(i) Comité.....</b>	<b>1</b>
<b>(ii) Composition du Comité.....</b>	<b>1</b>
<b>(iii) Nomination des membres du Comité .....</b>	<b>1</b>
<b>(iv) Nomination du Président du Comité.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Procédure du Comité .....</b>	<b>2</b>
<b>(i) Réunions et huis clos .....</b>	<b>2</b>
<b>(ii) Quorum .....</b>	<b>2</b>
<b>(iii) Avis de réunion .....</b>	<b>2</b>
<b>(iv) Ordre du jour .....</b>	<b>2</b>
<b>(v) Délégation.....</b>	<b>2</b>
<b>(vi) Accès .....</b>	<b>2</b>
<b>(vii) Présence des membres de la haute direction lors d'une réunion .....</b>	<b>3</b>
<b>(viii) Procédure, registres et divulgation .....</b>	<b>3</b>
<b>(ix) Conseillers ou consultants externes .....</b>	<b>3</b>
<b>III. Mandat du Comité .....</b>	<b>3</b>
<b>(i) Charte.....</b>	<b>3</b>
<b>(ii) Nomination et surveillance de l'auditeur externe .....</b>	<b>3</b>
<b>(iii) Évaluation l'indépendance de l'auditeur .....</b>	<b>4</b>
<b>(iv) Évaluation de la rotation de l'associé responsable de la mission ou du contrôle de la qualité de la mission .....</b>	<b>4</b>
<b>(v) Approbation de la stratégie d'audit.....</b>	<b>4</b>
<b>(vi) Approbation des honoraires d'audit.....</b>	<b>4</b>
<b>(vii) Préapprobation des services autres que l'audit .....</b>	<b>4</b>
<b>(viii) Autres communications avec l'auditeur externe .....</b>	<b>4</b>

<b>(ix) Évaluation de l'auditeur externe .....</b>	<b>4</b>
<b>(x) Approbation de l'information financière.....</b>	<b>4</b>
<b>(xi) Approbation de la Notice annuelle.....</b>	<b>5</b>
<b>(xii) Procédure de plainte.....</b>	<b>5</b>
<b>(xiii) Conformité juridique .....</b>	<b>6</b>
<b>(xiv) Gestion des risques en matière de fraude et d'inconduite .....</b>	<b>6</b>
<b>(xv) Gestion des risques en matière de cybersécurité .....</b>	<b>6</b>
<b>(xvi) Employés de l'auditeur externe.....</b>	<b>6</b>
<b>(xvii) Évaluation des dépenses.....</b>	<b>6</b>
<b>(xviii) Assurance .....</b>	<b>6</b>
<b>(xviv) Assurance .....</b>	<b>7</b>

## **I. Mise en place du Comité**

### **(i) Comité**

Le comité d'audit (le « **Comité** ») est constitué par le conseil de fiduciaires (le « **Conseil** ») de Fonds de placement immobilier Canadien Net (le « **Fonds** ») afin d'aider le Conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance à l'égard : (1) du processus de déclaration financière (2) des systèmes de comptabilité interne et de contrôle financier (3) de détection et de surveillance de la gestion des principaux risques susceptibles d'affecter l'intégrité des déclarations financières du Fonds (4) de la nomination des auditeurs externes et des communications avec ces derniers, y compris la supervision de son travail et la surveillance de son indépendance (5) du respect par le Fonds des exigences juridiques et réglementaires relatives aux questions de déclaration financières et (6) de toute autre responsabilité déléguée par le Conseil de temps à autre.

### **(ii) Composition du Comité**

Conformément à la Convention de fiducie (la « **Convention de fiducie** »), le Comité doit être composé d'au moins trois (3) fiduciaires. Chaque membre doit :

- (1) être un fiduciaire du Fonds;
- (2) être indépendant (au sens du Règlement 52-110 sur le comité d'audit [« NI 52-110 »]);
- (3) avoir des compétences financières (au sens du NI 52-110).

