

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis ou à une personne des États-Unis ou pour le compte ou à l'avantage d'une telle personne à moins d'être inscrits en vertu de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables ou sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables conformément à la convention de prise ferme (définie ci-après). Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis. Voir « Mode de placement ».

PROSPECTUS

Premier appel public à l'épargne

Le 10 octobre 2013



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

263 500 000 \$

26 350 000 parts

Le présent prospectus vise le placement auprès du public (le « placement ») de 26 350 000 parts (les « parts ») de la Fiducie de placement immobilier CT^{MC} (la « FPI »), fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société, constituée sous le régime des lois de l'Ontario et régie par ces lois, au prix de 10,00 \$ la part (le « prix d'offre »).

La Société Canadian Tire Limitée (avec ses filiales, sauf indication contraire du contexte, la « SCT ») a pris l'initiative de constituer la FPI afin de créer une entité immobilière ouverte bien notée qui bénéficiera de sa relation avec la SCT pour produire des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. La FPI a été constituée pour détenir, en propriété, des immeubles commerciaux productifs de revenus principalement situés au Canada. En concomitance avec la réalisation du placement et des opérations connexes (la « clôture »), la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de la Société en commandite FPI CT (la « Société »), un portefeuille de 256 immeubles d'une superficie louable brute (« SLB ») totalisant environ 19 millions de pieds carrés, soit 255 immeubles de commerce de détail répartis dans tout le Canada et un centre de distribution (collectivement, les « premiers immeubles »). Les immeubles de commerce de détail comprendront 229 immeubles comptant un magasin de détail autonome exerçant ses activités sous la dénomination et marque de commerce Canadian Tire^{MD} (le « Groupe détail Canadian Tire ») et 26 immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous d'autres noms et marques de commerce de la SCT (chacun, y compris les magasins du Groupe détail Canadian Tire, une « enseigne de la SCT ») et/ou des locataires tiers. La SCT est actuellement propriétaire, directement ou indirectement, de la totalité des premiers immeubles (y compris six baux fonciers à long terme), lesquels représentent environ 72 % du portefeuille immobilier dont elle est propriétaire (en pieds carrés). La SCT sera le locataire le plus important de la FPI dans un avenir prévisible puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire) représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions (définie ci-après), soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI si tous les magasins exploités sous une enseigne de la SCT sont pris en compte. À la clôture, la FPI conclura avec la SCT, relativement aux magasins du Groupe détail Canadian Tire, des baux qui auront des durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans et une durée initiale moyenne pondérée d'environ 16 ans. La FPI et la SCT concluront en outre, relativement au centre de distribution, un bail d'une durée initiale de 17 ans. Voir « Acquisition des premiers immeubles » et « Actifs de la FPI ».

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans; elle offre actuellement une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, y compris les suivantes : (i) Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire et qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire^{MC}, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) FGL Sports^{MD}, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Chek^{MD} et Sports Experts^{MD}; (iv) Mark's^{MC}, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur^{MD} » au Québec; (v) les Services Financiers Canadian Tire^{MD}, qui commercialisent des produits et services financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. Aux termes de licences, la SCT autorise ses marchands associés (définis ci-après) à exploiter 491 magasins du Groupe détail Canadian Tire et un total de 1 184 magasins sont exploités sous les diverses autres enseignes de la SCT. Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote en circulation de la SCT sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous les symboles « CTC » et « CTC.a », respectivement. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. Depuis plus de 20 ans, les titres d'emprunt de la SCT se voient attribuer des notes de bonne qualité par DBRS Limited (« DBRS ») et Standard & Poor's Financial Services LLC, filiale de The McGraw-Hill Companies, Inc. (« S&P »).

(suite à la page suivante)



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES NATIONAL IRREMPLAÇABLE



BAUX À LONG TERME À LOYER CROISSANT AVEC LOCATAIRES DE BONNE QUALITÉ



Vancouver (Colombie-Britannique)



Bowmanville (Ontario)



Lévis (Québec)



Pembroke (Ontario)



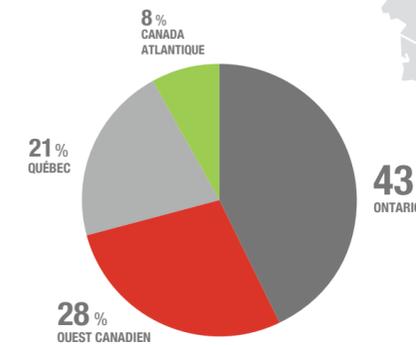
Sallaberry-de-Valleyfield (Québec)

PORTEFEUILLE NATIONAL IRREMPLAÇABLE

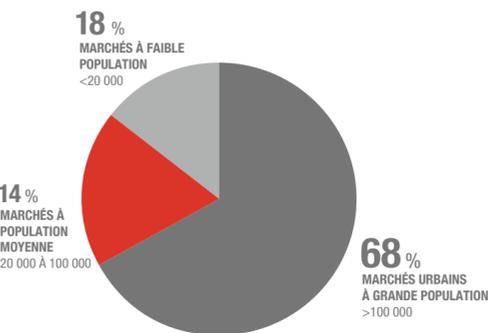


256 IMMEUBLES

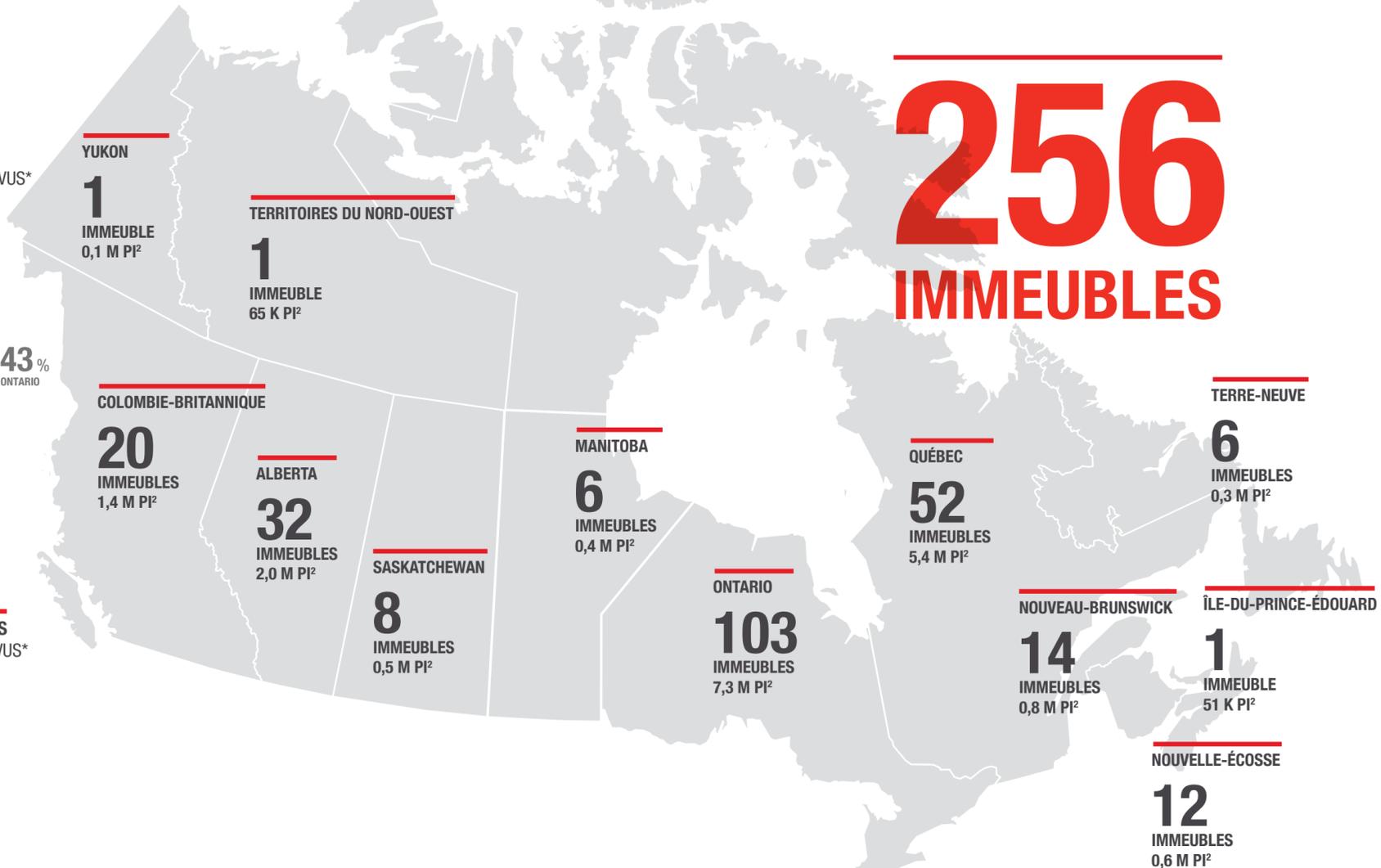
RÉPARTITION PAR RÉGION % DES LOYERS DE BASE MINIMUMS PRÉVUS*



RÉPARTITION PAR TAILLE DES MARCHÉS % DES LOYERS DE BASE MINIMUMS PRÉVUS*



*Compte non tenu du centre de distribution situé au Québec



UNE SLB DE 19 MILLIONS DE PIEDS CARRÉS



FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Prévisibilité exceptionnelle des flux de trésorerie et distributions mensuelles fiables

Portefeuille d'immeubles canadien irremplaçable

Locataire clé de bonne qualité

Croissance à long terme soutenue et bien planifiée

Caractéristiques durables du portefeuille

(suite de la page couverture)

À la clôture, on prévoit que la SCT détiendra une participation effective d'environ 85,0 % dans la FPI étant donné qu'elle aura la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B (les « parts SEC de catégorie B ») de la Société qui, sur le plan financier, sont équivalentes aux parts et échangeables contre celles-ci (ce qui correspond à une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation (définie ci-après) est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts de société en commandite de catégorie C en circulation (les « parts SEC de catégorie C ») de la Société. Voir « Participation conservée — Participation conservée de la SCT ». Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et croit que le maintien d'une participation majoritaire effective dans la FPI (composée de parts et de parts SEC de catégorie B) cadre avec sa stratégie à long terme.

La FPI a les objectifs suivants : a) verser aux porteurs de parts (les « porteurs de parts ») des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal; b) accroître les actifs de la FPI tout en augmentant ses fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA ») par part et la valeur liquidative par part, notamment au moyen d'augmentations contractuelles de loyers, d'acquisitions rentables d'immeubles auprès de la SCT et de tiers et de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation); c) hausser la valeur de ses actifs afin de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts. La FPI compte initialement effectuer des distributions mensuelles de liquidités de 0,054167 \$ par part aux porteurs de parts, ce qui, selon les estimations, devrait représenter environ 90 % des FPAOA de la FPI, annuellement, au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 (la « période des prévisions »). Voir « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR » et « Politique en matière de distributions ».

À la clôture, la FPI disposera d'une équipe interne de hauts dirigeants d'expérience qui sera appuyée, aux termes de la convention de gestion immobilière, par l'équipe de professionnels de l'immobilier de la SCT qui a une connaissance approfondie des premiers immeubles et du secteur des immeubles commerciaux et une vaste expérience dans l'aménagement et le réaménagement d'immeubles, la gestion immobilière et les acquisitions et aliénations d'immeubles. Aux termes de la convention de Services, la SCT fournira également à la FPI certains services, notamment des services administratifs, juridiques et financiers et des services de technologie de l'information et de ressources humaines. Les services fournis aux termes de la convention de gestion immobilière et de la convention de Services seront fournis sur une base de recouvrement des coûts, une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière » et « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

Prix : 10,00 \$ par part

	Prix d'offre ⁽¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ⁽²⁾	Produit net revenant à la FPI ⁽³⁾
Par part	10,00 \$	0,525 \$	9,475 \$
Placement total ⁽⁴⁾	263 500 000 \$	13 833 750 \$	249 666 250 \$

Notes :

- (1) Le prix des parts a été établi par voie de négociation entre la FPI, la SCT et les preneurs fermes (définis ci-après).
- (2) Les preneurs fermes recevront une rémunération de 0,525 \$ par part relativement aux 26 350 000 parts achetées par le public. Aucune rémunération ne sera payable aux preneurs fermes relativement aux parts à être émises à la SCT à la clôture. Voir « Acquisition des premiers immeubles » et « Mode de placement ».
- (3) Avant déduction des frais du placement de la FPI, estimés à 8 494 189 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit net du placement.
- (4) La FPI a consenti aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la clôture afin d'acheter jusqu'à 3 952 500 parts supplémentaires aux conditions indiquées ci-dessus uniquement aux fins de couvrir les surallocations, le cas échéant, et de stabiliser le marché. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, compte non tenu des frais du placement, totaliseront respectivement 303 025 000 \$, 15 908 813 \$ et 287 116 187 \$. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et les parts à être émises à l'exercice de cette option. Le souscripteur ou l'acquéreur des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Voir « Mode de placement ».

Le tableau qui suit indique le nombre de parts que la FPI peut émettre aux preneurs fermes aux termes de l'option de surallocation.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximums de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option visant l'acquisition d'un maximum de 3 952 500 parts	À tout moment dans les 30 jours suivant la clôture	10,00 \$ par part

(suite de la page couverture)

RBC Dominion valeurs mobilières inc. (« RBCDVM »), Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., Corporation Canaccord Genuity, GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée et Raymond James Ltée (avec RBCDVM, les « preneurs fermes ») offrent conditionnellement, pour leur propre compte, sous réserve de prévente, les parts décrites dans le présent prospectus (sauf les 59 711 094 parts qui doivent être émises à la SCT), sous les réserves d'usage concernant leur émission par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme conclue entre la FPI, la SCT et les preneurs fermes dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte de la SCT, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Voir « Questions d'ordre juridique ».

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes se sont vus accorder l'option de surallocation et peuvent, sous réserve des lois applicables, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à des niveaux autres que ceux qui pourraient par ailleurs se former sur le marché libre. **Les preneurs fermes pourraient offrir les parts à un prix inférieur à celui indiqué précédemment. Voir « Mode de placement ».**

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et les preneurs fermes se réservent le droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. La clôture devrait avoir lieu le 23 octobre 2013 ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourraient convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 5 novembre 2013. Les inscriptions et transferts de parts seront effectués de façon électronique par l'intermédiaire du système d'inventaire de titres sans certificat de Services de dépôt et de compensation CDS Inc. Sauf dans certaines circonstances précises, aucun propriétaire véritable de parts n'aura le droit de recevoir de certificats matériels attestant le fait qu'il est propriétaire de parts. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Système d'inventaire de titres sans certificat » et « Mode de placement ».

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts (y compris celles pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation) sous le symbole « CRT.UN ». L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 décembre 2013. Voir « Mode de placement ».

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir « Facteurs de risque ».

Le prix des parts a été établi notamment en fonction des bénéfices nets prévus et du calcul des FPAOA en découlant pour la période des prévisions. Voir « Prévisions financières ». Le rendement du placement d'un acheteur dans les parts n'est pas comparable à celui d'un placement dans un titre à revenu fixe. L'investisseur risque de ne pas récupérer son placement initial dans les parts et le rendement prévu sur un placement est fondé sur de nombreuses hypothèses de rendement. Bien que la FPI compte verser des distributions de liquidités disponibles aux porteurs de parts conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions de liquidités ne sont pas garanties et les fiduciaires de la FPI pourraient, à leur gré, les réduire ou les suspendre. La capacité de la FPI de verser des distributions et les montants réels distribués sur les parts dépendront de nombreux facteurs, y compris le rendement financier des immeubles de la FPI, la situation financière de la SCT, les clauses restrictives des contrats de prêt, les conditions des titres privilégiés, d'autres obligations contractuelles et les besoins en fonds de roulement et besoins futurs en capitaux, facteurs qui sont tous assujettis à un certain nombre de risques. De plus, la valeur marchande des parts pourrait diminuer si la FPI était éventuellement incapable d'effectuer ses distributions de liquidités et d'atteindre ses objectifs de FPAOA et cette diminution pourrait être importante. Il est important pour une personne effectuant un placement dans les parts d'examiner les facteurs de risque particuliers qui pourraient avoir une incidence sur la FPI, ses activités et le secteur immobilier et, par conséquent, sur la stabilité des distributions aux porteurs de parts. **Tout acquéreur éventuel devrait donc examiner la totalité du présent document et étudier attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » avant d'acquérir des parts.**

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour un investisseur assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra, notamment, de la composition, aux fins de l'impôt sur le revenu, des distributions versées par la FPI, dont certaines tranches pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital à imposition différée (c.-à-d. des remboursements qui, initialement, ne seraient pas imposables mais réduiraient le prix de base rajusté des parts du porteur). La FPI juge qu'environ 23 % des distributions mensuelles de liquidités qu'elle versera aux porteurs de parts bénéficieront d'une imposition différée jusqu'en 2014. Cette composition pourrait changer avec le temps et éventuellement avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Voir « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

RBCDVM est membre du groupe d'une banque canadienne qui s'est engagée à fournir à la FPI, à la clôture, une facilité de crédit d'exploitation de 200 millions de dollars, assortie d'une clause « accordéon » de 100 millions de dollars. Il est prévu que, à la clôture, certaines banques canadiennes qui sont membres du groupe de certains autres preneurs fermes s'engageront à fournir une partie de cette facilité de crédit. De plus, RBCDVM, Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. sont des membres du groupe de banques canadiennes qui ont consenti à la SCT des lignes de crédit d'un capital totalisant environ 1,4 milliard de dollars. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme étant un « émetteur associé » à RBCDVM, à Marchés mondiaux CIBC inc., à BMO Nesbitt Burns Inc., à Scotia Capitaux Inc., à Valeurs Mobilières TD Inc., à Financière Banque Nationale Inc., à Valeurs mobilières Desjardins inc. et à Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir « Stratégie concernant la structure du capital » et « Mode de placement ».

La FPI s'est vue attribuer une note de crédit provisoire de « BBB (élevée) » par la DBRS et de « BBB+ » par S&P. Voir « Notes ».

La FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas ni ne compte exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes de cette loi ou de toute autre loi.

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS .	1	LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE	
SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES	2	DE PLACEMENT ET POLITIQUES	
DOCUMENTS DE		D'EXPLOITATION	104
COMMERCIALISATION	2	DÉCLARATION DE FIDUCIE ET	
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE		DESCRIPTION DES PARTS DE LA FPI	109
SECTEUR	2	LA SOCIÉTÉ	118
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	3	POLITIQUE EN MATIÈRE DE	
MESURES FINANCIÈRES		DISTRIBUTIONS	125
SUPPLÉMENTAIRES DÉFINIES PAR		CERTAINES INCIDENCES FISCALES	
LES PCGR ET MESURES		FÉDÉRALES CANADIENNES	126
FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR		MODE DE PLACEMENT	134
LES PCGR	4	PLACEMENTS ANTÉRIEURS	136
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE		EMPLOI DU PRODUIT	136
PLACEMENT	5	FACTEURS DE RISQUE	137
SOMMAIRE DU PROSPECTUS	6	CONTRATS IMPORTANTS	161
LE PLACEMENT	26	DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES	
LA FPI	29	INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS	
STRATÉGIES DE CROISSANCE DE		IMPORTANTES	162
LA FPI	36	PROMOTEUR	162
CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU		PORTEUR DE PARTS PRINCIPAL	162
COMMERCE DE DÉTAIL ET DU		RAPPORT DE GESTION DU	
MARCHÉ IMMOBILIER AU CANADA .	38	PORTEFEUILLE DE BAUX DES	
ACTIFS DE LA FPI	40	LOCATAIRES TIERS	163
ACQUISITION DES PREMIERS		POURSUITES ET APPLICATION DE	
IMMEUBLES	54	LA LOI	171
ÉVALUATION DES PREMIERS		QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	171
IMMEUBLES	57	EXPERTS	171
STRUCTURE POSTÉRIEURE À LA		AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS	
CLÔTURE	61	ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
PARTICIPATION CONSERVÉE	62	DES REGISTRES	172
STRATÉGIE CONCERNANT LA		DROITS DE RÉOLUTION ET	
STRUCTURE DU CAPITAL	65	SANCTIONS CIVILES	172
NOTES	67	GLOSSAIRE	173
ENTENTES AVEC LA SCT	67	TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS	
STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI . .	72	FINANCIERS	F-1
PRÉVISIONS FINANCIÈRES	72	APPENDICE A — PREMIERS	
RAPPORT DE L'AUDITEUR SUR LES		IMMEUBLES	A-1
PRÉVISIONS FINANCIÈRES		ANNEXE 1 — MANDAT DU CONSEIL . . .	B-1
CONSOLIDÉES	74	ANNEXE 2 — RÈGLES DU COMITÉ	
RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS		D'AUDIT	B-4
RELATIVES AUX MESURES		ATTESTATION DE LA FPI ET DU	
NON DÉFINIES PAR LES PCGR	86	PROMOTEUR	C-1
FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE		ATTESTATION DES PRENEURS	
LA FPI	88	FERMES	C-2
RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES . .	95		
RÉMUNÉRATION DES HAUTS			
DIRIGEANTS	97		

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Les investisseurs devraient se fier exclusivement aux renseignements contenus dans le présent prospectus et ils ne peuvent se fier à certains de ces renseignements et en ignorer d'autres. Ni la FPI ni les preneurs fermes ni la SCT n'ont autorisé quiconque à fournir aux investisseurs des renseignements supplémentaires ou différents. Ni la FPI ni les preneurs fermes n'offrent de vendre les parts dans un territoire où l'offre ou la vente des parts n'est pas autorisée. Les renseignements contenus dans le présent prospectus ne sont exacts qu'à la date du présent prospectus, peu importe le moment de sa livraison ou des ventes de parts. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la FPI pourraient avoir changé depuis la date du présent prospectus.

Pour les investisseurs situés à l'extérieur du Canada, ni la FPI ni la SCT ni les preneurs fermes n'ont fait quoi que ce soit qui autoriserait le placement ou la possession ou la transmission du présent prospectus dans un territoire où il est nécessaire de prendre des mesures à cette fin, sauf au Canada. Les investisseurs sont tenus de s'informer eux-mêmes des restrictions relatives au placement et à la possession et à la transmission du présent prospectus, et de les respecter.

Le présent prospectus inclut un résumé de certains contrats importants conclus par la FPI. Voir « Contrats importants ». Ce résumé fait état de toutes les caractéristiques importantes pour une personne qui investit dans les parts, mais comme il n'est pas exhaustif, il doit être lu à la lumière des conditions des contrats importants, qui seront déposés auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada et pourront être consultés sur SEDAR. Les investisseurs sont priés de lire le texte intégral de ces contrats importants.

Le présent prospectus inclut un résumé des magasins des enseignes de la SCT, sauf ceux abrités dans les premiers immeubles. Les renseignements fournis dans ce résumé sont à jour au 30 juin 2013.

Des graphiques et tableaux démontrant le rendement passé des premiers immeubles figurent dans le présent prospectus. Ils n'ont pour but que d'illustrer le rendement passé et ne sont pas nécessairement représentatifs du rendement futur.

Dans le présent prospectus, le terme « FPAOA par part » renvoie aux FPAOA par part, après dilution.

Le présent prospectus inclut des états financiers historiques détachés seulement à l'égard de 26 des 256 premiers immeubles loués par des locataires tiers, Mark's et Sport Chek (collectivement, le « portefeuille des baux de locataires tiers »), à être acquis par la FPI à la clôture. Voir « Table des matières des états financiers ». Les autres immeubles composant les premiers immeubles (le « portefeuille de locataires Canadian Tire ») ont toujours été utilisés par la SCT dans le cadre des activités du Groupe détail Canadian Tire. Aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, seul le portefeuille des baux de locataires tiers est considéré comme une entreprise à être acquise par la FPI à la clôture tandis que la tranche des immeubles qui constituent le portefeuille de locataires Canadian Tire est plutôt considérée comme des actifs que la FPI acquerra à la clôture. Conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, la FPI n'est tenue d'inclure, dans le présent prospectus, que les états financiers historiques qui portent sur l'acquisition proposée d'une entreprise, étant entendu que le présent prospectus doit révéler par ailleurs de façon complète, véridique et claire tous les faits importants se rapportant aux parts. Dans les faits, aucun état financier n'existe pour le portefeuille de locataires Canadian Tire. Par conséquent, le présent prospectus contient des états financiers détachés audités historiques seulement à l'égard du portefeuille des baux de locataires tiers et n'inclut pas d'états financiers détachés audités historiques à l'égard du portefeuille de locataires Canadian Tire.