### **(iii) Nomination des membres du Comité**

Les membres du Comité doivent être sélectionnés par le Conseil conformément à la Convention de fiducie immédiatement après chaque assemblée annuelle du Fonds et doivent demeurer en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle, ou jusqu'à ce qu'ils soient démis de leurs fonctions par résolution du Conseil. Si la nomination des membres du Comité n'a pas alors lieu, les fiduciaires qui, à ce moment-là, sont également membres du Comité poursuivent leur fonction de membre dudit Comité jusqu'à ce que leurs successeurs soient nommés par le Conseil.

Si un poste devient vacant, en tout temps parmi les membres du Comité, le poste peut être pourvu par le Conseil par la nomination de l'un de ses membres.

### **(iv) Nomination du Président du Comité**

Chaque année, le Conseil doit nommer un Président pour le Comité. Advenant le cas où le Conseil ne nomme pas de Président pour ledit Comité, le Président en poste y demeure jusqu'à ce que son remplaçant soit nommé par résolution du Conseil.

Si le Président est absent à une réunion du Comité, un des membres présents doit être nommé afin de présider la réunion.

## **II. Procédure du Comité**

### **(i) Réunions et huis clos**

Le Comité se réunira aussi souvent que nécessaire afin d'assumer ses responsabilités, pourvu que le Comité se réunisse au moins trimestriellement. Les membres du Comité se réuniront également à *huis clos*, en l'absence de tout membre de la direction, trimestriellement ou aussi fréquemment que le Comité l'estime approprié ou nécessaire afin d'assumer ses responsabilités.

Le Président, les membres du Comité, l'auditeur externe, le Chef de la direction financière, le Président du Conseil ou le Président et chef de la direction peuvent convoquer une réunion spéciale du Comité.

### **(ii) Quorum**

Conformément à la Convention de fiducie, la présence de la majorité des membres du Comité en personne ou par téléphone, vidéoconférence ou tout autre moyen de communication permettant à toutes les personnes participant à la réunion de parler entre eux constitue un quorum.

### **(iii) Avis de réunion**

Les réunions ordinaires peuvent être tenues sans convocation ou avis à un moment et un endroit déterminés en vertu de la Convention de fiducie. Un avis quant au lieu et au moment de toute autre réunion doit être envoyé par courriel ou courrier ou encore verbalement par téléphone ou tout autre moyen de communication, au moins quarante-huit (48) heures avant la réunion, mais peut être annulé par écrit par tout membre du Comité soit avant ou après ladite réunion. Un avis pour une telle réunion doit préciser l'objectif de la réunion ou les sujets qui y seront abordés. La présence d'un membre du Comité à toute réunion, en personne ou par téléphone, constitue une renonciation à l'avis de convocation à cette réunion, sauf lorsque le membre du Comité en cause assiste expressément à une réunion dans le but de s'opposer à ce que toute question y soit traitée parce que la réunion n'aurait pas été dûment convoquée.

### **(iv) Ordre du jour**

Le Président, en collaboration avec le Secrétaire, doit élaborer l'ordre du jour du Comité et consulter les autres membres du Comité ainsi que la direction, au besoin.

### **(v) Délégation**

Le Comité peut déléguer ses pouvoirs et devoirs à des membres individuels du Comité, selon ce qu'il juge approprié.

### **(vi) Accès**

Pour s'acquitter de ses fonctions, le Comité doit avoir plein accès à tous les livres, registres, installations et membres du personnel du Fonds.

**(vii) Présence des membres de la haute direction lors d'une réunion**

Sur invitation du Président du Comité, un ou plusieurs employés ou membres de la haute direction du Fonds peuvent et, si le Comité l'exige, doivent assister à une réunion du Comité.

**(viii) Procédure, registres et divulgation**

Le Comité peut adopter ses propres règles ou procédures pour les réunions tant qu'elles respectent la Convention de fiducie et doit conserver des registres de ses procédures et rendre des comptes au Conseil trimestriellement, ainsi que lorsque le Comité le juge approprié ou lorsque le Conseil le demande.

**(ix) Conseillers ou consultants externes**

Le Comité, lorsqu'il le juge nécessaire ou souhaitable, peut engager aux frais du Fonds, un conseiller ou un consultant externe pour aider ou conseiller le Comité de façon indépendante à l'égard de toute question relevant de son mandat. Seul le Comité peut retenir les services d'un tel conseiller ou consultant ou y mettre fin, il est également le seul à pouvoir approuver la rémunération et les autres modalités se rattachant à ces services.