Les lois sur les valeurs mobilières applicables obligent la FPI à inclure des états financiers pro forma dans le présent prospectus relativement au portefeuille des baux de locataires tiers pour tenir compte, notamment, du placement et de l'acquisition, seulement si ces états financiers pro forma sont nécessaires pour que le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tous les faits importants se rapportant aux parts. Comme l'atteste leur signature des attestations jointes au présent prospectus, la FPI, la SCT et les preneurs fermes sont d'avis que ces états financiers pro forma ne sont pas nécessaires à cette fin et, par conséquent, aucun état financier de ce type n'a été inclus. La FPI, la SCT et les preneurs fermes ont pris cette décision étant donné ce qui suit : (i) le portefeuille des baux de locataires tiers devrait générer environ 4,3 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions; (ii) les prévisions financières incluses dans le présent prospectus, avec les autres renseignements relatifs aux premiers immeubles figurant dans celui-ci, fournissent aux investisseurs des renseignements importants significatifs sur la FPI et ses activités après la clôture.

SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES

Sauf indication contraire, les renseignements figurant dans le présent prospectus supposent ce qui suit : (i) les opérations décrites à la rubrique « Acquisition des premiers immeubles » ont été réalisées; (ii) l'option de surallocation n'a pas été exercée. Le terme « dollar » et le symbole « \$ » renvoient aux dollars canadiens et, sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le présent prospectus sont en dollars canadiens.

Sauf indication contraire du contexte, le terme « FPI » renvoie, dans le présent prospectus, à la FPI et à ses filiales, y compris la Société, sur une base consolidée.

Dans le présent prospectus, le terme « direction » renvoie aux personnes qui agissent en qualité de chef de la direction et de chef des finances de la FPI. Les déclarations faites par ou pour la direction dans le présent prospectus sont faites par ces personnes, en qualité de dirigeants de la FPI et non en leur propre nom.

De nombreux termes utilisés dans le présent prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) suivants, déposés auprès de la commission de valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus :

1. le modèle du document pour la séance de présentation daté du 24 septembre 2013 (le « document de présentation »);
2. le modèle du sommaire des modalités indicatif daté du 24 septembre 2013 (le « sommaire des modalités indicatif »).

Le document de présentation et le sommaire des modalités indicatif ne font pas partie du présent prospectus pour autant que le contenu de leurs modèles ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent prospectus.

Le document de présentation et le sommaire des modalités indicatif peuvent être consultés sous le profil de la FPI au www.sedar.com. Les investisseurs sont priés de lire le texte complet des documents de commercialisation susmentionnés.

De plus, tout modèle d'un quelconque autre document de commercialisation déposé auprès de la commission de valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chaque province et territoire du Canada dans le cadre du présent placement après la date des présentes, mais avant la fin du placement des titres visés par le présent prospectus, est réputé intégré par renvoi dans les présentes.

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR

Le présent prospectus inclut des données et des prévisions concernant le marché et le secteur qui sont tirées de sources tierces, de publications sectorielles et de renseignements publics de même que des données sur le secteur préparées par la direction en fonction de sa connaissance des marchés des immeubles commerciaux dans lesquels la FPI exercera ses activités (y compris les estimations et les hypothèses de la direction relatives au secteur fondées sur cette connaissance). La connaissance qu'a la direction du secteur des immeubles commerciaux au Canada provient de son expérience et de sa participation dans le secteur. La direction est d'avis que les données sectorielles sont exactes et que ses estimations et hypothèses sont raisonnables, mais aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces données. Les sources tierces, qui incluent CBRE Canada, Boston Consulting Group, Le Conference Board du Canada, Cushman & Wakefield Ltée et Statistique Canada, précisent généralement que les renseignements qu'elles présentent ont été tirés de sources qu'elles jugent fiables mais qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des renseignements fournis. Bien que la direction soit d'avis que l'information est fiable, ni la FPI ni la SCT ni les preneurs fermes n'ont vérifié de façon indépendante les données obtenues de la direction ou provenant de sources tierces mentionnées dans le présent prospectus, ni analysé ou vérifié les études ou sondages sous-jacents sur lesquels se sont appuyées ou auxquels renvoient ces sources, pas plus qu'ils n'ont vérifié les hypothèses économiques sous-jacentes sur lesquelles ces sources se sont appuyées.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Certaines déclarations figurant dans le présent prospectus constituent de l'information prospective, au sens des lois sur les valeurs mobilières. L'information prospective peut avoir trait aux perspectives futures ou aux événements ou aux résultats prévus de la FPI et peut inclure des déclarations concernant la situation financière, la stratégie d'entreprise, les budgets, les litiges, les coûts projetés, les dépenses en immobilisations, les résultats financiers, les impôts, les plans et les objectifs de la SCT et de la FPI ou touchant celles-ci. Plus particulièrement, les déclarations concernant les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et les occasions futures de la FPI ou du secteur immobilier constituent des déclarations prospectives. Dans certains cas, l'information prospective se reconnaît à l'emploi de termes comme « pouvoir », « devoir », « s'attendre à », « planifier », « prévoir », « croire », « compter », « estimer », « éventuel », « continuer », « possible », « prévu », éventuellement employés à la forme négative, au futur ou au conditionnel, ou d'autres expressions similaires relatives à des questions qui ne sont pas des faits historiques. Certaines des déclarations prospectives utilisées dans le présent prospectus portent, notamment, sur ce qui suit :

- la relation de la FPI avec la SCT, notamment en ce qui a trait à ce qui suit : (i) la participation conservée par la SCT dans la FPI et son intention actuelle relativement à celle-ci; (ii) les services que la SCT fournira à la FPI (directement ou indirectement), conformément à la convention de services et à la convention de gestion immobilière; (iii) les opérations prévues devant être conclues par la SCT et la FPI (y compris l'acquisition future par la FPI de certaines participations dans des immeubles détenus par la SCT); (iv) la convention DDPO; (v) la convention de développement;
- les intentions de la FPI relativement à ses stratégies de croissance et sa capacité à les réaliser;
- les résultats financiers prévisionnels de la FPI, y compris les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions, pour les périodes indiquées à la rubrique « Prévisions financières » du présent prospectus;
- les besoins en dépenses en immobilisations de la FPI et les dépenses en immobilisations qui seront effectuées par la FPI et la SCT;
- la politique en matière de distributions de la FPI et les distributions à être versées aux porteurs de parts;
- les distributions à être versées aux porteurs des parts de société en commandite;
- l'emploi du produit net que la FPI recevra à l'exercice de l'option de surallocation, le cas échéant;
- la stratégie en matière de structure du capital de la FPI, y compris la conclusion par la FPI de la facilité de crédit et les parts SEC de catégorie C à être émises à la SCT, et son incidence sur le rendement financier de la FPI et les distributions à être versées aux porteurs de parts;
- la possibilité pour la FPI d'obtenir du financement par emprunt et/ou par actions;
- les pratiques futures de rémunération et de gouvernance de la FPI;
- l'évolution future de la législation et de la réglementation qui pourrait avoir une incidence sur la FPI;
- le traitement fiscal prévu de la FPI et de ses distributions aux porteurs de parts;
- la capacité de la FPI de respecter ses obligations stipulées;
- la capacité de la FPI d'accroître ses actifs, d'effectuer des acquisitions rentables, d'aménager ses immeubles et d'en intensifier l'utilisation de même que sa capacité de participer avec la SCT à l'aménagement ou à l'intensification de l'utilisation des immeubles;
- le pourcentage des distributions de liquidités à être versées aux porteurs de parts qui bénéficieront d'un report d'impôt en 2014;
- la capacité de la FPI d'être considérée comme une « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR, et comme une « fiducie de placement immobilier », au sens des règles EIPD;
- les taux d'intérêt à l'heure actuelle et à l'avenir.

La FPI a fondé ces déclarations prospectives sur des facteurs et des hypothèses concernant des événements et des tendances financières futurs qui, selon elle, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa stratégie commerciale et ses besoins financiers, y compris le fait que l'économie canadienne demeurera stable au cours des 12 prochains mois, que l'inflation demeurera relativement faible, que les lois fiscales resteront les mêmes, que les conditions au sein du marché immobilier, y compris la concurrence en ce qui concerne les acquisitions, demeureront les mêmes qu'à l'heure actuelle, que les marchés des capitaux canadiens permettront à la FPI d'avoir accès à du financement par emprunt et/ou par actions à des taux raisonnables, au besoin, et que la SCT continuera à faire affaire avec la FPI de la façon décrite dans le présent prospectus.

Bien que les déclarations prospectives contenues dans le présent prospectus soient fondées sur des hypothèses que la direction de la FPI juge raisonnables selon les renseignements dont elle dispose actuellement, rien ne garantit que les résultats réels concorderont avec ces déclarations. Les déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, ce qui pourrait faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et les occasions réels de la FPI ou du secteur à l'avenir diffèrent considérablement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent notamment les facteurs dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque ».

Les déclarations prospectives faites dans le présent prospectus n'ont trait qu'à des événements ou à des renseignements à la date à laquelle ces déclarations ont été faites dans le présent prospectus. Sauf si la loi le requiert, la FPI et la SCT n'ont aucune obligation de mettre à jour ou de réviser publiquement les déclarations prospectives, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou autrement, après la date à laquelle les déclarations ont été faites, ou pour tenir compte d'événements imprévus.

MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES DÉFINIES PAR LES PCGR ET MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR

Le bénéfice opérationnel net est une mesure supplémentaire définie par les PCGR que la direction utilise dans les comptes de résultat et de résultat global. La FPI définit le bénéfice opérationnel net comme les produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles (y compris les frais de gestion des immeubles), tels qu'ils sont présentés dans le compte de résultat dressé conformément aux PCGR. Par conséquent, le bénéfice opérationnel net exclut certaines charges reflétées dans le calcul du bénéfice net comme les frais généraux et administratifs, les coûts de financement et les ajustements de la juste valeur. La FPI estime que le bénéfice opérationnel net constitue une mesure importante du rendement opérationnel. Les méthodes utilisées par la FPI pour calculer le bénéfice opérationnel net peuvent différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et pourraient par conséquent ne pas être comparables aux mesures présentées par d'autres émetteurs.

Mesures financières non définies par les PCGR

Le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les fonds provenant des activités opérationnelles (« FPAO »), les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés (« FPAOA ») et les FPAOA par part sont des mesures clés du rendement utilisées par la FPI aux fins de l'analyse de son rendement opérationnel. Toutefois, le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part n'ont pas de sens défini aux termes des PCGR, qui ne leur prêtent aucune signification normalisée. La FPI estime que les FPAOA et les FPAOA par part constituent des mesures importantes et qu'ils sont un indicateur de la capacité de la FPI à verser des distributions, tandis que les FPAO sont une mesure couramment utilisée pour évaluer la performance des entités immobilières. Le bénéfice opérationnel net en trésorerie fournit des points de données utiles pour évaluer les immeubles de placement directement détenus par la FPI.

La FPI définit le bénéfice opérationnel net en trésorerie comme le bénéfice opérationnel net compte non tenu de l'incidence du loyer calculé de façon linéaire et des recouvrements au titre des dépenses d'investissement. La mesure des PCGR la plus comparable au bénéfice opérationnel net en trésorerie est le bénéfice opérationnel net.

La FPI définit les FPAO conformément à la définition qui est présentée dans le livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») portant sur les fonds provenant des activités opérationnelles. Les FPAO correspondent au bénéfice net établi conformément aux PCGR, ajusté pour exclure l'incidence des éléments suivants : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) les autres ajustements de la juste valeur; iii) les profits et les pertes sur la vente d'immeubles de placement; et iv) l'amortissement des incitatifs à la location. La mesure des PCGR la plus comparable aux FPAO est le bénéfice net.

La FPI définit les FPAOA comme les FPAO après certains ajustements visant notamment : a) à exclure l'incidence des éléments suivants : i) l'amortissement des ajustements au titre de l'évaluation à la juste valeur de marché des emprunts; ii) les ajustements au titre des écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs ou des charges locatives liés aux immeubles de façon linéaire; iii) les frais initiaux non récurrents de constitution de la FPI; et iv) la variation de la juste valeur des régimes de rémunération incitative hors trésorerie, et visant également b) à déduire une réserve pour dépenses d'investissement de maintien normalisées, améliorations locatives et commissions de location. La mesure des PCGR la plus comparable aux FPAOA est le bénéfice net.

Les FPAOA par part s'entendent des FPAOA divisés par le nombre de parts en circulation, en supposant que la totalité des parts SEC de catégorie B en circulation de la Société en commandite ont été converties au début de la période mais compte non tenu des effets du règlement de la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation par l'émission de parts SEC de catégorie B, qui serait nécessaire aux fins du calcul des mesures par part diluée selon les PCGR; la FPI n'a pas encore déterminé la façon dont les parts SEC de catégorie C seront réglées.

Le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part ne doivent pas être considérés comme des mesures de remplacement du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles calculés conformément aux PCGR à titre d'indicateurs de la performance de la FPI. Les méthodes utilisées par la FPI pour calculer le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part peuvent différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et pourraient par conséquent ne pas être comparables aux mesures présentées par d'autres émetteurs. Pour un rapprochement des mesures non définies par les PCGR qui précèdent aux mesures des PCGR les plus comparables, se reporter à la rubrique « Rapprochement des prévisions relatives aux mesures non définies par les PCGR ».

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la LIR, pourvu qu'à la date de clôture (i) la FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR ou (ii) que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au sens de la LIR (ce qui inclut actuellement la TSX), les parts constitueront, à la date de clôture, des placements admissibles aux termes de la LIR pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« REER »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« FERR »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des comptes d'épargne libre d'impôt (« CELI ») et des régimes enregistrés d'épargne-études (collectivement, les « régimes enregistrés »).

Même si les parts pourront constituer des placements admissibles pour un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les parts constituent un « placement interdit » pour le CELI, le REER ou le FERR. Une part constituera généralement un « placement interdit » si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas : (i) a un lien de dépendance avec la FPI pour l'application de la LIR; (ii) a une « participation notable » (au sens de la LIR) dans la FPI; (iii) a une « participation notable » (au sens de la LIR) dans une société, une société de personnes ou une fiducie avec qui la FPI a un lien de dépendance pour l'application de la LIR. Aux termes de propositions de modification de la LIR publiées le 21 décembre 2012 (les « propositions de décembre 2012 »), la condition énoncée en (iii) ci-dessus serait éliminée. En outre, aux termes des propositions de décembre 2012, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si elles constituent des « biens exclus » (au sens des propositions de décembre 2012). Les titulaires d'un CELI et les rentiers d'un REER ou d'un FERR devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux relativement à l'application de ces règles dans leur situation particulière.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte suivant est un sommaire des principales caractéristiques du placement et doit être lu à la lumière des renseignements détaillés ainsi que des données et des états financiers qui sont présentés dans le corps du texte. De nombreux termes utilisés dans le présent prospectus sont définis dans le glossaire.

LA FPI

Constitution et aperçu

La FPI, fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société, a été constituée aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario, et est régie par ces lois. La FPI a été constituée pour détenir, en propriété, des immeubles commerciaux productifs de revenu principalement situés au Canada. Tous les premiers immeubles seront acquis indirectement, par l'intermédiaire de la Société, auprès de la SCT, et environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions proviendront de magasins exploités sous une enseigne de la SCT et d'un centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire).

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans; elle offre actuellement une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, y compris les suivantes : (i) Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Check et Sports Experts; (iv) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et qui exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et des services financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. Aux termes de licences, la SCT autorise ses marchands associés à exploiter 491 magasins du Groupe détail Canadian Tire et un total de 1 184 magasins sont exploités sous diverses autres enseignes de la SCT. Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote en circulation de la SCT sont inscrites à la cote de la TSX et sont négociées sous les symboles « CTC » et « CTC.a », respectivement. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. DBRS a attribué une note de crédit de « BBB (élevé) stable » et S&P, de « BBB+ stable », à la SCT. La SCT a informé la FPI qu'après avoir étudié l'opération de la FPI, DBRS et S&P ont confirmé le maintien des notes actuelles. Depuis plus de 20 ans, les titres d'emprunt de la SCT se voient attribuer des notes de bonne qualité par DBRS et S&P.

L'entreprise Canadian Tire est fondée en 1922 par deux frères de Toronto, John W. Billes et Alfred J. Billes. La Société Canadian Tire Limitée est officiellement constituée en société en 1927. En 1934, les frères Billes, fondateurs de la SCT, créent la relation de marchand associé et un magasin de Hamilton devient le premier magasin officiellement désigné sous le nom de magasin associé. En 1958, la SCT ouvre son premier poste d'essence à l'intersection des rues Yonge et Church, à Toronto. Les clients du poste d'essence reçoivent des bons de réduction qu'on appellera plus tard « argent » Canadian Tire. En 1968, la SCT intègre une filiale de services financiers dans son modèle d'affaires. Au cours des 90 dernières années et plus, Canadian Tire est devenue l'une des marques les plus reconnues et jouissant de la plus grande notoriété au Canada. Grâce à près de 1 700 points de vente situés dans tout le Canada, la SCT offre une vaste gamme de produits de détail, de services à domicile et de services financiers. Par l'intermédiaire de ses enseignes, la SCT offre un assortiment unique de pneus, de pièces et services automobiles, d'articles de quincaillerie, d'articles pour la maison, d'articles de sport, de chaussures, de produits pétroliers, de vêtements industriels et de loisir, appuyée par une division de services financiers très rentable. La SCT peut également se vanter d'être extrêmement présente sur le Web et d'avoir une nouvelle stratégie d'avant-garde en matière de technologie numérique. Pour toutes ses enseignes, la SCT a effectué des investissements afin d'avoir des magasins innovateurs et d'être ainsi en mesure de livrer

concurrence sur tous les marchés au Canada, notamment des magasins multiniveaux pour livrer concurrence dans les secteurs urbains densément peuplés. Son assortiment unique de gammes de produits, sa vaste portée et couverture, ses magasins au concept innovateur, sa stratégie technologique et sa situation financière solide ont permis à la SCT de devenir l'un des détaillants les plus fréquentés au Canada.

À la clôture, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de la Société, les premiers immeubles, soit un portefeuille de 256 immeubles d'une SLB totalisant environ 19 millions de pieds carrés, composé de 255 immeubles de commerce de détail répartis dans tout le Canada et d'un centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire). Les immeubles de commerce de détail comprendront 229 magasins autonomes du Groupe détail Canadian Tire et 26 immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exerçant leurs activités sous d'autres enseignes de la SCT et/ou locataires tiers. La SCT est actuellement propriétaire, directement ou indirectement, de la totalité des premiers immeubles, lesquels représentent environ 72 % du portefeuille immobilier dont elle est propriétaire (en pieds carrés). La SCT sera le locataire le plus important de la FPI dans un avenir prévisible puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution qui font partie des premiers immeubles représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums annuels de la FPI au cours de la période des prévisions, soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI si tous les magasins exploités sous une enseigne de la SCT sont pris en compte. À la clôture, la FPI conclura avec la SCT, relativement aux magasins du Groupe détail Canadian Tire, des baux qui auront des durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans et une durée initiale moyenne pondérée d'environ 16 ans. La FPI et la SCT concluront, relativement au centre de distribution, un bail d'une durée initiale de 17 ans. Voir « Acquisition des premiers immeubles » et « Actifs de la FPI ».

À la clôture, on prévoit que la SCT détiendra une participation effective d'environ 85,0 % dans la FPI étant donné qu'elle aura la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B de la Société qui, sur le plan financier, sont équivalentes aux parts et échangeables contre celles-ci (ce qui correspond à une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C de la Société. Voir « Participation conservée — Participation conservée de la SCT ». Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et croit que le maintien d'une participation majoritaire effective dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme.

À la clôture, la FPI disposera d'une équipe interne de hauts dirigeants d'expérience qui sera appuyée, aux termes de la convention de gestion immobilière, par l'équipe de professionnels de l'immobilier de la SCT qui a une connaissance approfondie des premiers immeubles et du secteur des immeubles commerciaux, et qui a une importante expérience dans l'aménagement et le réaménagement d'immeubles, la gestion immobilière et les acquisitions et aliénations d'immeubles. La SCT fournira également à la FPI certains services, notamment des services administratifs, juridiques et financiers et des services de technologie de l'information et de ressources humaines, aux termes de la convention de Services. Les services fournis aux termes de la convention de gestion immobilière et de la convention de Services seront fournis sur une base de recouvrement des coûts, une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière » et « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

Objectifs et stratégies de la FPI

La FPI a pour principal objectif de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en tirant parti de sa relation avec la SCT et en produisant des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. Pour atteindre cet objectif, la direction tentera d'accroître les actifs de la FPI tout en augmentant également ses FPAOA par part et sa valeur liquidative par part, notamment au moyen d'augmentations contractuelles de loyers, d'acquisitions rentables d'immeubles auprès de la SCT et de tiers et de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation).

La FPI gèrera également de façon proactive son portefeuille d'immeubles afin d'augmenter les flux de trésorerie tirés des premiers immeubles. La direction compte agir de façon disciplinée en ce qui concerne l'acquisition d'immeubles, et se concentrer principalement sur des immeubles de détail bien situés qui, selon elle, sont les mieux placés pour aider la FPI à être en mesure de générer des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. La FPI compte maintenir un bilan solide et gérer ses finances de façon prudente afin de réduire au minimum le risque financier pour les porteurs de parts et d'avoir un coût du capital optimal.

Forces et faits saillants relatifs aux placements

La direction est d'avis que le texte qui suit décrit les principales forces et les faits saillants relatifs aux placements de la FPI et aux premiers immeubles :

Rendement intéressant

- *Rendement intéressant et ratio de distribution* : La FPI compte verser des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités qui devraient initialement permettre aux porteurs de parts d'obtenir un rendement annuel d'environ 6,5 %, selon un ratio de distribution des FPAOA d'environ 90 %.
- *Avantages fiscaux* : La FPI estime qu'environ 23 % des distributions mensuelles de liquidités au cours de la période des prévisions constitueront des remboursements de capital à imposition différée, qui ne seront pas imposables au moment où ils seront reçus.

Prévisibilité exceptionnelle des flux de trésorerie et distributions mensuelles soutenues

- *Excellent flux de produits d'exploitation* : La SCT est une société qui jouit d'une notoriété d'envergure nationale et qui est un locataire de qualité. Les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui font partie des premiers immeubles, représenteront 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI pendant la période des prévisions, ce qui procurera à la FPI des produits d'exploitation fiables et soutenus.
- *FPAOA fiables* : Selon ce qui est prévu, les FPAOA de la FPI devraient être fiables en raison de ce qui suit : (i) les baux à loyers hypertextes croissants que la FPI conclura avec la SCT et d'autres locataires, aux termes desquels les frais d'exploitation de la FPI seront réduits au minimum puisque la quasi-totalité des frais d'exploitation et des dépenses en immobilisations liés aux immeubles de la FPI seront payables par la SCT ou les autres locataires ou pourront être récupérés auprès de ceux-ci; (ii) la nature fixe des taux de distribution sur chacune des séries de parts SEC de catégorie C au cours de leurs périodes de taux fixe initiales respectives, la moyenne pondérée initiale étant de 13,4 années pour toutes les parts SEC de catégorie C en circulation à la clôture; (iii) les frais généraux et administratifs et les frais de gestion immobilière aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion d'immeubles, qui sont facturés sur une base de recouvrement des coûts, une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. À la clôture, la FPI conclura avec la SCT des baux relatifs aux magasins et aux postes d'essence du Groupe détail Canadian Tire, de durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans et d'une durée initiale moyenne pondérée d'environ 16 ans. En outre, la FPI et la SCT concluront un bail d'une durée initiale de 17 ans relativement au centre de distribution.

Croissance à long terme soutenue et bien planifiée

- *Occasions de croissance importantes* : La FPI cherchera à améliorer davantage ses FPAOA par part et la valeur liquidative par part au moyen de stratégies de croissance externes et organiques, y compris des augmentations de loyer contractuelles, des acquisitions et de l'aménagement (y compris d'intensification de leur utilisation). Voir « Stratégies de croissance de la FPI ».
- *Sources multiples de croissance des FPAOA* : La taille du portefeuille de premiers immeubles permettra à la FPI de tirer parti d'économies d'échelle et constituera un tremplin intéressant pour la croissance. La

direction cherchera à miser sur ce qui suit : (i) des augmentations de loyer annuelles; (ii) des acquisitions de propriétés rentables auprès de la SCT et de tiers; (iii) de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). La direction compte agir de façon disciplinée en ce qui concerne l'acquisition d'immeubles, et se concentrer principalement sur des immeubles de commerce de détail bien situés au Canada qui, selon elle, sont les mieux placés pour aider la FPI à être en mesure de générer des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où seront effectués des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles par la SCT ainsi que de l'importance de ces travaux.

- *Une note de bonne qualité offre plus de latitude financière* : Au moment d'acquérir de nouveaux immeubles, la FPI s'attend à être en concurrence avec des sociétés ouvertes et fermées. En tant que fiducie de placement immobilier ouverte de taille importante bénéficiant d'une note de crédit provisoire de bonne qualité, la FPI s'attend à ce que son accès aux capitaux du public lui donne un avantage par rapport à bon nombre d'acheteurs d'immeubles concurrents. De plus, la FPI ne disposera d'aucun financement garanti à la clôture. À la clôture, la FPI disposera également d'une facilité de crédit d'exploitation consentie de 200 millions de dollars non assortie d'une sûreté, assortie d'une clause « accordéon » de 100 millions de dollars, pour pouvoir faire des acquisitions.
- *Recouvrement des dépenses en immobilisations* : Conformément aux conclusions indiquées dans les rapports EEI, la FPI s'attend à engager des dépenses en immobilisations d'environ 14,6 millions de dollars par année relativement aux premiers immeubles. Ce montant devrait, selon ce qui est prévu et avec le temps, pouvoir être en grande partie recouvré auprès des locataires. Bien que les dépenses en immobilisations annuelles devraient demeurer stables pendant 15 ans suivant la clôture, les sommes que la FPI pourra recouvrer au titre des améliorations aux immobilisations amorties augmenteront d'un exercice à l'autre. À titre d'exemple, pour 2014, les prévisions indiquent des recouvrements au titre d'améliorations aux immobilisations amorties de 0,22 million de dollars auprès de la SCT, compte tenu des dépenses en immobilisations réelles prévues de 13,6 millions de dollars de la FPI pour 2014. La SCT sera tenue, au cours de chaque exercice subséquent, de payer un loyer additionnel supplémentaire au titre d'améliorations aux immobilisations amorties, de sorte que l'écart entre les dépenses en immobilisations amorties pouvant être recouvrées auprès de la SCT et les dépenses en immobilisations de la FPI, après recouvrement, diminuera avec le temps.

Portefeuille d'immeubles canadien irremplaçable ayant une valeur intéressante

- *Locataire clé bien noté de qualité exceptionnelle et ayant une excellente solvabilité* : Les titres d'emprunt de la SCT se voient attribuer, depuis plus de 20 ans, des notes de bonne qualité par DBRS et par S&P. La SCT a informé la FPI qu'après avoir étudié l'opération de la FPI, DBRS et S&P ont confirmé que la SCT conservera ses notes actuelles. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. Voir « Actifs de la FPI — Description du locataire clé de la FPI ». La SCT est propriétaire de certaines des entreprises de détail les plus renommées et respectées au Canada, y compris les suivantes : (i) Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et qui exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (iv) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Chek et Sports Experts; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et des services financiers et autres, y

compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. Plus de 80 % des Canadiens magasinent chaque année aux magasins du Groupe détail Canadian Tire.

- *Important portefeuille d'immeubles de qualité élevée situés dans des lieux de commerce de détail souhaitables et géographiquement diversifiés* : Les premiers immeubles permettront dès le départ à la FPI d'avoir une présence importante dans des lieux de commerce de détail intéressants répartis dans tout le Canada et se composeront de 256 immeubles d'une SLP totalisant environ 19 millions de pieds carrés. Les magasins du Groupe détail Canadian Tire représenteront environ 91,8 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions. Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont géographiquement diversifiés puisque 43,3 % des loyers de base minimums de la FPI seront tirés d'immeubles situés en Ontario, 28,1 % dans l'Ouest canadien, 20,5 % au Québec et 8,1 % au Canada atlantique. Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont également répartis entre les marchés urbains à grande population, les marchés à population moyenne et les marchés à faible population puisque ces trois marchés représenteront respectivement 67,6 %, 14,3 % et 18,1 % des loyers de base minimums de la FPI. De plus, 44 % des premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution), selon les loyers de base minimums à la clôture, sont situés dans les communautés urbaines de Toronto, de Montréal, de Vancouver, de Calgary, d'Ottawa et d'Edmonton et les environs.
- *Caractéristiques des premiers immeubles intéressantes pour le commerce de détail* : Les premiers immeubles comportent des caractéristiques et des attraits très en demande auprès des locataires de détail. La conception, la configuration et la dimension des bâtiments situés sur les premiers immeubles constituent pour la FPI et ses locataires de l'espace de détail adaptable qui peut être aménagé pour diverses plateformes de détail. Les premiers immeubles sont caractérisés par des attraits très intéressants pour le commerce de détail, notamment sur le plan de l'emplacement, de l'achalandage, de la visibilité, de la façade et du stationnement. La direction croit qu'à long terme, ces caractéristiques permettront à la FPI de profiter d'occasions d'aménagement des immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). De plus, comme ils sont tous situés dans des secteurs commerciaux, au même endroit que des supermarchés et d'autres grands détaillants ou à proximité de ceux-ci, les premiers immeubles bénéficient d'un volume élevé de clientèle. Les caractéristiques intéressantes des premiers immeubles sont le fruit de la stratégie de choix de sites de la SCT qui cherche à faciliter le magasinage de sa clientèle.
- *Valeur intéressante* : L'évaluateur indépendant a estimé qu'au 1^{er} août 2013, les immeubles et terrains améliorés des premiers immeubles avaient une valeur se situant entre 3,745 milliards de dollars et 3,818 milliards de dollars, compte tenu d'une prime de portefeuille de 1 % à 3 %, ce qui correspond à un taux de capitalisation se situant entre 6,20 % à 6,08 %. Cette valeur se compare favorablement au prix d'achat implicite de 3,534 milliards de dollars. À la clôture, le loyer de base minimum moyen pondéré des magasins du Groupe détail Canadian Tire sera de 12,73 \$ par pied carré, ce qui correspond au tarif de location moyen pondéré sur le marché qu'a établi l'évaluateur. Compte tenu des conclusions des rapports EEI, qui indiquent que les premiers immeubles ne nécessitent actuellement que 3,7 millions de dollars de dépenses en immobilisations, les premiers immeubles sont très bien entretenus. La direction est d'avis qu'ils ont bénéficié du programme de gestion immobilière et d'entretien préventif de la SCT. La FPI aura une exposition limitée aux dépenses en immobilisations et d'entretien étant donné le pourcentage élevé de ces frais qui peuvent être recouverts auprès de la SCT en vertu des baux de Canadian Tire.
- *Portefeuille irremplaçable* : La direction est d'avis qu'il serait extrêmement difficile de reproduire le portefeuille composé des premiers immeubles et qu'étant donné l'importance de son portefeuille, la FPI profitera d'économies d'échelle et bénéficiera d'un tremplin intéressant pour la création de valeur et la protection de celle-ci.

Locataire à long terme de bonne qualité : Harmonisation intrinsèque des intérêts avec ceux de la SCT

- *Locataire clé et actionnaire majoritaire à long terme* : Les intérêts de la FPI et de la SCT sont intrinsèquement harmonisés puisque la FPI permettra à la SCT de maintenir son placement actuel de longue date dans l'immobilier grâce à une fiducie de placement immobilier, que la SCT considère comme

étant la meilleure structure pour offrir des distributions fiables, soutenues et croissantes aux investisseurs, tout en permettant à l'immobilier de continuer à contribuer directement au succès de la SCT et de faire partie intégrante de son plan de croissance. Les intérêts de la SCT seront harmonisés avec ceux des autres porteurs de parts en raison de la participation effective d'environ 85,0 % que la SCT détiendra dans la FPI du fait qu'elle sera propriétaire de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B (soit une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C de la Société. La SCT est d'avis que le maintien d'une participation majoritaire effective dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme. Voir « Participation conservée » et « Mode de placement ».

- *Vision stratégique et à long terme commune des immeubles commerciaux au Canada* : Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire. La création de la FPI et la participation effective d'environ 85,0 % de la SCT dans celle-ci devraient avoir un effet minimal sur le bénéfice, les flux de trésorerie et le passif nets consolidés de la SCT, en raison de la consolidation des états financiers de la FPI avec ceux de la SCT. De plus, la création de la FPI devrait aider la SCT à mener son processus continu de croissance et de rajeunissement de façon plus efficace.
- *Avantages des liens entre la FPI et la SCT* : En plus des occasions de croissance qui devraient découler de la convention DDPO et de la convention de développement, la FPI s'attend à ce que ses liens avec la SCT lui permettent d'avoir un meilleur aperçu des occasions d'acquisition et d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au Canada que celui que peuvent avoir bon nombre d'investisseurs immobiliers, étant donné les connaissances directes de la SCT sur les comportements des consommateurs et leur incidence sur les besoins en espace des détaillants. De plus, en raison de ses gammes de produits uniques, la SCT est particulièrement bien placée pour être un colocalitaire clé d'immeubles de commerce de détail comportant plusieurs types de détaillants à grande surface comme des supermarchés et/ou des grands magasins, ce qui rend les premiers immeubles attrayants et devrait accroître les occasions offertes à la FPI de regrouper son principal locataire, la SCT, avec d'autres locataires.
- *Intention du locataire d'être le locataire clé de nouveaux immeubles et d'augmenter les actifs de la FPI* : La SCT a l'intention, pour exercer ses activités, de continuer à acquérir et/ou à développer des immeubles qui pourraient également convenir au portefeuille de la FPI. De plus, la SCT est entièrement déterminée à céder à la FPI 256 des 365 immeubles commerciaux dont elle a déjà la propriété, soit environ 70 % de ses immeubles commerciaux et 72 % de la superficie en pieds carrés de ceux-ci. Les immeubles conservés de commerce de détail sont principalement ceux que la SCT envisage de déménager, remplacer ou réaménager, vendre, agrandir, rénover ou fermer. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La SCT a en outre informé la FPI qu'elle juge actuellement que, parmi ces immeubles conservés de commerce de détail : (i) environ le quart devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts à différents moments au cours des cinq années suivant la clôture; (ii) environ la moitié devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts une fois qu'ils auront été rénovés, agrandis, remplacés et/ou réaménagés; (iii) environ le quart ont peu de chance de convenir à la SCT et de lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où la SCE effectuera des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles ainsi que de l'importance de ces travaux. À la clôture, la FPI et la SCT concluront la convention DDPO et la convention de développement pour favoriser une relation privilégiée et mutuellement avantageuse, sur le plan commercial et de l'exploitation, entre les parties. Aux termes de la convention DDPO, la FPI disposera, sous réserve de certains droits prioritaires, d'un droit de première offre visant tout immeuble qui respecte ses critères de placement, y compris les immeubles conservés et d'autres immeubles éventuellement acquis par la SCT que celle-ci voudrait éventuellement vendre. En outre, aux termes de la convention de

développement, la SCT a convenu que la FPI disposera d'un droit préférentiel, sous réserve de certaines exceptions, de participation à l'aménagement et à l'acquisition de certains nouveaux immeubles de commerce de détail. La direction s'attend à ce que sa relation avec la SCT contribue significativement à fournir de façon importante et soutenue à la FPI des occasions de croissance au moyen d'acquisitions. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO », « Ententes avec la SCT — Convention de développement », « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT » et « Facteurs de risque ».

Caractéristiques durables du portefeuille

- *Maintien d'une gestion immobilière inégalée au sein du secteur* : Les premiers immeubles ont été acquis, aménagés ou améliorés par la SCT qui les a également gérés pendant plusieurs décennies. L'équipe de haute direction de la FPI sera appuyée, aux termes de la convention de gestion immobilière, par l'équipe de la SCT composée de professionnels de l'immobilier déterminés qui ont une connaissance approfondie des premiers immeubles et du secteur des immeubles commerciaux et qui ont une grande expérience dans l'aménagement et le réaménagement d'immeubles, la gestion immobilière et l'acquisition et l'aliénation d'immeubles. La solide équipe de gestion immobilière interne de la SCT supervise l'ensemble du réseau d'immeubles détenus en propriété ou en location de la SCT, soit l'un des plus importants réseaux d'immeubles de commerce de détail au Canada, étant donné son nombre d'emplacements qui se chiffre à près de 1 700 et sa SLB de près de 52 millions de pieds carrés, compte tenu des premiers immeubles. La SCT a fait ses preuves en matière d'aménagement et de réaménagement des immeubles dont elle a la propriété et elle suit une stratégie de choix de sites disciplinée et précise. L'expertise de la SCT en matière immobilière lui a permis de croître d'une façon stratégique et efficace et de s'assurer d'avoir des emplacements achalandés et recherchés pour ses points de vente au détail.
- *Plus de 95 % des loyers de base minimums totaux proviennent de locataires de bonne qualité* : La SCT, émetteur bien noté, sera le plus important locataire de la FPI puisque le centre de distribution et les magasins du Groupe détail Canadian Tire, qui composent les premiers immeubles, représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums totaux de la FPI au cours de la période des prévisions. De plus, certains des baux de locataires tiers ont été conclus avec des locataires de bonne qualité. À la clôture, la direction s'attend à ce que les premiers immeubles aient un taux d'occupation de 99,9 %, la quasi-totalité des locataires payant des prix de location du marché, selon ce qu'a établi l'évaluateur.
- *Immobilier à faible risque* : Les premiers immeubles sont diversifiés sur le plan géographique et aucun d'entre eux n'a, seul, d'importance pour la FPI. L'aménagement et l'emplacement des magasins de détail devraient attirer de multiples utilisateurs et investisseurs. Les taux de location initiaux aux termes des baux de Canadian Tire correspondent aux taux du marché établis par l'évaluateur.
- *Harmonisation entre les échéances des baux à long terme à durées échelonnées et les dates de rachat des parts SEC de catégorie C* : Les échéances des baux composant le portefeuille de la FPI sont bien distribuées, les durées initiales des baux s'échelonnant de 10 à 21 ans à compter de la date de clôture. La FPI s'est assurée que les baux de Canadian Tire aient des échéances échelonnées à compter de 2023. De plus, 2,3 % des loyers de base minimums initiaux de la FPI, tout au plus, viennent à échéance avant 2024 et un avis de renouvellement de 18 mois est requis, de façon à réduire le risque lié à l'échéance des baux pour la FPI. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux composant la totalité du portefeuille de la FPI est d'environ 16 ans, ce qui correspond à la durée moyenne pondérée de 13,4 ans des périodes de taux fixe initiales des parts SEC de catégorie C. Pas plus de 11 % des parts SEC de catégorie C pourront faire l'objet d'un rachat au gré du porteur pour la première fois au cours d'une année donnée.
- *FPI bien notée* : La FPI s'est vue attribuer une note de crédit provisoire de « BBB (élevé) » par la DBRS et de « BBB+ » par S&P. Voir « Notes ».

Équipe de haute direction interne chevronnée et conseil indépendant

- *Connaissances et expertise de première main approfondies de la direction* : La FPI sera gérée et exploitée par une équipe de haute direction interne chevronnée qui comprendra le chef de la direction et le chef

des finances de la FPI. Le chef de la direction de la FPI, Kenneth Silver, compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des immeubles de commerce de détail et des immeubles commerciaux, y compris 17 ans à titre de président d'Immobilière CT, filiale immobilière en propriété exclusive de la SCT. Les premiers immeubles lui sont très familiers. Le chef des finances de la FPI, Louis Forbes, est comptable agréé et compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, y compris 10 ans à titre de vice-président à la direction et chef des finances de Primaris Retail REIT. Ensemble, ils ont une compréhension approfondie des marchés immobiliers et des marchés publics au Canada et une vaste expérience en matière d'exploitation dans ces marchés. Voir « Fiduciaires et direction de la FPI » et « Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».

- *Conseil indépendant majoritaire et président du conseil indépendant* : À la clôture, la majorité des fiduciaires de la FPI siégeant au conseil seront indépendants et ne seront pas membres du groupe de la SCT, y compris le président du conseil. Les fiduciaires, collectivement, possèdent une vaste expérience en matière de gouvernance d'entreprise, de marchés financiers et d'immobilier. Voir « Fiduciaires et direction de la FPI » et « Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».

Stratégies de croissance de la FPI

La FPI dispose d'une stratégie de croissance à long terme fiable et bien planifiée qui inclut de multiples sources de croissance de FPAOA, y compris : (i) des augmentations de loyer contractuelles; (ii) des acquisitions (notamment auprès de la SCT et de tiers); (iii) l'aménagement d'immeubles (y compris l'intensification de leur utilisation) :

- **Augmentations de loyer contractuelles et possibilité de croissance des FPAOA.** À la clôture, la FPI conclura des baux avec la SCT relativement aux emplacements des magasins du Groupe détail Canadian Tire. Ces baux auront des durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans, et la durée initiale moyenne pondérée sera d'environ 16 ans. Les dispositions des baux de Canadian Tire portant sur les loyers de base minimums annuels prévoiront des augmentations de loyer annuelles moyennes pondérées d'environ 1,5 % par année à compter du 1^{er} janvier 2015. De plus, la croissance des FPAOA sera amplifiée par le ratio des dettes majorées de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C par rapport à la valeur comptable brute de la FPI, qui devrait être d'environ 51 % à la clôture.
- **Programme d'acquisitions et de développement discipliné.** La FPI compte acquérir, auprès de la SCT et de vendeurs tiers, de nouveaux immeubles et des immeubles réaménagés principalement situés au Canada auprès de la SCT et de vendeurs tiers. La FPI compte également participer à d'autres occasions d'aménagement (y compris d'intensification de leur utilisation) avec la SCT aux termes de la convention de développement. La FPI compte financer ses acquisitions et activités d'aménagement au moyen du produit (le cas échéant) de l'option de surallocation, de la facilité de crédit, des liquidités non réparties et d'émissions de titres de participation et/ou de titres d'emprunt à la SCT ou au public. La capacité de la FPI de réaliser des acquisitions ou d'entreprendre des travaux d'aménagement et de réunir des capitaux au moyen d'émissions éventuelles de titres d'emprunt et de participation ou de consentir des sûretés sur ses actifs aux fins d'un financement sera assujettie au consentement de la SCT jusqu'au moment où celle-ci cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts à droit de vote, comme le prévoit la déclaration de fiducie. Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». Le programme d'acquisition et de développement de la FPI se détaille comme suit :
- *Droit de première offre visant l'acquisition d'autres immeubles auprès de la SCT et l'aménagement d'autres immeubles avec celle-ci.*
 - La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où la SCT effectuera des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles ainsi que de l'importance de ces travaux. La direction est également au courant de l'intention de la SCT, sous réserve des restrictions énoncées dans la

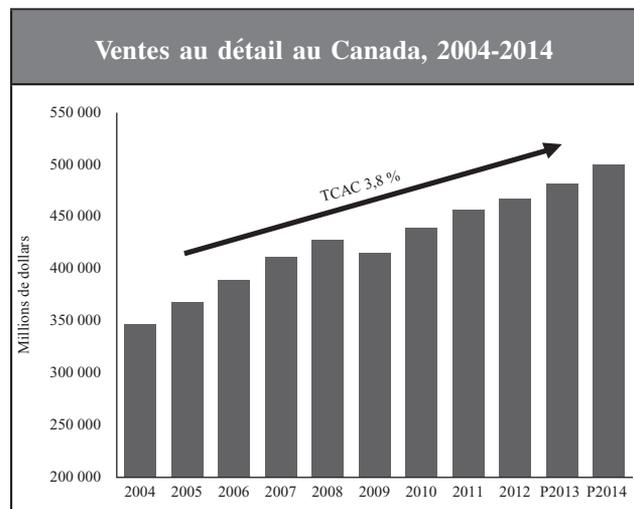
convention de non-concurrence et de non-sollicitation, de continuer à acquérir des immeubles, aux fins de l'exercice de ses activités, qui pourraient également convenir au portefeuille de la FPI. Suivant les conditions de la convention DDPO, la FPI disposera, sous réserve de certains droits prioritaires, d'un droit de première offre visant tout immeuble au Canada qui respecte ses critères de placement, y compris les immeubles conservés et d'autres immeubles éventuellement acquis par la SCT (y compris dans le cadre du développement actuel par la SCT de son réseau de magasins du Groupe détail Canadian Tire par l'ajout de nouveaux magasins et le réaménagement de magasins existants et/ou la location de ces magasins à de nouveaux locataires), que la SCT voudrait éventuellement vendre. La convention DDPO demeurera en vigueur (i) pendant 10 ans suivant la date de clôture ou (ii) jusqu'au moment où la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, si ce moment est postérieur. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO » et « Facteurs de risque ».

- La direction connaît la stratégie actuelle de la SCT qui consiste à gérer activement son portefeuille immobilier résiduel en réaménageant et en agrandissant des immeubles afin d'en améliorer l'utilisation par la SCT ou de permettre à la SCT de s'en servir à de nouvelles fins. Cette stratégie s'applique également aux immeubles que la SCT utilise actuellement et qui ne sont ou ne seront plus nécessaires et peuvent être réaménagés afin d'être utilisés par des locataires autres que la SCT. Dans chaque cas, la FPI disposera d'un droit de première offre, sous réserve de certains droits prioritaires, visant ces immeubles si la SCT décide de les vendre. Aux termes de la convention de développement, la SCT a également convenu que la FPI disposera d'un droit préférentiel, sous réserve de certains droits prioritaires, lui permettant de participer à la planification de ces aménagements de certains nouveaux immeubles de commerce de détail et, si la FPI a participé à l'aménagement, d'acquérir, à la valeur d'expertise, les immeubles en question. De plus, sous réserve du droit de la SCT d'aménager et d'agrandir les premiers immeubles qu'elle a loués de la FPI, la direction est d'avis qu'à long terme, la FPI tirera parti d'occasions d'intensification de l'utilisation de ses immeubles. Sous réserve des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie, la convention de non-concurrence et de non-sollicitation et les politiques de gestion du risque de la FPI, celle-ci pourrait aménager tout immeuble, y compris des immeubles devant être utilisés par la SCT ou des tiers. Dans le cadre de ses activités d'aménagement, la FPI pourrait avoir recours à ses ressources internes ou embaucher la SCT (sous réserve des conditions de la convention de gestion immobilière et de la convention de Services) ou des consultants tiers. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de développement » et « Facteurs de risque ».
- *Acquisitions auprès de vendeurs tiers.* En plus des immeubles commerciaux qu'elle acquerra vraisemblablement de la SCT, la FPI compte acquérir des immeubles auprès de vendeurs tiers. La FPI compte concentrer ses efforts d'acquisition principalement sur les immeubles de détail commerciaux ayant des caractéristiques et attributs très en demande auprès des locataires potentiels, y compris la SCT et d'autres locataires. La FPI évaluera les occasions d'acquisition éventuelles en fonction d'un certain nombre de facteurs, y compris la stabilité des flux de trésorerie, le prix, le rendement financier prévu, les caractéristiques matérielles, les baux existants, la fonctionnalité de la conception, le marché géographique, l'emplacement et l'occasion d'en améliorer éventuellement la valeur. La capacité de la FPI d'acquérir de nouveaux actifs est assujettie au consentement de la SCT jusqu'à ce que celle-ci cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de développement » et « Facteurs de risque ».

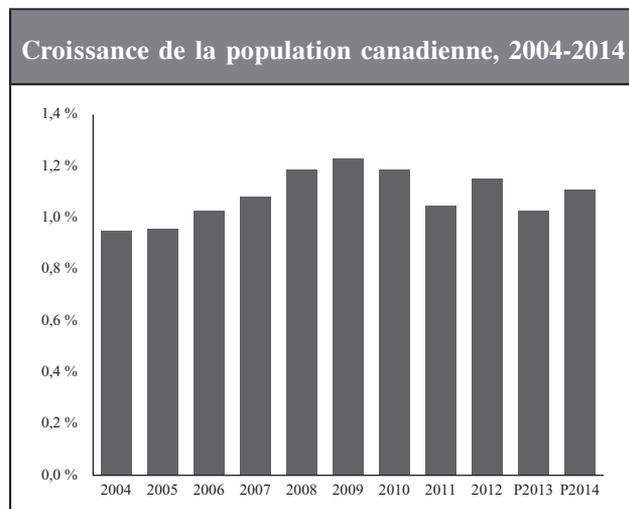
CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL ET DU MARCHÉ IMMOBILIER AU CANADA

Caractéristiques du marché du commerce de détail au Canada

Selon Le Conference Board du Canada, le secteur du commerce de détail canadien a déclaré des ventes de 467,8 milliards de dollars en 2012. À l'exception de 2009, ce secteur a vu ses ventes augmenter chaque année entre 2004 et 2012, ce qui s'est traduit dans l'ensemble par un TCAC des ventes dans le secteur de 3,8 %. De plus, les facteurs de croissance clés pour ce secteur incluent la croissance de la population globale et l'évolution du PIB par habitant, la confiance des consommateurs et les tendances démographiques.