### **III. Mandat du Comité**

Le Comité a les responsabilités énoncées ci-après, ainsi que celles déléguées au Comité par le Conseil :

**(i) Charte**

Le Comité doit conserver une charte écrite établissant le mandat et les responsabilités du Comité. Le Comité doit évaluer la pertinence de ladite charte annuellement et recommander tout changement au Conseil, en plus d'assumer toutes les responsabilités stipulées dans ladite charte.

**(ii) Nomination et surveillance de l'auditeur externe**

Le Comité doit recommander au Conseil la nomination, ou la reconduction le cas échéant, de l'auditeur externe aux fins de préparation et de publication de tout rapport d'audit ou d'exécution d'autres services de vérification, d'examen ou d'attestation pour le Fonds, ladite nomination doit être effectuée par les détenteurs de parts du Fonds lors de chaque assemblée annuelle.

Le Comité est également directement responsable de la surveillance du travail de l'auditeur externe à l'égard de la préparation et de la publication de tout rapport d'audit ou de l'exécution d'autres services de vérification, d'examen ou d'attestation pour le Fonds, y compris la résolution de tout différend entre la direction et l'auditeur externe à l'égard de la communication de l'information financière. Le Comité a le pouvoir de communiquer directement avec l'auditeur externe. Cela inclut la tenue de réunions trimestrielles à *huis clos* avec l'auditeur externe.

L'auditeur externe relève directement du Comité.

**(iii) Évaluation l'indépendance de l'auditeur**

Le Comité doit évaluer l'indépendance de l'auditeur externe au moins une fois par année.

**(iv) Évaluation de la rotation de l'associé responsable de la mission ou du contrôle de la qualité de la mission**

Le Comité doit, après avoir pris en compte les opinions de la direction, évaluer la rotation de l'associé responsable de la mission et du contrôle de la qualité de la mission de l'auditeur externe au besoin.

**(v) Approbation de la stratégie d'audit**

Avant le début de l'audit annuel, le Comité doit examiner la stratégie d'audit proposée avec l'auditeur externe puis approuver la stratégie et la délimitation de l'audit. Tout changement important à la délimitation de l'audit ou à la stratégie d'audit initiale doit également être approuvé par le Comité.

**(vi) Approbation des honoraires d'audit**

Le Comité doit examiner et approuver annuellement les honoraires d'audit à verser à l'auditeur externe pour ses services de vérification, puis recommander lesdits honoraires au Conseil aux fins d'approbation.

**(vii) Préapprobation des services autres que l'audit**

Le Comité doit préapprouver les services autres que l'audit qui doivent être fournis par l'auditeur externe au Fonds ou à ses filiales ou approuver expressément au préalable chaque engagement à l'égard de services autres que l'audit, conformément à la politique de préapprobation du Comité. Le Comité passera en revue et approuvera la politique de préapprobation annuellement.

**(viii) Autres communications avec l'auditeur externe**

Après la réalisation de l'audit annuel, le Comité examinera avec la direction et l'auditeur externe chaque problème ou difficulté d'envergure survenu pendant l'audit, y compris toute question non résolue et la réponse donnée par la direction.

Le Comité doit passer en revue toute autre communication importante avec l'auditeur externe et la direction, comme toute note de gestion ou liste des écarts non régularisés.

**(ix) Évaluation de l'auditeur externe**

Après la réalisation de l'audit annuel, le Comité et la direction exécuteront une évaluation du rendement annuelle de l'auditeur externe, selon la teneur et la forme approuvées par le Comité.

**(x) Approbation de l'information financière**

Le Comité doit, avant toute divulgation publique, examiner et discuter avec la direction et

l'auditeur externe, puis approuver et recommander au Conseil aux fins d'approbation :

- (1) les états financiers annuels vérifiés;
- (2) les rapports de gestion annuels;
- (3) les communiqués de presse sur les résultats annuels;
- (4) tout état financier et toute information financière importante, y compris dans un prospectus ou toute autre notice d'offre.