Source : Le Conference Board du Canada



Source : Tableau 051-0001 de Statistique Canada et Le Conference Board du Canada

Le secteur du commerce de détail au Canada est concurrentiel, les entreprises du secteur se livrant habituellement concurrence au niveau des prix, de la qualité des produits, du merchandising et de la présentation, du caractère pratique, du service à la clientèle et de l'emplacement. Ce marché est desservi par divers types d'entreprises, y compris les marchands de masse, les entrepôts spécialisés en rénovation résidentielle, les entreprises de marchandises à rabais et les détaillants spécialisés. L'entreprise de détail la plus importante de la SCT, le Groupe détail Canadian Tire, exerce ses activités au sein du créneau des marchands de masse. On retrouve parmi les autres enseignes de la SCT les entreprises de détaillants spécialisés comme Sport Chek, Sports Experts, Mark's et PartSource.

Caractéristiques du marché de l'immobilier de détail canadien

Malgré l'évolution de la consommation, les caractéristiques fondamentales du marché de la location dans le secteur de l'immobilier de détail canadien continuent d'être bonnes puisque l'année 2012 s'est révélée être une autre année où la demande a été forte et l'offre adéquate. Les ventes au détail ont augmenté de 2,5 % en 2012 et devraient croître de 2,0 % en 2013⁽¹⁾. Selon CBRE, le taux d'inoccupation des immeubles de commerce de détail à l'échelle nationale, qui était de 4,9 % en 2012, devrait diminuer encore pour se chiffrer à 4,7 % à la fin de 2013, une diminution de 20 points de base⁽²⁾.

Étant donné la pénurie d'espace dans bon nombre de marchés, les loyers dans les immeubles de commerce de détail ont continué d'augmenter en 2012, à un taux se rapprochant de l'indice des prix à la consommation⁽¹⁾ ou y correspondant. Près de 3,4 millions de pieds carrés de nouveaux locaux de détail ont été offerts en 2012, nombre qui devrait passer à près de 4,3 millions de pieds carrés en 2013⁽²⁾. À l'avenir, la forte demande et l'offre modérée devraient faire en sorte que les caractéristiques fondamentales du secteur de la location d'immeubles de commerce de détail demeurent excellentes.

La demande d'immeubles de commerce de détail par les investisseurs demeure forte, ce dont témoigne le nombre record d'immeubles de commerce de détail vendus en 2012 (1 215), la valeur totale des opérations s'étant chiffrée à 4,9 milliards de dollars, comparativement au nombre record de 2011 de 5,7 milliards de dollars. Selon CBRE, les investisseurs privés ont constitué le groupe d'acheteurs dominant puisqu'ils ont représenté 58 % des achats de détail (2,8 milliards de dollars), suivis des fiducies de placement immobilier et des sociétés d'exploitation immobilière (27 % ou 1,3 milliard de dollars) et des investisseurs institutionnels (9 % ou 441 millions de dollars)⁽¹⁾.

(1) Rapport de CBRE intitulé Canada Retail MarketView pour le quatrième trimestre de 2012.

(2) Rapport de CBRE intitulé Canada Commercial Real Estate Market Outlook 2013.

ACTIFS DE LA FPI

La SCT sera le plus important locataire de la FPI dans un avenir prévisible puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui composent les premiers immeubles, représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions, soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI, compte tenu de tous les magasins exploités sous des enseignes de la SCT.

Les premiers immeubles sont composés de 256 immeubles représentant environ 19 millions de pieds carrés de SLB, répartie dans tout le Canada. On les trouve dans chacune des provinces du Canada et leur âge moyen pondéré est de 9 ans⁽¹⁾. Les attributs et caractéristiques de chacun des premiers immeubles sont décrits à l'Appendice A — Premiers immeubles.

De l'espace vacant d'une superficie de 9 900 pieds carrés est actuellement disponible pour des locataires tiers.

On retrouve dans le tableau suivant la SLB et le loyer de base minimum par type de locataire.

Type de locataire	Superficie louable brute ⁽²⁾	Loyers de base minimums au cours de la période des prévisions ⁽³⁾
Groupe détail Canadian Tire	88,9 %	91,8 %
Centre de distribution Canadian Tire	8,8 %	3,9 %
Sous-total/moyenne	97,7 %	95,7 %
Autres magasins sous des enseignes de la SCT	0,9 %	1,7 %
Sous-total/moyenne	98,6 %	97,4 %
Tiers	1,4 %	2,6 %
Total	100 %	100 %

Notes :

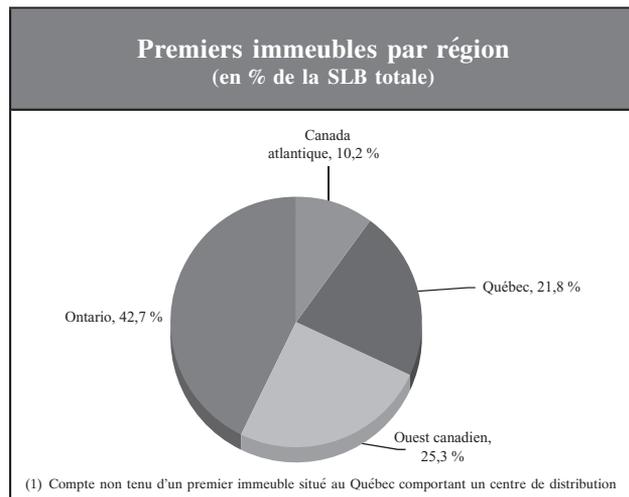
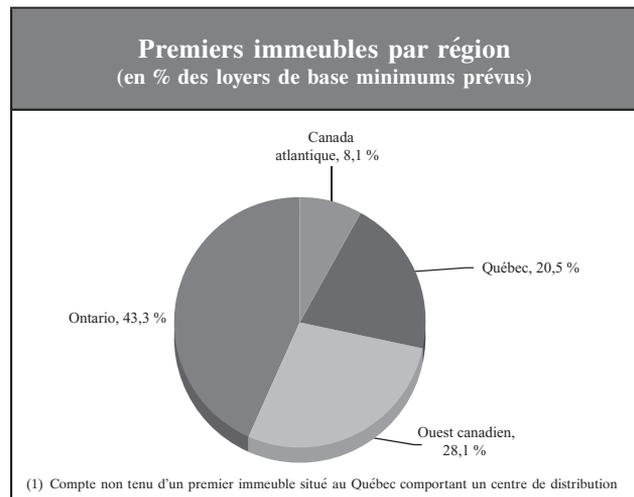
(1) Âge moyen pondéré fondé sur l'année de construction ou l'année de rénovation importante.

(2) La SLB du Groupe détail Canadian Tire n'inclut pas le terrain d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés occupé par chacun des postes d'essence situés sur les premiers immeubles, pour lesquels la FPI recevra des versements de loyer aux termes des baux de Canadian Tire applicables. Pour une liste des premiers immeubles comportant des postes d'essence, voir « Appendice A — Premiers immeubles ». Voir également « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT » et « Actifs de la FPI — Description des baux applicables aux postes d'essence ».

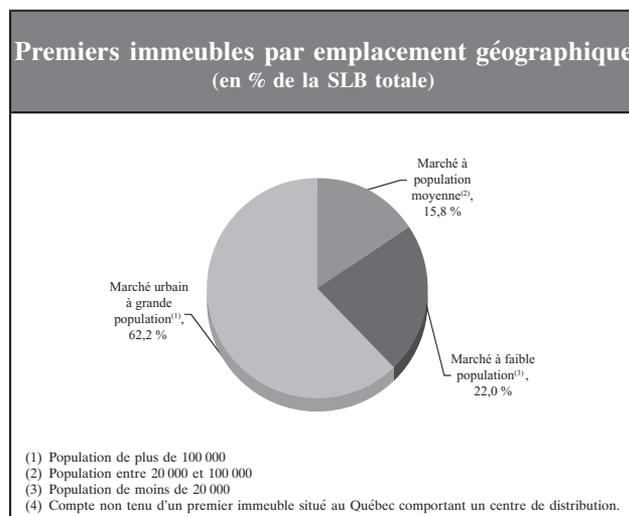
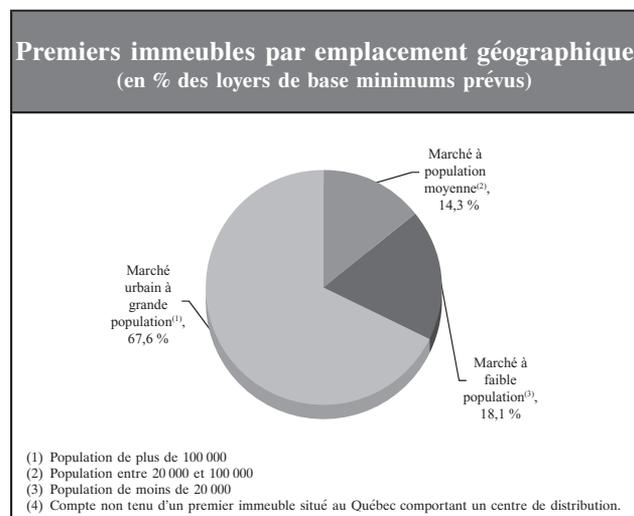
(3) Les prévisions supposent que l'espace inoccupé réel actuel de 9 900 pieds carrés reste le même jusqu'en août 2014.

Répartition géographique

Environ 43,3 %, 28,1 %, 20,5 % et 8,1 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions devraient être tirés des premiers immeubles (exclusion faite de centre de distribution) situés en Ontario, dans l'Ouest canadien, au Québec et au Canada atlantique, respectivement. Les tableaux qui suivent illustrent la répartition géographique des premiers immeubles, en fonction des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions et de la SLB totale à la clôture.

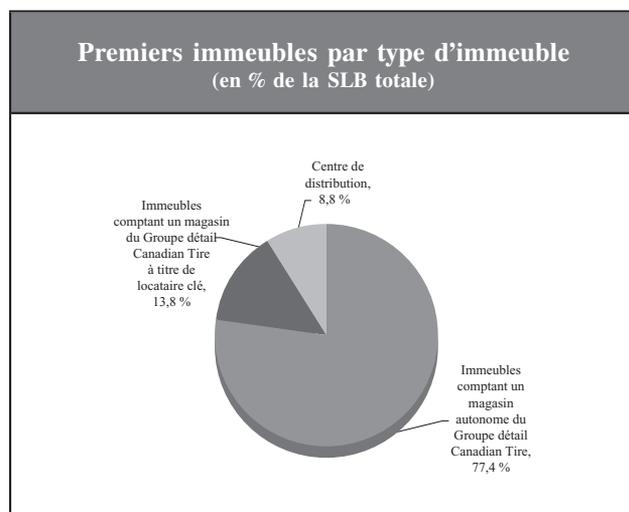
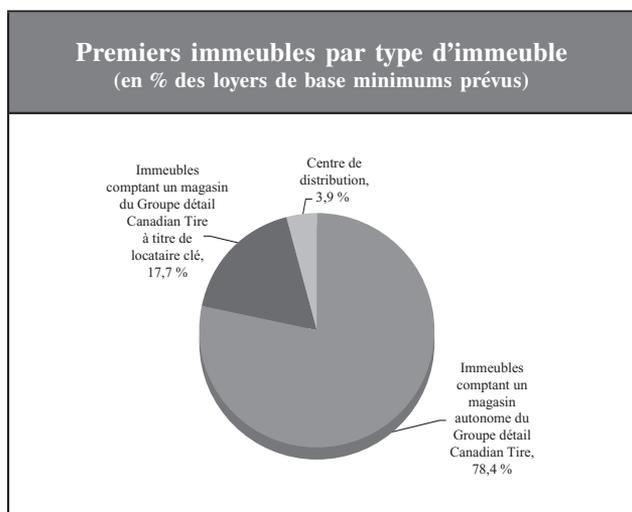


Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont répartis géographiquement dans tout le Canada entre les marchés urbains à grande population et les marchés à faible population, 67,6 % des loyers de base minimums provenant des premiers immeubles au cours de la période des prévisions étant tirés d'immeubles situés dans les marchés urbains à grande population, souvent à proximité d'importants secteurs de commerce de détail et artères commerciales disposant d'une grande visibilité. Le tableau qui suit présente une répartition des premiers immeubles par marché urbain à grande population, à population moyenne et à faible population, selon la SLB totale et les loyers de base minimums au cours de la période des prévisions. De plus, environ 44 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions proviendront des premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) situés à Toronto, à Montréal, à Vancouver, à Calgary, à Ottawa et à Edmonton et dans les environs.



Répartition selon le type d'immeuble

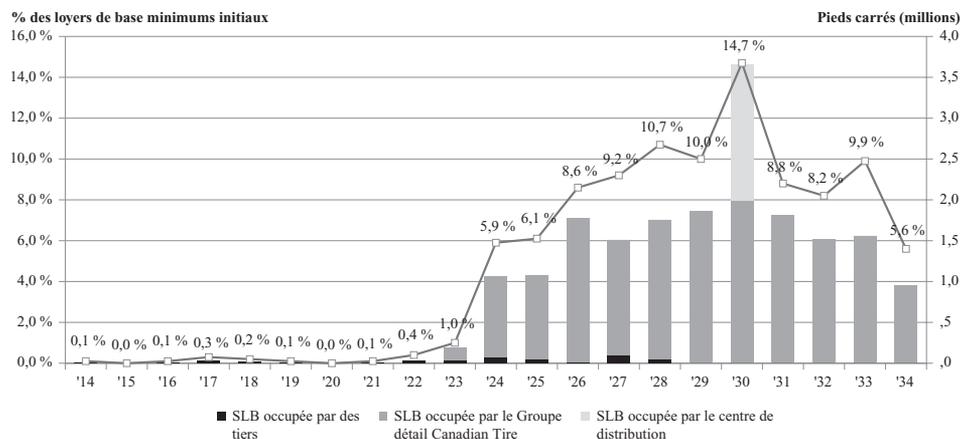
Les loyers de base minimums au cours de la période des prévisions pour les premiers immeubles sont répartis parmi les immeubles de la façon suivante : immeubles comptant un magasin autonome du Groupe détail Canadian Tire (78,4 %), immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT et/ou locataires tiers (17,7 %) et un immeuble comptant un centre de distribution appuyant les activités du Groupe détail Canadian Tire (3,9 %). Chacun des premiers immeubles compte la SCT à titre de locataire. Les tableaux suivants illustrent la composition des premiers immeubles en fonction des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions et de la SLB totale à la clôture.



Taux d'occupation et location

Le graphique qui suit présente la SLB des premiers immeubles visée chaque année par un bail dont la durée initiale vient à échéance. Les durées initiales des baux de Canadian Tire à être conclus à la clôture prendront fin entre 10 et 21 ans suivant la date de clôture. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour les locaux occupés par les magasins du Groupe détail Canadian Tire, à compter de la date de clôture, est d'environ 16 ans. Seulement 2,3 % des loyers de base minimums initiaux des premiers immeubles sont visés par des baux qui viennent à échéance avant 2024.

Expiration de la durée initiale des baux en pourcentage des loyers de base minimums initiaux et en termes de SLB



Notes :

- (1) À l'exclusion des immeubles vacants.
- (2) Les loyers de base minimums initiaux excluent les augmentations contractuelles de loyer, dont le taux moyen pondéré est de 1,5 % par année.

À la clôture, le loyer de base minimum moyen pondéré des magasins du Groupe détail Canadian Tire sera de 12,73 \$ par pied carré, ce qui est conforme au taux de location moyen pondéré sur le marché établi par l'évaluateur dans les évaluations. Voir « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations indépendantes ». Le loyer de base minimum dans les marchés à faible population sera généralement inférieur à celui exigé dans les marchés à population moyenne et dans les marchés urbains à grande population et variera selon la région géographique au Canada.

Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT

À la clôture, la FPI conclura des baux de Canadian Tire avec Immobilière CT, filiale en propriété exclusive de la SCT, pour chacun des magasins du Groupe détail Canadian Tire situés dans les premiers immeubles et la FPI conclura des baux de Canadian Tire avec la SCT relativement au centre de distribution et aux postes d'essence situés dans les premiers immeubles. Les obligations d'Immobilière CT à titre de locataire, aux termes des baux de Canadian Tire, seront garanties par La Société Canadian Tire Limitée. Cependant, la SCT n'a pas garanti les baux d'autres magasins exploités sous une enseigne de la SCT, lesquels comptent pour environ 0,9 % et 1,7 % de la SLB et des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions, respectivement. La durée initiale des baux de Canadian Tire sera de 10 à 21 ans à compter de la date de clôture, la durée initiale moyenne pondérée étant d'environ 16 ans. L'année d'expiration de chaque bail de Canadian Tire est indiquée à l'appendice A. Sauf indication contraire dans les baux de Canadian Tire, chaque bail de Canadian Tire sera un bail à loyer hypernet pour la FPI sans réductions, compensations ni déductions quelles qu'elles soient, sous réserve de certaines exceptions limitées. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».

STRATÉGIE CONCERNANT LA STRUCTURE DU CAPITAL

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu des dettes ainsi contractées ou prises en charge, le total des dettes de la FPI majoré de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles). Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». À la clôture, les dettes de la FPI majorées de la valeur nominale des

parts SEC de catégorie C par rapport au ratio de la valeur comptable brute devraient être d'environ 51 %. Le taux de distribution moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C au cours de la période de taux fixe initiale devrait être d'environ 4,50 % par année. Voir « Stratégie concernant la structure du capital ».

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C donneront à leurs porteurs le droit de recevoir une distribution mensuelle cumulative et préférentielle en priorité par rapport aux distributions versées aux porteurs des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et de la part de commandité, sous réserve de certaines exceptions.

Au cours de la période de taux fixe initiale, le taux de distribution est fixé au taux de distribution annuel de chaque série dont fait état le tableau suivant :

Série	Prix de souscription initial	Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe initiale	Expiration de la période de taux fixe initiale	Pourcentage du total des parts SEC de catégorie C
1	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2015 (1,6 an)	11 %
2	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2016 (2,6 ans)	11 %
3	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2020 (6,6 ans)	11 %
4	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2024 (10,6 ans)	11 %
5	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2028 (14,6 ans)	11 %
6	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2031 (17,6 ans)	11 %
7	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2034 (20,6 ans)	11 %
8	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2035 (21,6 ans)	11 %
9	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2038 (24,6 ans)	11 %
Total / moyenne pondérée	1 800 000 000 \$	4,50 %	13,4 ans	100 %⁽¹⁾

Note :

(1) Le total de cette colonne est de 100 %, les pourcentages de chacune des séries ayant été arrondis.

Avant la fin de chaque période de taux fixe initiale pour chaque série ainsi que chaque période de cinq ans par la suite, les porteurs de parts de cette série peuvent choisir un taux fixe ou variable pour cette période de cinq ans, étant entendu que les porteurs ne peuvent choisir l'option à taux variable si ce choix entraîne, pour la FPI, un dépassement des limites applicables aux titres d'emprunt à taux variable prévues par la déclaration de fiducie. Si un porteur de parts SEC de catégorie C choisit l'option à taux fixe pour une série donnée, alors le taux de distribution annuel sur les parts de cette série au cours de cette période de cinq ans correspondra au taux de distribution fixe annuel, soit le rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans, majoré de l'écart. Si le porteur choisit l'option à taux variable pour une série donnée, alors le taux de distribution mensuel sur les parts de cette série au cours de cette période de cinq ans correspondra au taux de distribution mensuel variable, soit le taux des bons du Trésor canadien majoré de un douzième de l'écart.

À l'expiration de la période de taux fixe initiale pour chaque série et de chaque période de cinq ans par la suite, la Société peut racheter, et le porteur de parts de la série visée peut obliger celle-ci à racheter, des parts SEC de catégorie C en circulation de cette série, au prix de rachat, soit un montant correspondant à la valeur nominale majorée des distributions accumulées et impayées.

La Société peut racheter les parts SEC de catégorie C en tout temps après le 1^{er} janvier 2019, au prix de remboursement des obligations du Canada, à condition que ce rachat soit lié à la vente d'immeubles; aucune série de parts SEC de catégorie C ne peut être rachetée au gré de la Société tant que celle-ci n'aura pas d'abord remboursé toutes les parts SEC de catégorie C de série 1 (sauf si elle a obtenu le consentement préalable des porteurs de toutes ces parts SEC de catégorie C de série 1).

La Société peut racheter les parts SEC de catégorie C alors en circulation, au prix de remboursement des obligations du Canada, si une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert,

directement ou indirectement, autre que la SCT ou l'une de ses filiales, acquiert plus de 66 2/3 % des droits de vote totaux rattachés aux parts et aux parts spéciales avec droit de vote.

Dans chacune des circonstances susmentionnées, la Société peut également choisir de régler le prix de rachat ou le prix du remboursement des obligations du Canada, en totalité ou en partie, par l'émission de parts SEC de catégorie B.

La Société sera tenue de présenter aux porteurs de parts SEC de catégorie C une offre visant à racheter en espèces, à la valeur nominale, la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation après un changement de contrôle de la FPI. Voir « La Société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C » et « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE LA FPI

Le tableau suivant présente certains renseignements concernant les fiduciaires et les hauts dirigeants de la FPI à la clôture.

Nom, province ou État et pays de résidence	Indépendant	Fonctions principales
David Laidley	Oui ⁽¹⁾⁽²⁾	Administrateur de sociétés
Brent Hollister	Oui ⁽¹⁾	Administrateur de sociétés
Anna Martini	Oui ⁽¹⁾	Présidente de Groupe Dynamite Inc.
John O'Bryan	Oui ⁽¹⁾	Président du conseil, CBRE Limitée
Dean McCann	Non ⁽³⁾	Chef des finances et vice-président directeur, Finances de la SCT
Kenneth Silver	Non ⁽³⁾	Président et chef de la direction de la FPI
Stephen Wetmore	Non ⁽³⁾	Président et chef de la direction de la SCT
Louis Forbes	s.o.	Vice-président principal et chef des finances de la FPI

Notes :

- (1) Fiduciaire indépendant qui n'est pas membre du groupe de la SCT.
- (2) Président du conseil de la FPI.
- (3) Fiduciaire nommé par la SCT.

Voir « Fiduciaires et direction de la FPI ».

La déclaration de fiducie confère à la SCT le droit exclusif de nommer au conseil entre un et quatre fiduciaires selon la taille du conseil et la participation effective de la SCT dans la FPI, après dilution. À la clôture, la FPI comptera sept fiduciaires et la SCT aura le droit d'en nommer trois. Sous réserve de certaines conditions et restrictions, la SCT obtiendra des droits à une offre équivalente et des droits préférentiels de souscription pour maintenir la proportion de sa participation effective dans la FPI, ainsi que des droits d'inscription sur demande et d'entraînement relativement aux placements publics réalisés par la FPI. En outre, la déclaration de fiducie de la FPI prévoit que, tant que la SCT détiendra, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne pourra pas réaliser une des opérations suivantes sans le consentement écrit préalable de la SCT (à sa seule et entière appréciation) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de CT, un financement (par emprunt ou par capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) l'octroi direct ou indirect de sûretés sur des actifs de la FPI ou d'une entité reliée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

Ententes avec la SCT

À la clôture, la FPI, la Société et la SCT concluront certaines conventions régissant leurs relations après la clôture, notamment la convention de Services, la convention de gestion immobilière, la convention DDPO, la convention de développement et la convention de non-concurrence et de non-sollicitation. De plus, la déclaration de fiducie confère également certains droits à la SCT, notamment des droits de nomination et des

droits de consentement. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI », « Participation conservée » et « Ententes avec la SCT ».

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les prévisions financières qui suivent ont été établies par la SCT pour le compte de la FPI selon des hypothèses posées en date du 1^{er} octobre 2013.

Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. En conséquence, il existe un risque considérable que les résultats réels pour la période des prévisions diffèrent des résultats prévus et ces différences pourraient être importantes. Rien ne garantit que les résultats réels obtenus durant la période des prévisions seront les mêmes, en tout ou en partie, que ceux qui sont prévus. Les principaux facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des prévisions incluent notamment ceux qui sont présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Se reporter également à la rubrique « Déclarations prospectives ».

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les				Période de 12 mois close le 31 décembre 2014
	31 mars 2014	30 juin 2014	30 septembre 2014	31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits tirés des immeubles	83 165	83 273	83 962	83 110	333 510
Charges liées aux immeubles	18 763	18 657	18 705	18 224	74 349
Bénéfice opérationnel net	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Frais généraux et administratifs	2 046	2 009	2 009	2 009	8 073
Charges d'intérêts et charges financières :					
Distributions au titre des parts SEC de catégorie C	19 973	20 195	20 416	20 416	81 000
Autres charges d'intérêts et coûts de financement	165	166	166	166	663
Bénéfice net et résultat global	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Bénéfice net et résultat global attribuables aux :					
Porteurs de parts	20 688	20 700	20 905	20 725	83 018
Détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	21 530	21 546	21 761	21 570	86 407
	<u>42 218</u>	<u>42 246</u>	<u>42 666</u>	<u>42 295</u>	<u>169 425</u>

Note :

(1) Représente les parts SEC de catégorie B détenues par la SCT.

Se reporter à la rubrique « Prévisions financières ».

Rapprochement des prévisions relatives aux mesures non définies par les PCGR

Les rapprochements du bénéfice opérationnel net en trésorerie, des FPAO, des FPAOA et des FPAOA par part ne font pas partie intégrante du compte consolidé de résultat et de résultat global prévisionnels.

Le tableau ci-dessous présente le calcul détaillé du bénéfice opérationnel net ainsi qu'un rapprochement du bénéfice opérationnel net en trésorerie, des FPAO, des FPAOA et des FPAOA par part (en milliers de dollars, sauf les montants par action). Le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part ne sont pas des mesures définies par les PCGR et n'ont donc pas de signification normalisée prescrite par les PCGR. Les méthodes utilisées par la FPI pour calculer le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part peuvent différer des méthodes semblables utilisées par d'autres sociétés immobilières et pourraient par conséquent ne pas être comparables à des mesures présentées par d'autres émetteurs. Se reporter à la rubrique « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR » et à la rubrique « Prévisions financières ».

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les				Période de
	31 mars 2014	30 juin 2014	30 septembre 2014	31 décembre 2014	12 mois close le 31 décembre 2014
	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers de base⁽¹⁾					
Magasins de détail Canadian Tire	59 978	59 978	59 978	59 978	239 912
Postes d'essence Canadian Tire	761	761	762	762	3 046
Centres de distribution	2 540	2 540	2 539	2 539	10 158
Locataires tiers (y compris les autres enseignes de la SCT) . . .	2 619	2 620	2 640	2 650	10 529
Total partiel au titre des loyers de base	65 898	65 899	65 919	65 929	263 645
Recouvrement					
Recouvrement des charges liées aux immeubles	17 267	17 374	17 980	16 878	69 499
Amortissement des dépenses d'investissement et remboursement d'intérêts ⁽²⁾⁽³⁾	0	0	63	303	366
Total partiel au titre du recouvrement	17 267	17 374	18 043	17 181	69 865
Total des produits	83 165	83 273	83 962	83 110	333 510
Charges opérationnelles					
Charges liées aux immeubles	17 735	17 629	17 677	17 196	70 237
Gestion immobilière	583	583	583	583	2 332
Charge au titre des baux fonciers	445	445	445	445	1 780
Total des charges opérationnelles	18 763	18 657	18 705	18 224	74 349
Bénéfice opérationnel net (y compris l'ajustement du loyer calculé de façon linéaire)	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Frais généraux et administratifs / charges au titre de la fiducie .	2 046	2 009	2 009	2 009	8 073
Total des charges d'intérêts (y compris les distributions au titre des parts SEC de catégorie C)	20 138	20 361	20 582	20 582	81 663
Résultat net et résultat global	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Rapprochement du bénéfice net prévisionnel et des FPAO					
Ajouter : Amortissement des frais connexes à l'acquisition	0	0	0	0	0
FPAO	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Rapprochement des FPAO et des FPAOA					
Déduire : Ajustement calculé de façon linéaire	6 998	7 000	6 983	6 983	27 964
Déduire : Réserve au titre des dépenses d'investissement ⁽²⁾ . . .	3 656	3 656	3 656	3 656	14 624
FPAOA⁽⁴⁾	31 564	31 590	32 027	31 656	126 837
FPAOA par part⁽⁵⁾	0,18	0,18	0,18	0,18	0,72
Bénéfice opérationnel net (tel que mentionné plus haut)	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Déduire : Ajustement du loyer calculé de façon linéaire	7 031	7 032	7 015	7 015	28 093
Ajouter : Ajustement de la charge au titre des baux fonciers calculée de façon linéaire	32	32	32	32	128
Bénéfice opérationnel net en trésorerie	57 403	57 616	58 274	57 903	231 196

Notes :

(1) Le montant prévisionnel des loyers est fondé sur le taux du marché par suite de l'évaluation.

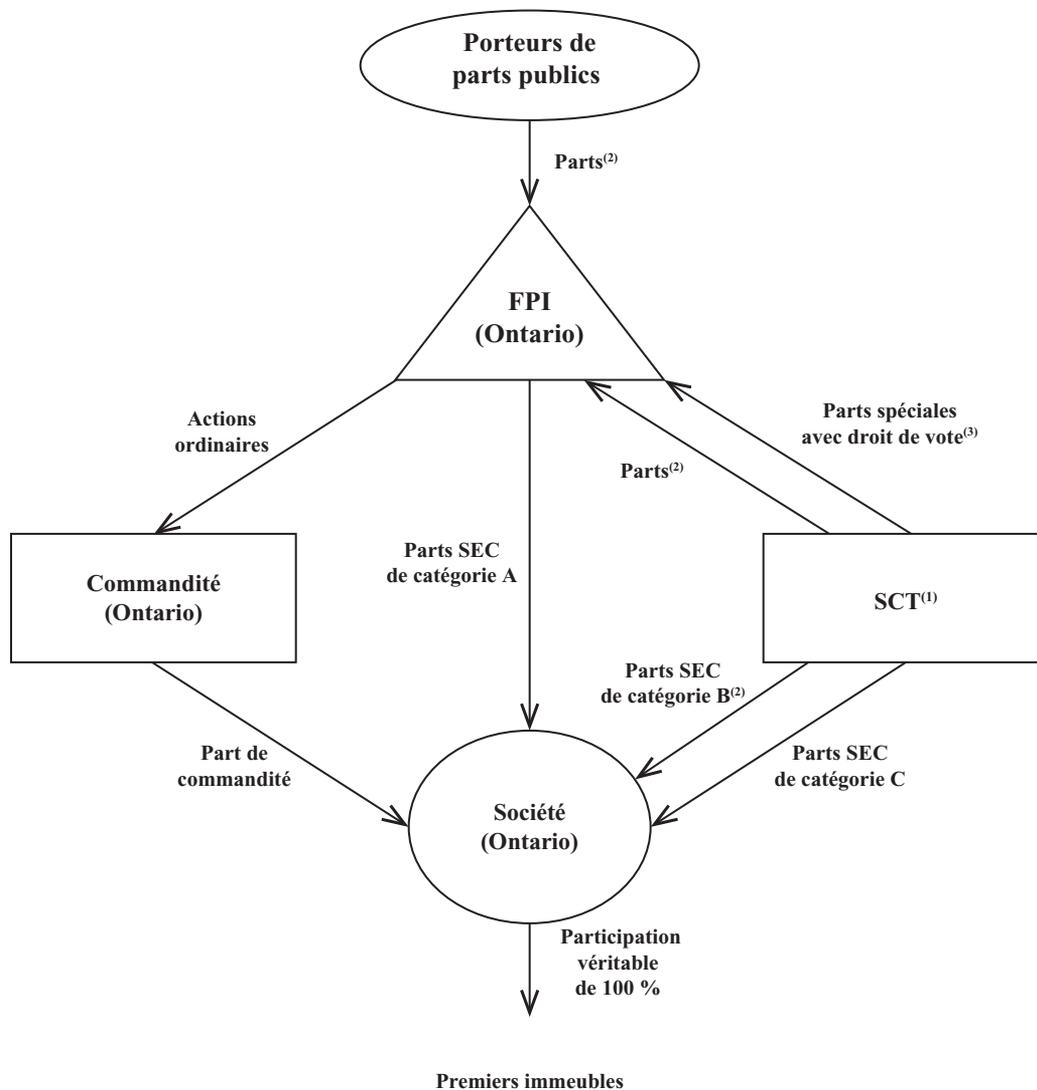
- (2) Les dépenses d'investissement prévues se fondent sur une moyenne sur 15 ans selon les rapports EEI.
- (3) Suppose que 95 % des dépenses d'investissement prévues, comme il est établi dans les rapports EEI, sont recouvrables auprès des locataires.
- (4) Suppose qu'il n'y a pas de coûts de location.
- (5) Calculés en supposant que toutes les parts SEC de catégorie B ont été converties en parts au début de la période des prévisions.

Sources et affectations

Le tableau suivant présente les sources et les affectations attendues prises en compte pour l'achat des premiers immeubles et leur affectation attendue à la clôture ainsi que les composantes de la trésorerie :

<u>Sources</u>	<u>(en milliers de dollars)</u>
Placement initial visant les parts	263 500 \$
Parts émises à la SCT	597 111 \$
Parts SEC de catégorie B	895 598 \$
Parts SEC de catégorie C	1 800 000 \$
	<u>3 556 209 \$</u>
<u>Affectations</u>	
Contrepartie aux vendeurs des premiers immeubles	3 533 881 \$
Frais du placement	21 651 \$
Coûts d'acquisition des premiers immeubles	677 \$
	<u>3 556 209 \$</u>

STRUCTURE POSTÉRIEURE À LA CLÔTURE



Notes :

- (1) Immobilière CT (filiale en propriété exclusive de la SCT) et deux sociétés en commandite qui sont des filiales en propriété exclusive de la SCT seront les premiers commanditaires de la Société et recevront la totalité des parts SEC de catégorie B et la totalité des parts SEC de catégorie C à la vente des premiers immeubles à la Société au moment de la clôture.
- (2) La SCT détiendra une participation véritable d'environ 85,0 % dans la FPI grâce à la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B qui sont équivalentes aux parts sur le plan économique et échangeables contre celles-ci (ou une participation véritable d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement).
- (3) Chaque part SEC de catégorie B sera assortie d'une part spéciale avec droit de vote qui donnera à son porteur un nombre de droits de vote sur les questions concernant la FPI égal au nombre de parts qui peuvent être obtenues à l'échange des parts SEC de catégorie B auxquelles chaque part spéciale avec droit de vote est rattachée.
- (4) Sauf indication contraire, toutes les participations indiquées dans le diagramme de la structure postérieure à la clôture qui précède sont de 100 %.

LE PLACEMENT

Placement :	26 350 000 parts. Voir « Mode de placement ».
Montant :	263 500 000 \$
Prix :	10,00 \$ par part
Option de surallocation :	<p>La FPI a consenti aux preneurs fermes une option qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la clôture afin d'acheter jusqu'à 3 952 500 parts supplémentaires au prix de 10,00 \$ par part uniquement aux fins de couvrir les surallocations, le cas échéant, et de stabiliser le marché. Voir « Mode de placement ».</p>
Emploi du produit :	<p>Le produit net du placement sera d'environ 241,2 millions de dollars, après déduction des frais estimatifs du placement de la FPI et de la rémunération des preneurs fermes. La FPI affectera le produit net du placement au règlement partiel de la contrepartie de l'acquisition. Plus particulièrement, la FPI utilisera environ 241,2 millions de dollars et émettra 59 711 094 parts à la SCT en vue de rembourser un billet émis à la SCT en échange de la totalité des parts SEC de catégorie A. De plus, dans le cadre de l'acquisition, la Société émettra 89 559 771 parts SEC de catégorie B et 1 800 000 parts SEC de catégorie C à la SCT. Voir « Acquisition des premiers immeubles ».</p> <p>La FPI affectera le produit net qu'elle recevra au moment de l'exercice de l'option de surallocation, si cette option est exercée, à des acquisitions futures, à des investissements dans des immeubles et aux besoins généraux de la FPI. Voir « Mode de placement ».</p>
Caractéristiques des parts :	<p>La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et de parts spéciales avec droit de vote. Chaque part représente une participation véritable indivise dans la FPI. Chaque part est transférable et donne à son porteur une participation égale dans les distributions de la FPI ainsi qu'une voix aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote. Les parts spéciales avec droit de vote ne donnent aucun droit dans la FPI relativement aux distributions, mais elles donnent à leurs porteurs une voix par part spéciale avec droit de vote aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote. Les parts spéciales avec droit de vote peuvent uniquement être émises en lien avec des parts SEC de catégorie B (ou, dans des circonstances limitées, des parts SEC de catégorie C) dans le but de fournir des droits de vote relativement à la FPI aux porteurs de ces titres. Les parts spéciales avec droit de vote ne peuvent être transférées séparément des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C, selon le cas, auxquelles elles se rapportent. De plus, elles seront automatiquement transférées au moment d'un transfert en bonne et due forme de ces parts SEC de catégorie B ou parts SEC de catégorie C, selon le cas.</p> <p>Outre les parts et les parts spéciales avec droit de vote, la FPI est également autorisée à créer et émettre à l'avenir un nombre illimité de parts privilégiées, en séries, dont les conditions pourront être établies par le conseil.</p> <p>Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».</p>
Participation conservée :	À la clôture, on prévoit que la SCT détiendra une participation effective d'environ 85,0 % dans la FPI étant donné qu'elle aura la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B (ce qui correspond à une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si

l'option de surallocation est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation de la Société. Voir « Participation conservée — Participation conservée de la SCT » et « Mode de placement ». Chaque part SEC de catégorie B sera échangeable au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve de certains rajustements antidilution), sera accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote et recevra des distributions de liquidités de la Société égales, au prorata, aux distributions faites par la FPI sur une part. Voir « Politique en matière de distributions ». Le transfert de parts SEC de catégorie B est assujéti à un certain nombre de restrictions. Voir « La Société — Transfert de parts SEC ».

Les parts SEC de catégorie C ont été conçues pour donner à la SCT une participation dans la Société, qui lui donne droit à des distributions mensuelles cumulatives ayant priorité sur les distributions accordées aux porteurs des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions. Le taux de distribution annuel moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C au cours de la période de taux fixe initiale sera de 4,50 %, avec distribution sur une base mensuelle.

De plus, la SCT a convenu avec les preneurs fermes de s'abstenir, et de faire en sorte que les membres de son groupe s'abstiennent, de faire ce qui suit, directement ou indirectement, dans les 18 mois suivant la clôture : offrir, vendre ou par ailleurs aliéner les titres suivants, convenir d'une telle offre, vente ou aliémentation ou en annoncer une sans obtenir le consentement préalable écrit des preneurs fermes, consentement qui ne peut être refusé ou reporté sans motif raisonnable : (i) des parts SEC de catégorie B (ou des parts contre lesquelles les parts SEC de catégorie B peuvent être échangées) acquises par la SCT dans le cadre de l'acquisition; (ii) des parts acquises par la SCT relativement à la clôture. Voir « Mode de placement ». Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et croit que le maintien d'une participation majoritaire effective dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme.

Politique en matière de distributions :

La FPI compte initialement effectuer des distributions mensuelles de liquidités de 0,054167 \$ par part aux porteurs de parts, ce qui, selon les estimations, devrait représenter environ 90 % des FPAOA de la FPI, annuellement, au cours de la période des prévisions. La Société versera sur chaque part SEC de catégorie B des distributions mensuelles de liquidités correspondantes qui sont égales aux distributions que le porteur de part SEC de catégorie B aurait reçues s'il avait détenu une part au lieu d'une part SEC de catégorie B. Les distributions déclarées seront versées aux porteurs de parts et aux porteurs de parts SEC de catégorie B inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois donné vers le 15^e jour du mois suivant. La première distribution sera pour la période allant de la clôture jusqu'au 30 novembre 2013 et sera versée le 13 décembre 2013 à raison de 0,070194 \$ par part (en supposant que la clôture a lieu le 23 octobre 2013). La FPI compte verser des distributions mensuelles ultérieures d'un montant

estimatif de 0,054167 \$ par part à compter du 15 janvier 2014. Voir « Politique en matière de distributions » et « La Société — Distributions ». Malgré la politique en matière de distributions, les fiduciaires conservent le pouvoir discrétionnaire absolu de décider du moment et du montant des distributions.

RRD :

Après la clôture et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, la FPI compte adopter le RRD. Les porteurs de parts admissibles qui choisissent de réinvestir automatiquement la totalité ou une partie des distributions de liquidités de la FPI dans des parts supplémentaires (à un prix par part calculé d'après la moyenne pondérée en fonction du volume sur cinq jours du cours des parts à la TSX) recevront une distribution de parts supplémentaires correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie. À la conversion par la SCT de parts SEC de catégorie B en parts, la SCT pourra participer au RRD relativement à ces parts de la même manière que les autres porteurs de parts admissibles. Voir « Politique en matière de distributions — Régime de réinvestissement des distributions ». La SCT n'a pas actuellement l'intention de participer au RRD.

À la demande d'un porteur de parts SEC de catégorie B, la Société doit adopter à l'intention des porteurs de parts SEC de catégorie B un régime de réinvestissement des distributions semblable suivant lequel ces porteurs peuvent choisir que la totalité ou une partie des distributions de liquidités sur les parts SEC de catégorie B soient automatiquement réinvesties dans des parts SEC de catégorie B supplémentaires de la même façon que dans le cas d'un porteur de parts aux termes du RRD. De plus, aux termes de la convention d'échange, les porteurs de parts SEC de catégorie B peuvent également choisir de recevoir des distributions sur celles-ci sous forme de parts suivant des modalités équivalentes aux droits des porteurs de parts participant au RRD. Voir « Participation conservée — Droits d'échange ».

Facteurs de risque :

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de facteurs de risque que le souscripteur éventuel doit examiner attentivement. Les distributions de liquidités de la FPI ne sont pas garanties et dépendront, en partie, du rendement financier des immeubles de la FPI, qui est exposé à de nombreux risques. Ces risques, ainsi que d'autres risques liés à un placement dans les parts, comprennent notamment ceux liés aux marchés financiers et aux fluctuations des taux d'intérêt, au secteur immobilier, à la FPI et à son entreprise, à la relation entre la FPI et la SCT et au placement. Voir « Facteurs de risque » et les autres renseignements présentés dans le présent prospectus pour obtenir un exposé des risques que l'investisseur doit étudier soigneusement avant de décider d'investir dans des parts.

LA FPI

Constitution et aperçu

La FPI, fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société, a été constituée aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario, et est régie par ces lois. Le siège de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, P.O. Box 770, Station K, Toronto (Ontario) M4P 2V8. La FPI a été constituée pour détenir, en propriété, des immeubles commerciaux productifs de revenu principalement situés au Canada. Tous les premiers immeubles seront acquis indirectement, par l'intermédiaire de la Société, auprès de la SCT, et environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions proviendront de magasins exploités sous une enseigne de la SCT et d'un centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire).

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans; elle offre actuellement une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, y compris les suivantes : (i) Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Check et Sports Experts; (iv) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et qui exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et des services financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. Aux termes de licences, la SCT autorise ses marchands associés à exploiter 491 magasins du Groupe détail Canadian Tire et un total de 1 184 magasins sont exploités sous diverses autres enseignes de la SCT. Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote en circulation de la SCT sont inscrites à la cote de la TSX et sont négociées sous les symboles « CTC » et « CTC.a », respectivement. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. DBRS a attribué une note de crédit de « BBB (élevé) stable » et S&P, de « BBB+ stable », à la SCT. La SCT a informé la FPI qu'après avoir étudié l'opération de la FPI, DBRS et S&P ont confirmé le maintien des notes actuelles. Depuis plus de 20 ans, les titres d'emprunt de la SCT se voient attribuer des notes de bonne qualité par DBRS et S&P.

La SCT est d'avis que les premiers immeubles serviront de tremplin stable à la FPI pour lui permettre de croître, y compris grâce aux augmentations contractuelles de loyers, aux acquisitions rentables d'immeubles auprès de la SCT et de tiers et à de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). La FPI a pour objectif principal d'augmenter les FPAOA par part et la valeur liquidative par part, et d'accroître son actif.

À la clôture, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de la Société, les premiers immeubles, soit un portefeuille de 256 immeubles d'une SLB totalisant environ 19 millions de pieds carrés, composé de 255 immeubles de commerce de détail répartis dans tout le Canada et d'un centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire). Les immeubles de commerce de détail comprendront 229 magasins autonomes du Groupe détail Canadian Tire et 26 immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exerçant leurs activités sous d'autres enseignes de la SCT et/ou locataires tiers. La SCT est actuellement propriétaire, directement ou indirectement, de la totalité des premiers immeubles, lesquels représentent environ 72 % du portefeuille immobilier dont elle est propriétaire (en pieds carrés). La SCT sera le locataire le plus important de la FPI dans un avenir prévisible puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution qui font partie des premiers immeubles représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums annuels de la FPI au cours de la période des prévisions, soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI si tous les magasins exploités sous une enseigne de la SCT sont pris en compte. A la clôture, la FPI conclura avec la SCT, relativement aux magasins du Groupe détail Canadian Tire, des baux qui auront des durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans et une durée initiale moyenne pondérée d'environ 16 ans. La FPI et la SCT concluront, relativement au centre de

distribution, un bail d'une durée initiale de 17 ans. Voir « Acquisition des premiers immeubles » et « Actifs de la FPI ».

À la clôture, on prévoit que la SCT détiendra une participation effective d'environ 85,0 % dans la FPI étant donné qu'elle aura la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B de la Société qui, sur le plan financier, sont équivalentes aux parts et échangeables contre celles-ci (ce qui correspond à une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C de la Société. Voir « Participation conservée — Participation conservée de la SCT ». Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et croit que le maintien d'une participation majoritaire effective (composée de parts et de parts SEC de catégorie B) dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme. La SCT conclut également avec la FPI la convention DDPO aux termes de laquelle elle se voit conférer le DDPO de la FPI pour une durée expirant (i) 10 ans suivant la date de clôture ou (ii) au moment où la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, si ce moment est postérieur. De plus, la SCT conclura avec la FPI la convention de développement d'une durée expirant (i) 10 ans suivant la date de clôture ou (ii) au moment où la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, si ce moment est postérieur. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO » et « Ententes avec la SCT — Convention de développement ».

À la clôture, la FPI disposera d'une équipe interne de hauts dirigeants d'expérience qui sera appuyée, aux termes de la convention de gestion immobilière, par l'équipe de professionnels de l'immobilier de la SCT qui a une connaissance approfondie des premiers immeubles et du secteur des immeubles commerciaux, et qui a une importante expérience dans l'aménagement et le réaménagement d'immeubles, la gestion immobilière et les acquisitions et aliénations d'immeubles. La SCT fournira également à la FPI certains services, notamment des services administratifs, juridiques et financiers et des services de technologie de l'information et de ressources humaines, aux termes de la convention de Services. Les services fournis aux termes de la convention de gestion immobilière et de la convention de Services seront fournis sur une base de recouvrement des coûts, une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière » et « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

Immeubles conservés par la SCT

La FPI acquiert 256 des 365 immeubles commerciaux qui appartiennent actuellement à la SCT, soit environ 70 % des immeubles commerciaux de la SCT et 72 % de la superficie en pieds carrés de ceux-ci. Les premiers immeubles constituent une tranche intéressante et diversifiée, sur le plan de la taille des marchés et des régions géographiques desservis, de l'ensemble du portefeuille d'immeubles appartenant à la SCT. Les immeubles conservés, qui se composent principalement d'immeubles de commerce de détail, sont répartis de la même façon dans des marchés de différentes tailles et diverses régions géographiques. Ces immeubles conservés de commerce de détail sont principalement ceux que la SCT envisage de déménager, remplacer ou réaménager, vendre, agrandir, rénover ou fermer. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La SCT a en outre informé la FPI qu'elle juge actuellement que, parmi ces immeubles conservés de commerce de détail : (i) environ le quart devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts à différents moments au cours des cinq années suivant la clôture; (ii) environ la moitié devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts une fois qu'ils auront été rénovés, agrandis, remplacés et/ou réaménagés; (iii) environ le quart ont peu de chance de convenir à la SCT et de lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où la SCT effectuera des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles ainsi que de l'importance de ces travaux. Les immeubles conservés sont assujettis aux conditions de la convention DDPO et de la convention de développement. Aux termes de la convention DDPO et sous réserve de droits prioritaires, la FPI disposera d'un droit de première offre visant tout immeuble de la SCT au Canada respectant ses critères de

placement, que la SCT voudra éventuellement vendre, pendant 10 ans ou jusqu'au moment où la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, si ce moment est postérieur. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO ». Sous réserve de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT continuera d'être autorisée à aménager ou à acquérir des immeubles pour faire progresser son entreprise de commerce de détail.

Objectifs et stratégies de la FPI

La FPI a pour principal objectif de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en tirant parti de sa relation avec la SCT et en produisant des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. Pour atteindre cet objectif, la direction tentera d'accroître les actifs de la FPI tout en augmentant également ses FPAOA par part et sa valeur liquidative par part, notamment au moyen d'augmentations contractuelles de loyers, d'acquisitions rentables d'immeubles auprès de la SCT et de tiers et de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). La FPI gèrera également de façon proactive son portefeuille d'immeubles afin d'augmenter les flux de trésorerie tirés des premiers immeubles. La direction compte agir de façon disciplinée en ce qui concerne l'acquisition d'immeubles, et se concentrer principalement sur des immeubles de détail bien situés qui, selon elle, sont les mieux placés pour aider la FPI à être en mesure de générer des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. La FPI compte maintenir un bilan solide et gérer ses finances de façon prudente afin de réduire au minimum le risque financier pour les porteurs de parts et d'avoir un coût du capital optimal.