Le Comité doit, avant toute divulgation publique, examiner et discuter avec la direction, et si nécessaire avec l'auditeur externe, puis approuver :

- (1) les états financiers intérimaires non vérifiés;
- (2) les rapports de gestion trimestriels;
- (3) les états financiers vérifiés exigés à l'égard du Fonds ou de ses filiales, s'ils font l'objet d'une obligation de publication ou de dépôt auprès d'un organisme de réglementation;
- (4) tout communiqué de presse sur les résultats trimestriels ou contenant des estimations ou des renseignements prospectifs ou sur les résultats financiers à venir du Fonds.

Pendant l'examen des états financiers et des rapports de gestion afférents, le Comité :

- (1) discutera avec l'auditeur externe non seulement de l'acceptabilité des règles et méthodes comptables du Fonds, mais également de leur qualité;
- (2) examinera les questions importantes de comptabilité et de déclaration, y compris les transactions complexes ou inhabituelles et les secteurs faisant appel dans une large mesure au jugement;
- (3) examinera et discutera avec l'auditeur externe des prises de position professionnelles et réglementaires récentes, et examinera leur incidence sur les états financiers;
- (4) examinera les questions relatives aux liquidités, aux ressources en capital et aux imprévus qui pourraient affecter les liquidités;
- (5) étudiera tout projet engageant des produits dérivés et des activités de couverture ou toute transaction de cette nature n'étant pas interdite par le Fonds;
- (6) examinera les transactions hors bilan d'envergure, les passifs éventuels et les transactions avec des apparentés;
- (7) recevra et examinera les rapports des autres comités du conseil liés à des questions pouvant avoir une influence sur la communication de l'information financière.

**(xi) Approbation de la Notice annuelle**

Le Comité doit, avant sa publication, examiner la Notice annuelle du Fonds et en discuter avec la direction, puis l'approuver et la recommander au Conseil aux fins d'approbation.

**(xii) Procédure de plainte**

Le Comité établira des procédures :

- (1) pour la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par le Fonds

en vertu du processus décrit dans le code de conduite professionnelle et d'éthique (le « Code ») du Fonds en ce qui concerne la comptabilité, les mesures de contrôle interne de la comptabilité et la vérification;

- (2) permettant aux employés du Fonds d'exposer de manière confidentielle et anonyme des questions ou d'autres préoccupations concernant une comptabilité, une vérification ou d'autres enjeux contestables décrits dans le Code. Le Comité fera en sorte que cette procédure soit testée au moins annuellement.

Le Comité peut, à sa discrétion, porter à l'attention du Comité de gouvernance et de rémunération du Fonds tout enjeu relatif à une plainte reçue en vertu du Code afin d'obtenir son avis et ses recommandations si le Comité le juge approprié.

**(xiii) Conformité juridique**

Le Comité examinera toute question juridique pouvant avoir une incidence importante sur les états financiers du Fonds. Le Comité examinera également avec la direction toute question importante reçue des organismes gouvernementaux ou de réglementation, et conseillera le Conseil en conséquence.

**(xiv) Gestion des risques en matière de fraude et d'inconduite**

Au moins une fois par année, le Comité doit évaluer avec la direction le risque de fraude et d'inconduite pouvant avoir d'importantes répercussions réglementaires, financières ou sur la réputation pour les activités du Fonds et toutes les mesures de contrôle pertinentes en place à ces égards.

**(xv) Gestion des risques en matière de cybersécurité**

Au moins une fois par année, le Comité doit évaluer avec la direction le risque de cybersécurité, ainsi que les procédures et mesures de contrôle pertinentes en place à cet égard. Le Comité doit également recevoir trimestriellement les rapports sur les incidents liés à la sécurité informatique.

**(xvi) Employés de l'auditeur externe**

Le Comité doit examiner et approuver l'embauche par le Fonds de tout partenaire, employé et ancien partenaire ou employé de l'auditeur externe actuel ou ancien du Fonds.

**(xvii) Évaluation des dépenses**

Le Président du Comité passera en revue trimestriellement les demandes de remboursement des dépenses du Président et chef de la direction et du Président du Conseil et en fera un compte-rendu au Comité.

**(xviii) Assurance**

Le Comité examinera annuellement le programme d'assurance du Fonds et en fera un compte-rendu au Conseil.

***(xvii) Opérations entre apparentés***

Le Comité examinera les opérations entre apparentés lorsqu'elles ont lieu et en fera un compte-rendu au Conseil.