Forces et faits saillants relatifs aux placements

La direction est d'avis que le texte qui suit décrit les principales forces et les faits saillants relatifs aux placements de la FPI et aux premiers immeubles :

Rendement intéressant

- *Rendement intéressant et ratio de distribution* : La FPI compte verser des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités qui devraient initialement permettre aux porteurs de parts d'obtenir un rendement annuel d'environ 6,5 %, selon un ratio de distribution des FPAOA d'environ 90 %.
- *Avantages fiscaux* : La FPI estime qu'environ 23 % des distributions mensuelles de liquidités au cours de la période des prévisions constitueront des remboursements de capital à imposition différée, qui ne seront pas imposables au moment où ils seront reçus.

Prévisibilité exceptionnelle des flux de trésorerie et distributions mensuelles soutenues

- *Excellent flux de produits d'exploitation* : La SCT est une société qui jouit d'une notoriété d'envergure nationale et qui est un locataire de qualité. Les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui font partie des premiers immeubles, représenteront 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI pendant la période des prévisions, ce qui procurera à la FPI des produits d'exploitation fiables et soutenus.
- *FPAOA fiables* : Selon ce qui est prévu, les FPAOA de la FPI devraient être fiables en raison de ce qui suit : (i) les baux à loyers hypertextes croissants que la FPI conclura avec la SCT et d'autres locataires, aux termes desquels les frais d'exploitation de la FPI seront réduits au minimum puisque la quasi-totalité des frais d'exploitation et des dépenses en immobilisations liés aux immeubles de la FPI seront payables par la SCT ou les autres locataires ou pourront être récupérés auprès de ceux-ci; (ii) la nature fixe des taux de distribution sur chacune des séries de parts SEC de catégorie C au cours de leurs périodes de taux fixe initiales respectives, la moyenne pondérée initiale étant de 13,4 années pour toutes les parts SEC de catégorie C en circulation à la clôture; (iii) les frais généraux et administratifs et les frais de gestion immobilière aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion d'immeubles, qui sont facturés sur une base de recouvrement des coûts, une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. À la clôture, la FPI conclura avec la SCT des baux relatifs aux magasins et aux postes

d'essence du Groupe détail Canadian Tire, de durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans et d'une durée initiale moyenne pondérée d'environ 16 ans. En outre, la FPI et la SCT concluront un bail d'une durée initiale de 17 ans relativement au centre de distribution.

Croissance à long terme soutenue et bien planifiée

- *Occasions de croissance importantes* : La FPI cherchera à améliorer davantage ses FPAOA par part et la valeur liquidative par part au moyen de stratégies de croissance externes et organiques, y compris des augmentations de loyer contractuelles, des acquisitions et de l'aménagement (y compris d'intensification de leur utilisation). Voir « Stratégies de croissance de la FPI ».
- *Sources multiples de croissance des FPAOA* : La taille du portefeuille de premiers immeubles permettra à la FPI de tirer parti d'économies d'échelle et constituera un tremplin intéressant pour la croissance. La direction cherchera à miser sur ce qui suit : (i) des augmentations de loyer annuelles; (ii) des acquisitions de propriétés rentables auprès de la SCT et de tiers; (iii) de nouveaux projets d'aménagement de ses immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). La direction compte agir de façon disciplinée en ce qui concerne l'acquisition d'immeubles, et se concentrer principalement sur des immeubles de commerce de détail bien situés au Canada qui, selon elle, sont les mieux placés pour aider la FPI à être en mesure de générer des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où seront effectués des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles par la SCT ainsi que de l'importance de ces travaux.
- *Une note de bonne qualité offre plus de latitude financière* : Au moment d'acquérir de nouveaux immeubles, la FPI s'attend à être en concurrence avec des sociétés ouvertes et fermées. En tant que fiducie de placement immobilier ouverte de taille importante bénéficiant d'une note de crédit provisoire de bonne qualité, la FPI s'attend à ce que son accès aux capitaux du public lui donne un avantage par rapport à bon nombre d'acheteurs d'immeubles concurrents. De plus, la FPI ne disposera d'aucun financement garanti à la clôture. À la clôture, la FPI disposera également d'une facilité de crédit d'exploitation consentie de 200 millions de dollars non assortie d'une sûreté, assortie d'une clause « accordéon » de 100 millions de dollars, pour pouvoir faire des acquisitions.
- *Recouvrement des dépenses en immobilisations* : Conformément aux conclusions indiquées dans les rapports EEI, la FPI s'attend à engager des dépenses en immobilisations d'environ 14,6 millions de dollars par année relativement aux premiers immeubles. Ce montant devrait, selon ce qui est prévu et avec le temps, pouvoir être en grande partie recouvré auprès des locataires. Bien que les dépenses en immobilisations annuelles devraient demeurer stables pendant 15 ans suivant la clôture, les sommes que la FPI pourra recouvrer au titre des améliorations aux immobilisations amorties augmenteront d'un exercice à l'autre. À titre d'exemple, pour 2014, les prévisions indiquent des recouvrements au titre d'améliorations aux immobilisations amorties de 0,22 million de dollars auprès de la SCT, compte tenu des dépenses en immobilisations réelles prévues de 13,6 millions de dollars de la FPI pour 2014. La SCT sera tenue, au cours de chaque exercice subséquent, de payer un loyer supplémentaire au titre d'améliorations aux immobilisations amorties, de sorte que l'écart entre les dépenses en immobilisations amorties pouvant être recouvrées auprès de la SCT et les dépenses en immobilisations de la FPI, après recouvrement, diminuera avec le temps.

Portefeuille d'immeubles canadien irremplaçable ayant une valeur intéressante

- *Locataire clé bien noté de qualité exceptionnelle et ayant une excellente solvabilité* : Les titres d'emprunt de la SCT se voient attribuer, depuis plus de 20 ans, des notes de bonne qualité par DBRS et par S&P. La SCT a informé la FPI qu'après avoir étudié l'opération de la FPI, DBRS et S&P ont confirmé que la SCT conservera ses notes actuelles. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. Voir « Actifs de la FPI — Description du locataire clé de la FPI ». La

SCT est propriétaire de certaines des entreprises de détail les plus renommées et respectées au Canada, y compris les suivantes : (i) Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et qui exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (iv) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Chek et Sports Experts; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et des services financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. Plus de 80 % des Canadiens magasinent chaque année aux magasins du Groupe détail Canadian Tire.

- *Important portefeuille d'immeubles de qualité élevée situés dans des lieux de commerce de détail souhaitables et géographiquement diversifiés* : Les premiers immeubles permettront dès le départ à la FPI d'avoir une présence importante dans des lieux de commerce de détail intéressants répartis dans tout le Canada et se composeront de 256 immeubles d'une SLP totalisant environ 19 millions de pieds carrés. Les magasins du Groupe détail Canadian Tire représenteront environ 91,8 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions. Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont géographiquement diversifiés puisque 43,3 % des loyers de base minimums de la FPI seront tirés d'immeubles situés en Ontario, 28,1 % dans l'Ouest canadien, 20,5 % au Québec et 8,1 % au Canada atlantique. Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont également répartis entre les marchés urbains à grande population, les marchés à population moyenne et les marchés à faible population puisque ces trois marchés représenteront respectivement 67,6 %, 14,3 % et 18,1 % des loyers de base minimums de la FPI. De plus, 44 % des premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution), selon les loyers de base minimums à la clôture, sont situés dans les communautés urbaines de Toronto, de Montréal, de Vancouver, de Calgary, d'Ottawa et d'Edmonton et les environs.
- *Caractéristiques des premiers immeubles intéressantes pour le commerce de détail* : Les premiers immeubles comportent des caractéristiques et des attraits très en demande auprès des locataires de détail. La conception, la configuration et la dimension des bâtiments situés sur les premiers immeubles constituent pour la FPI et ses locataires de l'espace de détail adaptable qui peut être aménagé pour diverses plateformes de détail. Les premiers immeubles sont caractérisés par des attraits très intéressants pour le commerce de détail, notamment sur le plan de l'emplacement, de l'achalandage, de la visibilité, de la façade et du stationnement. La direction croit qu'à long terme, ces caractéristiques permettront à la FPI de profiter d'occasions d'aménagement des immeubles (y compris d'intensification de leur utilisation). De plus, comme ils sont tous situés dans des secteurs commerciaux, au même endroit que des supermarchés et d'autres grands détaillants ou à proximité de ceux-ci, les premiers immeubles bénéficient d'un volume élevé de clientèle. Les caractéristiques intéressantes des premiers immeubles sont le fruit de la stratégie de choix de sites de la SCT qui cherche à faciliter le magasinage de sa clientèle.
- *Valeur intéressante* : L'évaluateur indépendant a estimé qu'au 1^{er} août 2013, les immeubles et terrains améliorés des premiers immeubles avaient une valeur se situant entre 3,745 milliards de dollars et 3,818 milliards de dollars, compte tenu d'une prime de portefeuille de 1 % à 3 %, ce qui correspond à un taux de capitalisation se situant entre 6,20 % à 6,08 %. Cette valeur se compare favorablement au prix d'achat implicite de 3,534 milliards de dollars. À la clôture, le loyer de base minimum moyen pondéré des magasins du Groupe détail Canadian Tire sera de 12,73 \$ par pied carré, ce qui correspond au tarif de location moyen pondéré sur le marché qu'a établi l'évaluateur. Compte tenu des conclusions des rapports EEI, qui indiquent que les premiers immeubles ne nécessitent actuellement que 3,7 millions de dollars de dépenses en immobilisations, les premiers immeubles sont très bien entretenus. La direction est d'avis qu'ils ont bénéficié du programme de gestion immobilière et d'entretien préventif de la SCT. La FPI aura une exposition limitée aux dépenses en immobilisations et d'entretien étant donné le pourcentage élevé de ces frais qui peuvent être recouverts auprès de la SCT en vertu des baux de Canadian Tire.

- *Portefeuille irremplaçable* : La direction est d'avis qu'il serait extrêmement difficile de reproduire le portefeuille composé des premiers immeubles et qu'étant donné l'importance de son portefeuille, la FPI profitera d'économies d'échelle et bénéficiera d'un tremplin intéressant pour la création de valeur et la protection de celle-ci.

Locataire à long terme de bonne qualité : Harmonisation intrinsèque des intérêts avec ceux de la SCT

- *Locataire clé et actionnaire majoritaire à long terme* : Les intérêts de la FPI et de la SCT sont intrinsèquement harmonisés puisque la FPI permettra à la SCT de maintenir son placement actuel de longue date dans l'immobilier grâce à une fiducie de placement immobilier, que la SCT considère comme étant la meilleure structure pour offrir des distributions fiables, soutenues et croissantes aux investisseurs, tout en permettant à l'immobilier de continuer à contribuer directement au succès de la SCT et de faire partie intégrante de son plan de croissance. Les intérêts de la SCT seront harmonisés avec ceux des autres porteurs de parts en raison de la participation effective d'environ 85,0 % que la SCT détiendra dans la FPI du fait qu'elle sera propriétaire de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B (soit une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est intégralement exercée). De plus, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C de la Société. La SCT est d'avis que le maintien d'une participation majoritaire effective dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme. Voir « Participation conservée » et « Mode de placement ».
- *Vision stratégique et à long terme commune des immeubles commerciaux au Canada* : Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire. La création de la FPI et la participation effective d'environ 85,0 % de la SCT dans celle-ci devraient avoir un effet minimal sur le bénéfice, les flux de trésorerie et le passif nets consolidés de la SCT, en raison de la consolidation des états financiers de la FPI avec ceux de la SCT. De plus, la création de la FPI devrait aider la SCT à mener son processus continu de croissance et de rajeunissement de façon plus efficace.
- *Avantages des liens entre la FPI et la SCT* : En plus des occasions de croissance qui devraient découler de la convention DDPO et de la convention de développement, la FPI s'attend à ce que ses liens avec la SCT lui permettent d'avoir un meilleur aperçu des occasions d'acquisition et d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au Canada que celui que peuvent avoir bon nombre d'investisseurs immobiliers, étant donné les connaissances directes de la SCT sur les comportements des consommateurs et leur incidence sur les besoins en espace des détaillants. De plus, en raison de ses gammes de produits uniques, la SCT est particulièrement bien placée pour être un colocataire clé d'immeubles de commerce de détail comportant plusieurs types de détaillants à grande surface comme des supermarchés et/ou des grands magasins, ce qui rend les premiers immeubles attrayants et devrait accroître les occasions offertes à la FPI de regrouper son principal locataire, la SCT, avec d'autres locataires.
- *Intention du locataire d'être le locataire clé de nouveaux immeubles et d'augmenter les actifs de la FPI* : La SCT a l'intention, pour exercer ses activités, de continuer à acquérir et/ou à développer des immeubles qui pourraient également convenir au portefeuille de la FPI. De plus, la SCT est entièrement déterminée à céder à la FPI 256 des 365 immeubles commerciaux dont elle a déjà la propriété, soit environ 70 % de ses immeubles commerciaux et 72 % de la superficie en pieds carrés de ceux-ci. Les immeubles conservés de commerce de détail sont principalement ceux que la SCT envisage de déménager, remplacer ou réaménager, vendre, agrandir, rénover ou fermer. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La SCT a en outre informé la FPI qu'elle juge actuellement que, parmi ces immeubles conservés de commerce de détail : (i) environ le quart devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts à différents moments au cours des cinq années suivant la clôture; (ii) environ la moitié devraient possiblement convenir à la SCT et lui être offerts une fois qu'ils auront été rénovés, agrandis, remplacés et/ou réaménagés; (iii) environ le quart ont peu de chance de convenir à la SCT et de lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et

dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où la SCE effectuera des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles ainsi que de l'importance de ces travaux. À la clôture, la FPI et la SCT concluront la convention DDPO et la convention de développement pour favoriser une relation privilégiée et mutuellement avantageuse, sur le plan commercial et de l'exploitation, entre les parties. Aux termes de la convention DDPO, la FPI disposera, sous réserve de certains droits prioritaires, d'un droit de première offre visant tout immeuble qui respecte ses critères de placement, y compris les immeubles conservés et d'autres immeubles éventuellement acquis par la SCT que celle-ci voudrait éventuellement vendre. En outre, aux termes de la convention de développement, la SCT a convenu que la FPI disposera d'un droit préférentiel, sous réserve de certaines exceptions, de participation à l'aménagement et à l'acquisition de certains nouveaux immeubles de commerce de détail. La direction s'attend à ce que sa relation avec la SCT contribue significativement à fournir de façon importante et soutenue à la FPI des occasions de croissance au moyen d'acquisitions. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO », « Ententes avec la SCT — Convention de développement », « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT » et « Facteurs de risque ».

Caractéristiques durables du portefeuille

- *Maintien d'une gestion immobilière inégalée au sein du secteur* : Les premiers immeubles ont été acquis, aménagés ou améliorés par la SCT qui les a également gérés pendant plusieurs décennies. L'équipe de haute direction de la FPI sera appuyée, aux termes de la convention de gestion immobilière, par l'équipe de la SCT composée de professionnels de l'immobilier déterminés qui ont une connaissance approfondie des premiers immeubles et du secteur des immeubles commerciaux et qui ont une grande expérience dans l'aménagement et le réaménagement d'immeubles, la gestion immobilière et l'acquisition et l'aliénation d'immeubles. La solide équipe de gestion immobilière interne de la SCT supervise l'ensemble du réseau d'immeubles détenus en propriété ou en location de la SCT, soit l'un des plus importants réseaux d'immeubles de commerce de détail au Canada, étant donné son nombre d'emplacements qui se chiffre à près de 1 700 et sa SLB de près de 52 millions de pieds carrés, compte tenu des premiers immeubles. La SCT a fait ses preuves en matière d'aménagement et de réaménagement des immeubles dont elle a la propriété et elle suit une stratégie de choix de sites disciplinée et précise. L'expertise de la SCT en matière immobilière lui a permis de croître d'une façon stratégique et efficace et de s'assurer d'avoir des emplacements achalandés et recherchés pour ses points de vente au détail.
- *Plus de 95 % des loyers de base minimums totaux proviennent de locataires de bonne qualité* : La SCT, émetteur bien noté, sera le plus important locataire de la FPI puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui composent les premiers immeubles, représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums totaux de la FPI au cours de la période des prévisions. De plus, certains des baux de locataires tiers ont été conclus avec des locataires de bonne qualité. À la clôture, la direction s'attend à ce que les premiers immeubles aient un taux d'occupation de 99,9 %, la quasi-totalité des locataires payant des prix de location du marché, selon ce qu'a établi l'évaluateur.
- *Immobilier à faible risque* : Les premiers immeubles sont diversifiés sur le plan géographique et aucun d'entre eux n'a, seul, d'importance pour la FPI. L'aménagement et l'emplacement des magasins de détail devraient attirer de multiples utilisateurs et investisseurs. Les taux de location initiaux aux termes des baux de Canadian Tire correspondent aux taux du marché établis par l'évaluateur.
- *Harmonisation entre les échéances des baux à long terme à durées échelonnées et les dates de rachat des parts SEC de catégorie C* : Les échéances des baux composant le portefeuille de la FPI sont bien distribuées, les durées initiales des baux s'échelonnant de 10 à 21 ans à compter de la date de clôture. La FPI s'est assurée que les baux de Canadian Tire aient des échéances échelonnées à compter de 2023. De plus, 2,3 % des loyers de base minimums initiaux de la FPI, tout au plus, viennent à échéance avant 2024 et un avis de renouvellement de 18 mois est requis, de façon à réduire le risque lié à l'échéance des baux pour la FPI. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux composant la totalité du portefeuille de la FPI est d'environ 16 ans, ce qui correspond à la durée moyenne pondérée de 13,4 ans des périodes de taux fixe initiales des parts SEC de catégorie C. Pas plus de 11 % des parts SEC de catégorie C pourront faire l'objet d'un rachat au gré du porteur pour la première fois au cours d'une année donnée.

- *FPI bien notée* : La FPI s'est vue attribuer une note de crédit provisoire de « BBB (élevé) » par la DBRS et de « BBB+ » par S&P. Voir « Notes ».

Équipe de haute direction interne chevronnée et conseil indépendant

- *Connaissances et expertise de première main approfondies de la direction* : La FPI sera gérée et exploitée par une équipe de haute direction interne chevronnée qui comprendra le chef de la direction et le chef des finances de la FPI. Le chef de la direction de la FPI, Kenneth Silver, compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des immeubles de commerce de détail et des immeubles commerciaux, y compris 17 ans à titre de président d'Immobilière CT, filiale immobilière en propriété exclusive de la SCT. Les premiers immeubles lui sont très familiers. Le chef des finances de la FPI, Louis Forbes, est comptable agréé et compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, y compris 10 ans à titre de vice-président à la direction et chef des finances de Primaris Retail REIT. Ensemble, ils ont une compréhension approfondie des marchés immobiliers et des marchés publics au Canada et une vaste expérience en matière d'exploitation dans ces marchés. Voir « Fiduciaires et direction de la FPI » et « Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».
- *Conseil indépendant majoritaire et président du conseil indépendant* : À la clôture, la majorité des fiduciaires de la FPI siégeant au conseil seront indépendants et ne seront pas membres du groupe de la SCT, y compris le président du conseil. Les fiduciaires, collectivement, possèdent une vaste expérience en matière de gouvernance d'entreprise, de marchés financiers et d'immobilier. Voir « Fiduciaires et direction de la FPI » et « Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».

STRATÉGIES DE CROISSANCE DE LA FPI

La FPI dispose d'une stratégie de croissance à long terme fiable et bien planifiée qui inclut de multiples sources de croissance de FPAOA, y compris : (i) des augmentations de loyer contractuelles; (ii) des acquisitions (notamment auprès de la SCT et de tiers); (iii) l'aménagement d'immeubles (y compris l'intensification de leur utilisation) :

- **Augmentations de loyer contractuelles et possibilité de croissance des FPAOA.** À la clôture, la FPI conclura des baux avec la SCT relativement aux emplacements des magasins du Groupe détail Canadian Tire. Ces baux auront des durées initiales échelonnées allant de 10 à 21 ans, et la durée initiale moyenne pondérée sera d'environ 16 ans. Les dispositions des baux de Canadian Tire portant sur les loyers de base minimums annuels prévoiront des augmentations de loyer annuelles moyennes pondérées d'environ 1,5 % par année à compter du 1^{er} janvier 2015. De plus, la croissance des FPAOA sera amplifiée par le ratio des dettes majorées de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C par rapport à la valeur comptable brute de la FPI, qui devrait être d'environ 51 % à la clôture.
- **Programme d'acquisitions et de développement discipliné.** La FPI compte acquérir, auprès de la SCT et de vendeurs tiers, de nouveaux immeubles et des immeubles réaménagés principalement situés au Canada auprès de la SCT et de vendeurs tiers. La FPI compte également participer à d'autres occasions d'aménagement (y compris d'intensification de leur utilisation) avec la SCT aux termes de la convention de développement. La FPI compte financer ses acquisitions et activités d'aménagement au moyen du produit (le cas échéant) de l'option de surallocation, de la facilité de crédit, des liquidités non réparties et d'émissions de titres de participation et/ou de titres d'emprunt à la SCT ou au public. La capacité de la FPI de réaliser des acquisitions ou d'entreprendre des travaux d'aménagement et de réunir des capitaux au moyen d'émissions éventuelles de titres d'emprunt et de participation ou de consentir des sûretés sur ses actifs aux fins d'un financement sera assujettie au consentement de la SCT jusqu'au moment où celle-ci cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Voir

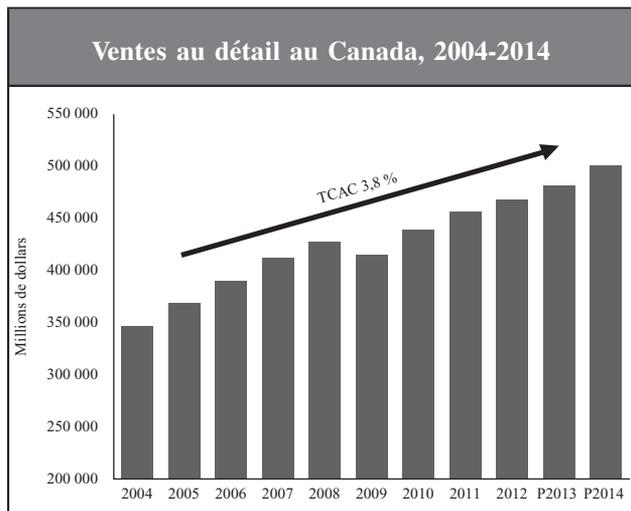
« Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». Le programme d'acquisition et de développement de la FPI se détaille comme suit :

- ***Droit de première offre visant l'acquisition d'autres immeubles auprès de la SCT et l'aménagement d'autres immeubles avec celle-ci.***
 - La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit qu'environ les trois quarts des immeubles conservés de commerce de détail pourront éventuellement convenir à la FPI et lui être offerts. La décision d'offrir des immeubles conservés à la FPI reviendra entièrement à la SCT et dépendra de la conjoncture des marchés et du moment où la SCT effectuera des travaux d'agrandissement, de rénovation et/ou de réaménagement sur ces immeubles ainsi que de l'importance de ces travaux. La direction est également au courant de l'intention de la SCT, sous réserve des restrictions énoncées dans la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, de continuer à acquérir des immeubles, aux fins de l'exercice de ses activités, qui pourraient également convenir au portefeuille de la FPI. Suivant les conditions de la convention DDPO, la FPI disposera, sous réserve de certains droits prioritaires, d'un droit de première offre visant tout immeuble au Canada qui respecte ses critères de placement, y compris les immeubles conservés et d'autres immeubles éventuellement acquis par la SCT (y compris dans le cadre du développement actuel par la SCT de son réseau de magasins du Groupe détail Canadian Tire par l'ajout de nouveaux magasins et le réaménagement de magasins existants et/ou la location de ces magasins à de nouveaux locataires), que la SCT voudrait éventuellement vendre. La convention DDPO demeurera en vigueur (i) pendant 10 ans suivant la date de clôture ou (ii) jusqu'au moment où la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, si ce moment est postérieur. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO » et « Facteurs de risque ».
 - La direction connaît la stratégie actuelle de la SCT qui consiste à gérer activement son portefeuille immobilier résiduel en réaménageant et en agrandissant des immeubles afin d'en améliorer l'utilisation par la SCT ou de permettre à la SCT de s'en servir à de nouvelles fins. Cette stratégie s'applique également aux immeubles que la SCT utilise actuellement et qui ne sont ou ne seront plus nécessaires et peuvent être réaménagés afin d'être utilisés par des locataires autres que la SCT. Dans chaque cas, la FPI disposera d'un droit de première offre, sous réserve de certains droits prioritaires, visant ces immeubles si la SCT décide de les vendre. Aux termes de la convention de développement, la SCT a également convenu que la FPI disposera d'un droit préférentiel, sous réserve de certains droits prioritaires, lui permettant de participer à la planification de ces aménagements de certains nouveaux immeubles de commerce de détail et, si la FPI a participé à l'aménagement, d'acquérir, à la valeur d'expertise, les immeubles en question. De plus, sous réserve du droit de la SCT d'aménager et d'agrandir les premiers immeubles qu'elle a loués de la FPI, la direction est d'avis qu'à long terme, la FPI tirera parti d'occasions d'intensification de l'utilisation de ses immeubles. Sous réserve des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie, la convention de non-concurrence et de non-sollicitation et les politiques de gestion du risque de la FPI, celle-ci pourrait aménager tout immeuble, y compris des immeubles devant être utilisés par la SCT ou des tiers. Dans le cadre de ses activités d'aménagement, la FPI pourrait avoir recours à ses ressources internes ou embaucher la SCT (sous réserve des conditions de la convention de gestion immobilière et de la convention de Services) ou des consultants tiers. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de développement » et « Facteurs de risque ».
- ***Acquisitions auprès de vendeurs tiers.*** En plus des immeubles commerciaux qu'elle acquerra vraisemblablement de la SCT, la FPI compte acquérir des immeubles auprès de vendeurs tiers. La FPI compte concentrer ses efforts d'acquisition principalement sur les immeubles de détail commerciaux ayant des caractéristiques et attributs très en demande auprès des locataires potentiels, y compris la SCT et d'autres locataires. La FPI évaluera les occasions d'acquisition éventuelles en fonction d'un certain nombre de facteurs, y compris la stabilité des flux de trésorerie, le prix, le rendement financier prévu, les caractéristiques matérielles, les baux existants, la fonctionnalité de la conception, le marché géographique, l'emplacement et l'occasion d'en améliorer éventuellement la valeur. La capacité de la FPI d'acquérir de nouveaux actifs est assujettie au consentement de la SCT jusqu'au moment où celle-ci cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de développement » et « Facteurs de risque ».

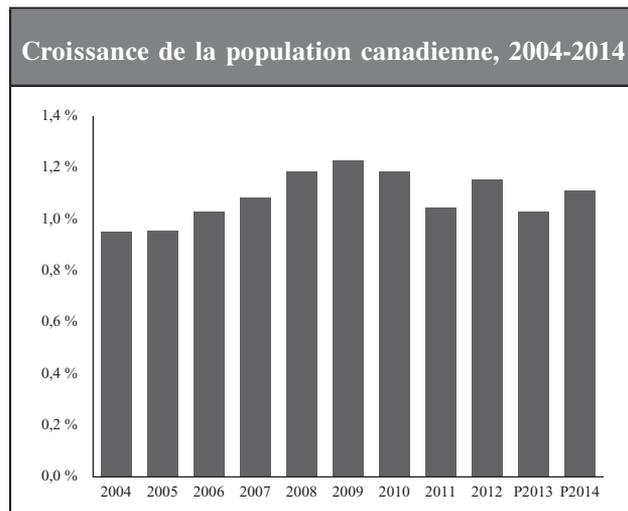
CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL ET DU MARCHÉ IMMOBILIER AU CANADA

Caractéristiques du marché du commerce de détail au Canada

Selon Le Conference Board du Canada, le secteur du commerce de détail canadien a déclaré des ventes de 467,8 milliards de dollars en 2012. À l'exception de 2009, ce secteur a vu ses ventes augmenter chaque année entre 2004 et 2012, ce qui s'est traduit dans l'ensemble par un TCAC des ventes dans le secteur de 3,8 %. De plus, les facteurs de croissance clés pour ce secteur incluent la croissance de la population globale et l'évolution du PIB par habitant, la confiance des consommateurs et les tendances démographiques.



Source : Le Conference Board du Canada



Source : Tableau 051-0001 de Statistique Canada et Le Conference Board du Canada

Le secteur du commerce de détail au Canada est concurrentiel, les entreprises du secteur se livrant habituellement concurrence au niveau des prix, de la qualité des produits, du merchandising et de la présentation, du caractère pratique, du service à la clientèle et de l'emplacement. Ce marché est desservi par divers types d'entreprises, y compris les marchands de masse, les entrepôts spécialisés en rénovation résidentielle, les entreprises de marchandises à rabais et les détaillants spécialisés. L'entreprise de commerce de détail la plus importante de la SCT, le Groupe détail Canadian Tire, exerce ses activités au sein du créneau des marchands de masse. On retrouve parmi les autres enseignes de la SCT des détaillants spécialisés comme Sport Chek, Sports Experts, Mark's et PartSource.

Au cours des dernières années, les concurrents actuels et les nouveaux venus sur le marché ont étendu leurs réseaux de magasins. En plus de cette évolution qu'ont connue les magasins traditionnels, les technologies mobiles et sociales continuent de changer la façon dont les consommateurs choisissent de magasiner et l'endroit où ils le font. Les détaillants s'adaptent en investissant dans de nouveaux concepts et styles de magasins, des marques exclusives novatrices, un service à la clientèle amélioré et des capacités de vente au détail multicanales qui complètent leurs réseaux de magasins traditionnels. Bien que certaines catégories de commerce de détail (comme les livres, la musique et les fournitures de bureau) aient été grandement touchées par l'arrivée du commerce électronique, les ventes en ligne n'ont pas eu d'incidence importante sur les principales catégories de produits vendus par la SCT, soit les catégories À l'Atelier, Au volant et les articles de sport. La SCT croit qu'un solide réseau de magasins de détail traditionnels bien situés disposant de capacités numériques intégrées sera essentiel au succès de ces catégories de biens durables. Les détaillants purement numériques connaissent l'importance de regrouper des actifs de détail traditionnels avec des actifs numériques puisqu'ils sont de plus en plus à la recherche d'actifs traditionnels pour augmenter et améliorer l'expérience client et l'accélérer.

Comparativement aux consommateurs des autres pays du G-20, les consommateurs canadiens ont dans le passé démontré une plus forte préférence pour les magasins de détail traditionnels plutôt que pour les magasins

de détail en ligne. Bien que le taux d'utilisation d'Internet au Canada soit plus élevé que celui d'autres pays développés⁽¹⁾, les ventes au détail en ligne au Canada n'ont représenté que 3,4 % de l'ensemble des ventes au détail en 2010, comparativement à 5,0 % aux États-Unis au cours de la même période⁽²⁾. De la même façon, l'économie du Net n'a représenté que 3,0 % du PIB du Canada en 2010, comparativement à une moyenne de 4,3 % du PIB pour les marchés développés et 4,7 % pour les États-Unis⁽²⁾. Selon le Boston Consulting Group, les consommateurs canadiens effectuent des recherches en ligne avant de faire un achat mais effectuent leurs achats hors ligne plus fréquemment que les consommateurs des États-Unis et du Royaume-Uni. En 2010, le Boston Consulting Group estimait que cette façon de procéder représentait 58 milliards de dollars américains de ventes au Canada, ce qui est 3,2 fois plus élevé que les ventes au détail en ligne, comparativement à un multiple de 1,9 fois aux États-Unis et 0,9 fois au Royaume-Uni⁽²⁾. La SLB de détail par habitant du Canada est inférieure à celle des États-Unis, de sorte que les ventes au détail sont en moyenne plus élevées par pied carré au Canada qu'aux États-Unis.

Comme la croissance de la SLB de détail au Canada a suivi celle de la population, la direction s'attend à ce que cet écart se maintienne. Ces facteurs sont attractifs pour les détaillants américains qui cherchent à pénétrer le marché canadien, ce qui crée une demande pour les immeubles de commerce de détail au Canada.

Caractéristiques du marché de l'immobilier de détail canadien

Malgré l'évolution de la consommation, les caractéristiques fondamentales du marché de la location dans le secteur de l'immobilier de détail canadien continuent d'être bonnes puisque l'année 2012 s'est révélée être une autre année où la demande a été forte et l'offre adéquate. Les ventes au détail ont augmenté de 2,5 % en 2012 et devraient croître de 2,0 % en 2013⁽³⁾. Selon CBRE, le taux d'inoccupation des immeubles de commerce de détail à l'échelle nationale, qui était de 4,9 % en 2012, devrait diminuer encore pour se chiffrer à 4,7 % à la fin de 2013, une diminution de 20 points de base⁽⁴⁾.

Étant donné la pénurie d'espace dans bon nombre de marchés, les loyers dans les immeubles de commerce de détail ont continué d'augmenter en 2012, à un taux se rapprochant de l'indice des prix à la consommation⁽³⁾ ou y correspondant. Près de 3,4 millions de pieds carrés de nouveaux locaux de détail ont été offerts en 2012, nombre qui devrait passer à près de 4,3 millions de pieds carrés en 2013⁽⁴⁾. À l'avenir, la forte demande et l'offre modérée devraient faire en sorte que les caractéristiques fondamentales du secteur de la location d'immeubles de commerce de détail demeurent excellentes.

La demande d'immeubles de commerce de détail par les investisseurs demeure forte, ce dont témoigne le nombre record d'immeubles de commerce de détail vendus en 2012 (1 215), la valeur totale des opérations s'étant chiffrée à 4,9 milliards de dollars, comparativement au nombre record de 2011 de 5,7 milliards de dollars. Selon CBRE, les investisseurs privés ont constitué le groupe d'acheteurs dominant puisqu'ils ont représenté 58 % des achats de détail (2,8 milliards de dollars), suivis des fiducies de placement immobilier et des sociétés d'exploitation immobilière (27 % ou 1,3 milliard de dollars) et des investisseurs institutionnels (9 % ou 441 millions de dollars)⁽³⁾.

Notes :

- (1) Rapport de comScore intitulé *Canada Digital Future in Focus 2012*.
- (2) Rapport du Boston Consulting Group intitulé *The Connected World : The \$4.2 Trillion Opportunity : The Internet Economy in the G-20*.
- (3) Rapport de CBRE intitulé *Canada Retail MarketView* pour le quatrième trimestre de 2012.
- (4) Rapport de CBRE intitulé *Canada Commercial Real Estate Market Outlook 2013*.

ACTIFS DE LA FPI

Généralités

À la clôture, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de la Société, les premiers immeubles, soit un portefeuille de 256 immeubles composé de 255 immeubles de commerce de détail répartis dans tout le Canada et d'un centre de distribution (qui appuie les activités du Groupe détail Canadian Tire). Les immeubles de commerce de détail comprendront 229 immeubles comptant un magasin autonome du Groupe détail Canadian Tire et 26 immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT et/ou locataires tiers. À la clôture, 97,7 % de la SLB sera occupée par des magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution et la durée initiale moyenne pondérée des baux sera d'environ 16 ans. Les premiers immeubles représenteront un total d'environ 19 millions de pieds carrés de SLB, répartie dans tout le Canada.

La valeur comptable nette des premiers immeubles, telle que comptabilisée par la SCT conformément au modèle de coûts aux termes des PCGR, était d'environ 1,58 milliard de dollars au 29 juin 2013.

Les premiers immeubles sont bien situés dans leurs marchés respectifs et constituent un tremplin intéressant de croissance grâce à leurs caractéristiques stables, notamment leur taux d'occupation élevé, les échéances de baux échelonnées et leurs excellentes caractéristiques sur le plan du commerce de détail, y compris l'emplacement, l'achalandage, la visibilité, la façade et le stationnement. De plus, comme ils sont tous situés dans des secteurs commerciaux, au même endroit que des supermarchés et d'autres grands détaillants ou à proximité de ceux-ci, les premiers immeubles bénéficient d'un volume élevé de clientèle.

Une liste des premiers immeubles et certains détails les concernant, soit leur emplacement, leur année de construction, leur SLB et l'expiration des baux, figurent à l'Appendice A — Premiers immeubles.

Description du locataire clé de la FPI

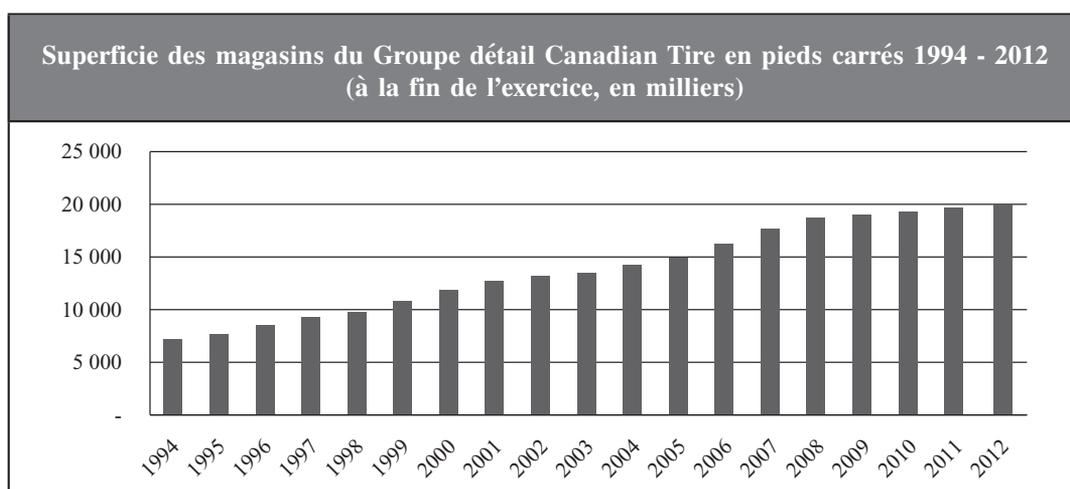
La SCT sera le plus important locataire de la FPI dans un avenir prévisible puisque les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui composent les premiers immeubles, représenteront environ 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions, soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI, compte tenu de tous les magasins exploités sous des enseignes de la SCT.

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans; elle offre actuellement une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, y compris les suivantes : (i) le Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'entreprises de détail qui incluent Sport Chek et Sports Experts; (iv) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et qui exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et des services financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de détail et des services à domicile. La marque de la SCT est constamment classée parmi les marques les plus dignes de confiance au Canada et est connue pratiquement de tous au Canada. La SCT est extrêmement présente au Canada grâce à son réseau de près de 1 700 emplacements de toutes les enseignes de la SCT. La SCT a clairement démontré sa capacité à faire croître son entreprise et à créer de nouvelles plateformes de croissance en introduisant de nouveaux articles, services, concepts de magasins et plateformes numériques.

L'entreprise Canadian Tire est fondée en 1922 par deux frères de Toronto, John W. Billes et Alfred J. Billes. La Société Canadian Tire Limitée est officiellement constituée en société en 1927. En 1934, les frères Billes, fondateurs de la SCT, créent la relation de marchand associé et un magasin de Hamilton devient le premier magasin officiellement désigné sous le nom de magasin associé. En 1958, la SCT ouvre son premier poste d'essence à l'intersection des rues Yonge et Church, à Toronto. Les clients du poste d'essence reçoivent des bons de réduction qu'on appellera plus tard « argent » Canadian Tire^{MD}. En 1968, la SCT intègre une filiale de

services financiers dans son modèle d'affaires. Au cours des 90 dernières années et plus, Canadian Tire est devenue l'une des marques les plus reconnues et jouissant de la plus grande notoriété au Canada. Grâce à près de 1 700 points de vente situés dans tout le Canada, la SCT offre une vaste gamme de produits de détail, de services à domicile et de services financiers. Par l'intermédiaire de ses enseignes, la SCT offre un assortiment unique de pneus, de pièces et services automobiles, d'articles de quincaillerie, d'articles pour la maison, d'articles de sport, de chaussures, de produits pétroliers, de vêtements industriels et de loisir, appuyée par une division de services financiers très rentable. La SCT peut également se vanter d'être extrêmement présente sur le Web et d'avoir une nouvelle stratégie d'avant-garde en matière de technologie numérique. Pour toutes ses enseignes, la SCT a effectué des investissements afin d'avoir des magasins innovateurs et d'être ainsi en mesure de livrer concurrence sur tous les marchés au Canada, notamment des magasins multiniveaux pour livrer concurrence dans les secteurs urbains densément peuplés. Son assortiment unique de gammes de produits, sa vaste portée et couverture, ses magasins au concept innovateur, sa stratégie technologique et sa situation financière solide ont permis à la SCT de devenir l'un des détaillants les plus fréquentés au Canada.

La SCT, par l'intermédiaire de ses marchands associés, exploite actuellement 491 magasins du Groupe détail Canadian Tire d'une SLB totale de 31 millions de pieds carrés dont 73 %, soit une SLB totale de près de 22 millions de pieds carrés, sont répartis dans 358 immeubles appartenant à la SCT. Au total, 1 184 magasins sont exploités sous diverses autres bannières de la SCT.



La SCT, avec ses marchands associés, ses franchisés et ses agents, est l'un des plus importants employeurs du secteur privé au Canada puisqu'elle compte plus de 85 000 employés à temps plein et à temps partiel. La SCT estime qu'elle sert actuellement près de 3,5 millions de clients par semaine, soit environ 13 % de la population canadienne totale. Plus de 80 % des Canadiens magasinent chaque année aux magasins du Groupe détail Canadian Tire. Les clients de la SCT représentent un grand éventail de consommateurs situés dans tout le Canada. Le site Web de la SCT, www.canadiantire.ca, a reçu plus de 100 millions de visites en 2012, ce qui en fait le site de commerce de détail le plus visité au Canada. De plus, environ un Canadien sur cinq est titulaire d'une carte MasterCard Options de Canadian Tire.

La SCT est l'un des plus vieux détaillants au Canada, est le principal détaillant au Canada dans les catégories traditionnelles clés, y compris les articles de sport, les produits automobiles et les articles de maison et de réparation, et est un chef de file dans le secteur en matière d'innovation et de durabilité. La SCT a servi des générations de Canadiens et continue à tisser des liens affectifs forts avec sa vaste clientèle. Le Groupe détail Canadian Tire est l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada. Ses magasins, faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire, jouissent d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où ils se trouvent. La SCT améliore sa marque iconique et met l'accent sur le fait qu'elle appuie depuis longtemps le sport et les athlètes. La SCT est en effet l'un des principaux partenaires nationaux du Comité olympique canadien et du Comité paralympique canadien. Elle a en outre conclu de nouvelles ententes ou des ententes plus importantes de partenariat de marketing dans le sport, y compris un nouveau partenariat stratégique à long terme qui a fait en sorte que le principal lieu de

présentation de sports et de divertissement à Ottawa soit renommé le Canadian Tire Centre. L'engagement de la SCT envers le pouvoir du sport se traduit par son appui à la Fondation Bon départ de Canadian Tire^{MD}, qui œuvre à enrichir la vie des enfants dans le besoin grâce au sport et à l'activité physique. En 2012, Bon départ a versé 12 millions de dollars aux collectivités canadiennes pour aider des enfants qui, sinon, n'auraient pu participer à des activités sportives et récréatives. Depuis la création de Bon départ en 2005, plus de un demi-million d'enfants ont bénéficié d'une aide financière pour participer à des activités sportives et récréatives. Grâce aux commandites affectées aux importantes catégories de sports au Canada, la famille d'entreprises de la SCT occupe une place légitime dans la promotion d'une vie active et saine pour les Canadiens.

On retrouve des magasins du Groupe détail Canadian Tire dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada (à l'exception du Nunavut). Pour chacun des magasins du Groupe détail Canadian Tire, la SCT consent une licence d'utilisation à un marchand associé connaissant la clientèle et la collectivité, qui exploite le magasin en question. La SCT conservera en totalité la relation d'affaires entre elle et chacun de ses marchands associés puisque cette relation fait partie intégrante de ses activités de base, activités qui ne seront en aucun cas exercées par la FPI. Voir « Actifs de la FPI — Relation entre la SCT et ses marchands associés ».

Sport Chek (détaillant de FGL Sports) et Mark's exploiteront tous deux des entreprises de détail dans les premiers immeubles. FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire d'un réseau de magasins de détail qui lui appartiennent ou pour lesquels elle a consenti des franchises. FGL Sports exploite en outre une entreprise de ventes de gros qui lui permet de vendre ses produits par l'intermédiaire d'autres détaillants. Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui exploite 385 magasins à l'échelle du Canada, offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes. Mark's exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec et exerce également des activités interentreprises sous la dénomination « Imagewear, une division de L'Équipeur^{MD} ».

Il est possible d'obtenir plus de renseignements sur la SCT dans ses documents d'information continue déposés auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada.

Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote en circulation de la SCT sont inscrites à la cote de la TSX sous les symboles « CTC » et « CTC.a », respectivement. La SCT a une capitalisation boursière d'environ 7,6 milliards de dollars à la date du présent prospectus et ses produits d'exploitation annuels se sont chiffrés à plus de 11,4 milliards de dollars en 2012. La SCT est bien notée par DBRS et S&P depuis plus de 20 ans.

Au 10 octobre 2013, la note de crédit accordée à la SCT par DBRS était de « BBB (élevé) stable » et par S&P, de « BBB+ stable », et les notes accordées à ses diverses catégories de titres étaient les suivantes :

	DBRS		S&P	
	Note	Tendance	Note	Perspective
Papier commercial	R-2 (élevé)	Stable	A-1 (faible) (CA)	Stable
Billets non garantis et à moyen terme	BBB (élevé)	Stable	—	—
Titres d'emprunt de premier rang non garantis et billets à moyen terme	—	—	BBB+	Stable

La SCT a informé la FPI qu'après avoir étudié l'opération de la FPI, DBRS et S&P ont confirmé le maintien des notes actuelles de la SCT.

Composition des premiers immeubles

Description générale

Les premiers immeubles sont composés de 256 immeubles représentant environ 19 millions de pieds carrés de SLB, répartie dans tout le Canada. On les trouve dans chacune des provinces du Canada et leur âge moyen pondéré est de 9 ans⁽¹⁾. Les attributs et caractéristiques de chacun des premiers immeubles sont décrits à l'Appendice A — Premiers immeubles.

De l'espace vacant d'une superficie de 9 900 pieds carrés est actuellement disponible pour des locataires tiers.

On retrouve dans le tableau suivant la SLB et le loyer de base minimum par type de locataire.

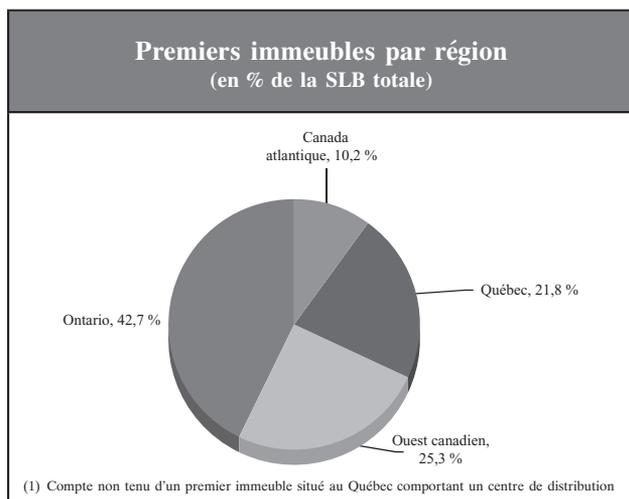
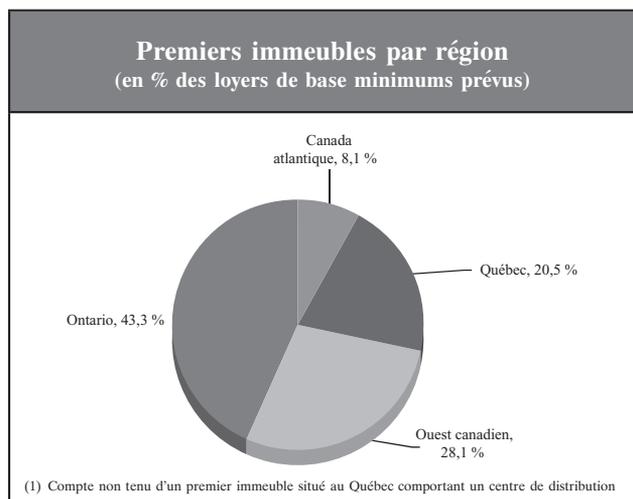
Type de locataire	Superficie louable brute ⁽²⁾	Loyers de base minimums au cours de la période des prévisions ⁽³⁾
Groupe détail Canadian Tire	88,9 %	91,8 %
Centre de distribution Canadian Tire	8,8 %	3,9 %
Sous-total/moyenne	97,7 %	95,7 %
Autres magasins sous des enseignes de la SCT	0,9 %	1,7 %
Sous-total/moyenne	98,6 %	97,4 %
Tiers	1,4 %	2,6 %
Total	100 %	100 %

Notes :

- (1) Âge moyen pondéré fondé sur l'année de construction ou l'année de rénovation importante.
- (2) La SLB du Groupe détail Canadian Tire n'inclut pas le terrain d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés occupé par chacun des postes d'essence situés sur les premiers immeubles, pour lesquels la FPI recevra des versements de loyer aux termes des baux de Canadian Tire applicables. Pour une liste des premiers immeubles comportant des postes d'essence, voir « Appendice A — Premiers immeubles ». Voir également « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT » et « Actifs de la FPI — Description des baux applicables aux postes d'essence »
- (3) Les prévisions supposent que l'espace inoccupé réel actuel de 9 900 pieds carrés reste le même jusqu'en août 2014.

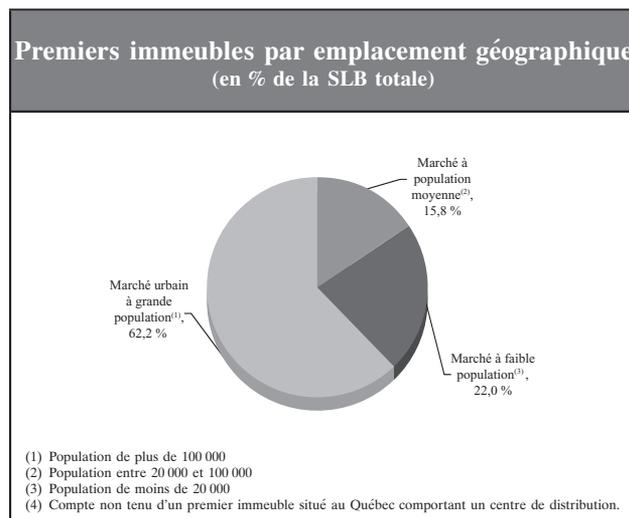
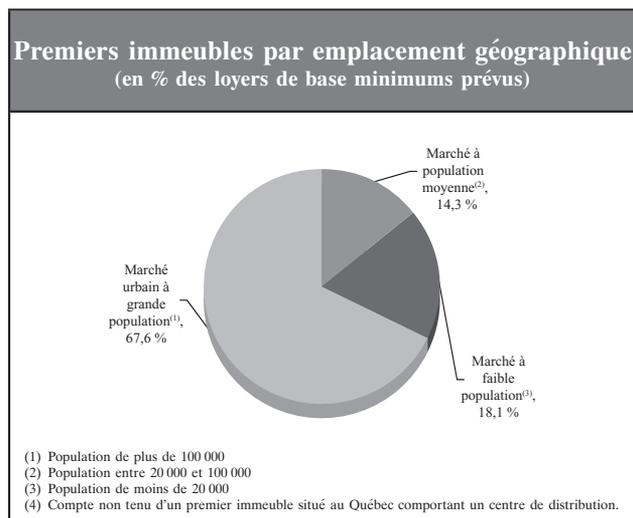
Répartition géographique

Environ 43,3 %, 28,1 %, 20,5 % et 8,1 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions devraient être tirés des premiers immeubles (exclusion faite de centre de distribution) situés en Ontario, dans l'Ouest canadien, au Québec et au Canada atlantique, respectivement. Les tableaux qui suivent illustrent la répartition géographique des premiers immeubles, en fonction des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions et de la SLB totale à la clôture.



Les premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) sont répartis géographiquement dans tout le Canada entre les marchés urbains à grande population et les marchés à faible population, 67,6 % des loyers de base minimums provenant des premiers immeubles au cours de la période des prévisions étant tirés d'immeubles situés dans les marchés urbains à grande population, souvent à proximité d'importants secteurs de

commerce de détail et artères commerciales disposant d'une grande visibilité. Le tableau qui suit présente une répartition des premiers immeubles par marché urbain à grande population, à population moyenne et à faible population, selon la SLB totale et les loyers de base minimums au cours de la période des prévisions. De plus, environ 44 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions proviendront des premiers immeubles (exclusion faite du centre de distribution) situés à Toronto, à Montréal, à Vancouver, à Calgary, à Ottawa et à Edmonton et dans les environs.



Les 255 magasins du Groupe détail Canadian Tire situés sur les premiers immeubles ont une SLB de 12 000 pieds carrés à 140 000 pieds carrés. La taille d'un magasin donné du Groupe détail Canadian Tire est établie selon la demande des consommateurs dans le marché local qu'il doit desservir.

Répartition selon la taille des immeubles

Environ 45 % des magasins du Groupe détail Canadian Tire ont une SLB allant de 60 000 à 100 000 pieds carrés, soit environ 57,3 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions provenant des magasins du Groupe détail Canadian Tire situés dans les premiers immeubles. Environ 9 % des magasins du Groupe détail Canadian Tire ont une SLB de plus de 100 000 pieds carrés, soit environ 19,0 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions, ces magasins étant principalement situés dans les marchés urbains à grande population. Moins de 5 % des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions des magasins du Groupe détail Canadian Tire proviennent de magasins de moins de 30 000 pieds carrés, soit environ 11 % des premiers immeubles, ces magasins étant principalement situés dans les marchés à faible population.

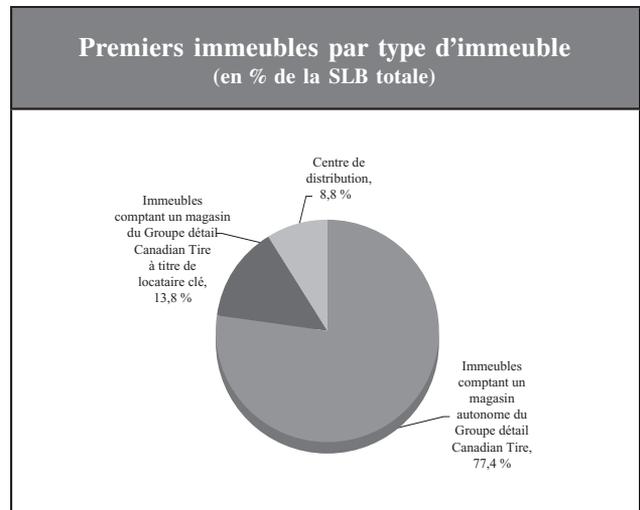
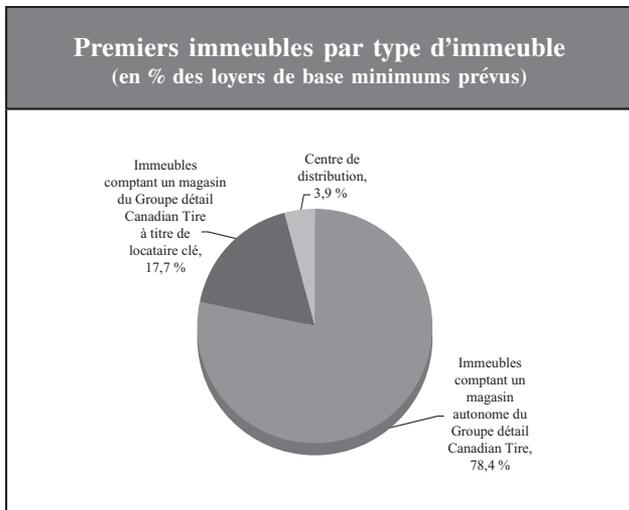
**Premiers immeubles : Répartition des immeubles de commerce de détail
selon la taille des magasins et le type de marché**

**Type de marché pour les magasins
du Groupe détail Canadian Tire selon le nombre
de magasins et le pourcentage des loyers
de base minimums au cours de la période
des prévisions**

Taille des magasins du Groupe détail Canadian Tire	Marché urbain à grande population		Marché à population moyenne		Marché à faible population		Total	
	N ^{bre} de magasins	%	N ^{bre} de magasins	%	N ^{bre} de magasins	%	N ^{bre} de magasins	%
	Plus de 100 000 pi ²	20	16,3 %	4	2,7 %	0	0,0 %	24
60 000 à 100 000 pi ²	83	44,1 %	24	10,3 %	8	2,9 %	115	57,3 %
30 000 à 59 999 pi ²	22	6,1 %	6	1,2 %	61	13,0 %	89	20,3 %
Moins de 30 000 pi ²	4	0,5 %	1	0,2 %	22	2,7 %	27	3,4 %
Total	129	67,0 %	35	14,4 %	91	18,6 %	255	100 %
% du Total	50 %		14 %		36 %		100 %	

Répartition selon le type d'immeuble

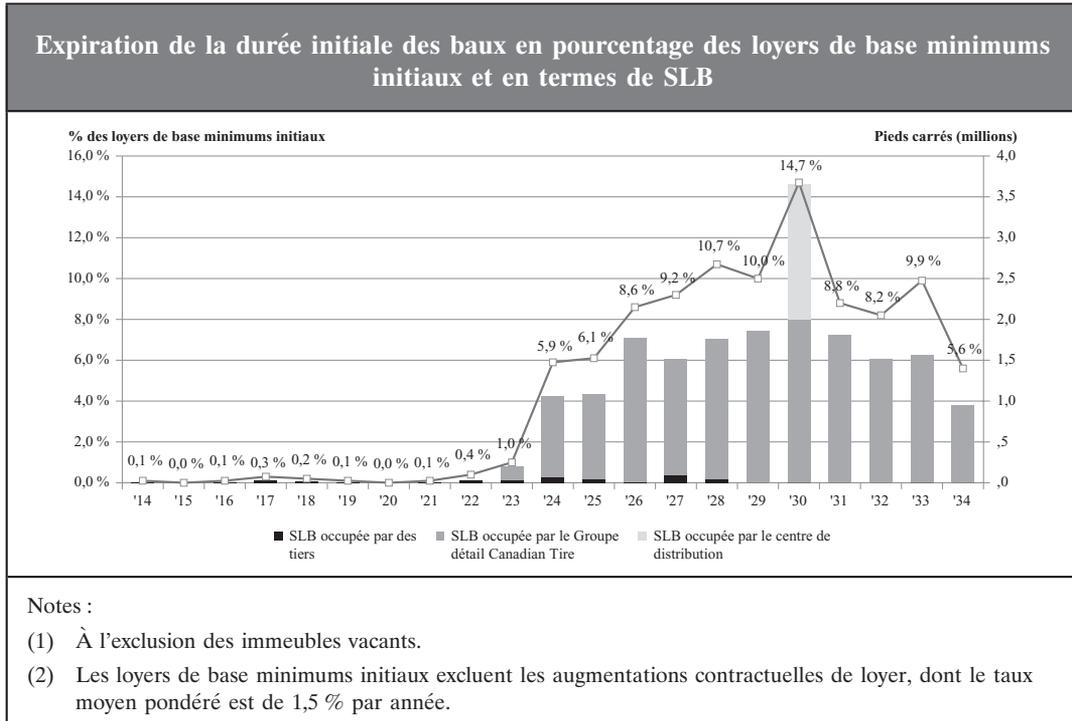
Les loyers de base minimums au cours de la période des prévisions pour les premiers immeubles sont répartis parmi les immeubles de la façon suivante : immeubles comptant un magasin autonome du Groupe détail Canadian Tire (78,4 %), immeubles comptant un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT et/ou locataires tiers (17,7 %) et un immeuble comptant un centre de distribution appuyant les activités du Groupe détail Canadian Tire (3,9 %). Chacun des premiers immeubles compte la SCT à titre de locataire. Les tableaux suivants illustrent la composition des premiers immeubles en fonction des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions et de la SLB totale à la clôture.



Le centre de distribution est une installation à la fine pointe de la technologie construite sur un terrain de 7,3 millions de pieds carrés. Il comprend 855 espaces de stationnements destinés aux automobiles, 1 635 destinés aux remorques et 45 destinés aux tracteurs routiers ainsi que 203 plateformes de chargement et une aire de trafic de plus de 850 000 pieds carrés ayant un revêtement en béton compacté, pouvant accueillir près de 2 300 conteneurs d'expédition.

Taux d'occupation et location

Le graphique qui suit présente la SLB des premiers immeubles visée chaque année par un bail dont la durée initiale vient à échéance. Les durées initiales des baux de Canadian Tire à être conclus à la clôture prendront fin entre 10 et 21 ans suivant la date de clôture. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour les locaux occupés par les magasins du Groupe détail Canadian Tire, à compter de la date de clôture, est d'environ 16 ans. Seulement 2,3 % des loyers de base minimums initiaux des premiers immeubles sont visés par des baux qui viennent à échéance avant 2024.



À la clôture, le loyer de base minimum moyen pondéré des magasins du Groupe détail Canadian Tire sera de 12,73 \$ par pied carré, ce qui est conforme au taux de location moyen pondéré sur le marché établi par l'évaluateur dans les évaluations. Voir « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations indépendantes ». Le loyer de base minimum dans les marchés à faible population sera généralement inférieur à celui exigé dans les marchés à population moyenne et dans les marchés urbains à grande population et variera selon la région géographique au Canada.

Les 10 principaux locataires tiers

Les locataires tiers (y compris les enseignes de la SCT autres que le Groupe détail Canadian Tire) représentent 2,3 % de la SLB de la FPI et les 10 principaux locataires tiers représentent 1,88 % de la SLB de la FPI, Mark's représentant 146 438 pieds carrés et Sport Chek, 27 889 pieds carrés, ces deux locataires représentant ensemble 0,92 % de la SLB de la FPI. Le tableau qui suit présente les 10 principaux locataires tiers de la FPI, en fonction des loyers de base minimums au cours de la période des prévisions.

Locataire tiers	% des loyers de base minimums totaux des premiers immeubles	SLB totale (en pieds carrés)	% de la SLB totale	N ^{bre} d'emplacements aux premiers immeubles	Durée résiduelle moyenne des baux (années)
Mark's ⁽¹⁾	1,35 %	146 438	0,77 %	15	11,5
Overwaitea Food Group	0,39 %	39 213	0,20 %	1	15,2
Best Buy / Future Shop	0,33 %	31 272	0,17 %	1	14,2
Winners / Home Sense / Marshalls	0,28 %	30 048	0,16 %	1	9,5
Sport Chek ⁽¹⁾	0,30 %	27 889	0,15 %	1	14,0
Banque Royale du Canada	0,21 %	22 238	0,12 %	4	2,7
Petsmart	0,20 %	17 676	0,09 %	1	10,6
Shoppers Drug Mart	0,21 %	16 835	0,09 %	1	8,8
Boston Pizza	0,16 %	12 478	0,07 %	2	6,4
Tim Hortons	0,09 %	11 173	0,06 %	5	13,1
TOTAL	3,52 %	355 260	1,88 %		10,6

Note :

(1) Magasin exploité sous une enseigne de la SCT.

Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT

À la clôture, la FPI conclura des conventions de bail avec Immobilière CT, filiale en propriété exclusive de la SCT, pour chacun des magasins du Groupe détail Canadian Tire situés dans les premiers immeubles (à l'exclusion des postes d'essence y étant situés) et la FPI conclura une convention de bail avec la SCT relativement au centre de distribution et aux postes d'essence situés dans les premiers immeubles (chacun un « bail de Canadian Tire » et, collectivement, les « baux de Canadian Tire »). Dans cette rubrique seulement (et sauf lorsqu'il est fait mention des baux du centre de distribution et des postes d'essence dont la SCT sera la locataire), « SCT » désigne Immobilière CT, à titre de locataire aux termes des baux de Canadian Tire. Les obligations d'Immobilière CT à titre de locataire, aux termes des baux de Canadian Tire, seront garanties par la Société Canadian Tire Limitée. Cependant, la SCT n'a pas garanti les baux d'autres magasins exploités sous une enseigne de la SCT, lesquels comptent pour environ 0,9 % et 1,7 % de la SLB et des loyers de base minimums de la FPI au cours de la période des prévisions, respectivement.

Le texte qui suit est un sommaire des conditions importantes des baux de Canadian Tire. Bien que les baux de Canadian Tire se ressemblent beaucoup, leurs conditions peuvent différer légèrement d'un immeuble à l'autre en fonction de la nature et de l'emplacement des locaux loués.

Usage

Les locaux loués peuvent servir à tout usage licite, sous réserve des limites usuelles et des limites existantes sur les titres de propriété. La SCT n'est pas tenue de commencer ni de poursuivre des activités dans les locaux loués, pourvu qu'elle continue à payer le loyer brut et qu'elle se conforme aux lois concernant les activités de clôture, y compris qu'elle mette hors service de l'équipement de manutention et d'entreposage du carburant. Si

la SCT cesse d'exercer des activités pendant plus de 180 jours dans les locaux des immeubles qui comptent un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé mais également un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT ou par des locataires tiers (sous réserve de certaines exceptions, notamment les réparations, les rénovations, le changement de nom d'un magasin ou des arrêts de travail importants ou encore un cas de force majeure), la FPI peut résilier le bail de Canadian Tire sur avis à moins que la SCT n'indique dans les 30 jours de l'avis qu'elle choisit de reprendre et reprenne effectivement ses activités commerciales dans les locaux loués dans les 120 jours suivants. En outre, les baux de Canadian Tire relatifs aux immeubles qui comptent un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé mais également un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT ou par des locataires tiers prévoient les droits usuels du bailleur de disposer des parties des immeubles qui ne sont pas louées à la SCT.

Si le seul locataire des premiers immeubles est un magasin du Groupe détail Canadian Tire, tout l'immeuble sera constitué des locaux loués, à l'exception des zones réservées aux postes d'essence. Ces locaux intégralement loués sont assujettis au contrôle, à la gestion et à l'exploitation exclusifs de la SCT, sous réserve des droits et des obligations d'entretien et de réparation de la FPI.

Durée

La durée initiale des baux de Canadian Tire sera de 10 à 21 ans à compter de la date de clôture, la durée initiale moyenne pondérée étant d'environ 16 ans. L'année d'expiration de chaque bail de Canadian Tire est indiquée à l'appendice A.

Options de prolongation

La SCT disposera d'options de prolongation consécutives et multiples de chaque bail de Canadian Tire pour une durée totale de 40 à 100 ans. Chaque période de prolongation sera d'au maximum cinq ans mais si la SCT ne les exerce pas, elle n'aura droit qu'à une période de prolongation de zéro à six mois. Sous réserve de certaines exceptions, les baux de Canadian Tire prévoient que les prolongations sont accordées à condition que la SCT donne un préavis d'au moins 18 mois à la FPI et qu'il n'existe pas de cas de défaut aux termes du bail de Canadian Tire applicable au moment de l'exercice de l'option de prolongation. Voir « Cession et sous-location ». Le loyer minimum de base annuel payable au cours de chaque période de prolongation aux termes des baux de Canadian Tire correspondra au loyer courant, pourvu que : (i) le loyer minimum de base annuel ne soit pas inférieur à 100 % du loyer minimum de base pour la dernière année de la période précédente; (ii) si le loyer courant est supérieur à 108 % du loyer minimum de base de la dernière année de la période précédente, alors le loyer minimum de base de la période de prolongation sera égal : (A) à 108 % du loyer minimum de base de la dernière année de la période précédente, majoré de (B) 50 % de la différence entre (1) le loyer courant et (2) 108 % du loyer minimum de base de la dernière année de la période précédente, pourvu que le loyer de la période de prolongation ne soit pas supérieur à 112 % du loyer minimum de base de la dernière année de la période précédente. Dans la définition de « loyer courant » consignée dans les baux de Canadian Tire il sera tenu compte, entre autres, de la nature hypernet du loyer du bail et de l'âge, de la taille et de l'emplacement des locaux loués ainsi que de l'usage qui en est fait. Si la FPI et la SCT ne peuvent s'entendre sur un loyer courant applicable à une période de prolongation, alors le loyer courant sera établi à l'issue de la procédure d'arbitrage dont il est question dans les baux de Canadian Tire.

Loyer minimum de base annuel

La SCT sera tenue de payer un loyer minimum de base annuel en versements mensuels égaux à l'avance le premier jour de chaque mois sans réductions, compensations ni déductions quelles qu'elles soient, sauf à l'occasion du paiement des taxes municipales ou des remboursements d'impôts attribuables à la SCT. Le loyer minimum de base annuel indiqué dans les baux de Canadian Tire sera assorti d'une augmentation annuelle moyenne pondérée d'environ 1,5 % par année, à compter du 1^{er} janvier 2015.

Bail à loyer hypernet/loyer additionnel

Sauf indication contraire dans les baux de Canadian Tire, chaque bail de Canadian Tire sera un bail à loyer hypernet pour la FPI sans réductions, compensations ni déductions quelles qu'elles soient, sauf à l'occasion du paiement des taxes municipales ou des remboursements d'impôts attribuables à la SCT. La SCT sera

uniquement responsable des frais d'approvisionnement en électricité, en gaz, en eau et en carburant, des frais de téléphone et des autres frais de services publics fournis aux locaux loués ou liés à ceux-ci.

La SCT sera tenue de payer, à titre de loyer additionnel, les frais commerciaux usuels, comme les frais d'entretien de l'immeuble, l'assurance souscrite par la FPI pour les locaux loués et toutes les taxes foncières qui peuvent être perçues, exigées ou imposées relativement aux locaux loués, qu'elles soient payées directement par la SCT ou remboursées par la SCT à la FPI; toutefois la SCT : (i) n'est pas responsable des taxes découlant d'un changement de zonage demandé ou autorisé par la FPI; (ii) a le droit de contester la validité ou le montant des taxes foncières imposées sur les locaux loués ou relativement aux activités y étant exercées.

La SCT paiera toutes les taxes foncières des immeubles qui comptent un magasin autonome du Groupe détail Canadian Tire. Dans les immeubles qui comptent un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé mais également un ou plusieurs magasins exploités sous une autre enseigne de la SCT ou par des locataires tiers, la SCT paiera une partie des taxes foncières, en fonction : (i) de la valeur des locaux loués évaluée séparément; (ii) de sa quote-part des taxes foncières attribuée aux parties communes de l'immeuble. Dans les immeubles qui comptent un magasin du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé, les magasins exploités sous l'enseigne de la SCT et les locataires tiers paieront une partie des taxes foncières qui sera calculée conformément aux baux applicables.

Entretien et réparations

Sauf en ce qui a trait aux éléments structurels et à certaines autres obligations, notamment celles indiquées ci-après, la SCT sera responsable de l'entretien, des réparations et des remplacements à effectuer dans les locaux loués (y compris les fenêtres, les portes, le chauffage, la ventilation et le conditionnement d'air (CVC) (entretien et réparations seulement), des réparations non structurelles réalisées sur la toiture, les systèmes d'électricité et de plomberie, les systèmes de gainage de l'immeuble et les systèmes de sécurité des personnes de l'immeuble) et elle maintiendra les locaux loués en bon état conformément à la norme prescrite concernant l'usure normale.

La FPI sera responsable de l'entretien, des réparations et du remplacement des éléments structurels des locaux loués (les « réparations structurelles ») et du remplacement, à la demande raisonnable de la SCT, des unités de CVC, de la membrane du toit, des aires de stationnement et des voies d'accès mais pas de leur entretien ni de leurs réparations (les « remplacements du bailleur »); toutefois, la FPI : (i) amortira le coût des réparations structurelles et des remplacements du bailleur au cours de leur durée de vie utile et imputera sa partie amortie annuelle des coûts à la SCT, plus les intérêts au taux de crédit préférentiel majoré de 1,5 %, à titre de loyer additionnel si le bail est en cours; (ii) ne sera pas tenue d'entreprendre les remplacements du bailleur dans les deux dernières années de la durée initiale ou de la période de prolongation alors en cours, à moins que la SCT n'ait exercé son option de prolongation de cinq ans suivante, le cas échéant. Les baux de Canadian Tire n'autorisent pas la FPI à facturer à la SCT les frais de gestion d'immeuble dont elle doit s'acquitter aux termes de la convention de gestion immobilière.

Modifications

La SCT peut modifier, agrandir et aménager les locaux loués à ses propres frais sans donner de préavis à la FPI, aux conditions suivantes : (i) il n'existe pas de cas de défaut se poursuivant aux termes du bail de Canadian Tire applicable; (ii) les modifications effectuées ne diminuent pas la SLB des locaux loués et respectent les lois, les charges grevant les titres de propriété et les baux des tiers applicables; (iii) les plans des modifications structurelles des locaux loués sont fournis à la FPI pour approbation préalable, étant entendu qu'elle ne peut refuser d'approuver des plans conformes aux prototypes de magasins du Groupe détail Canadian Tire au moment pertinent; (iv) la SCT ne doit pas permettre la construction sur la propriété d'un immeuble permanent distinct sans le consentement de la FPI, sauf si l'immeuble doit être occupé exclusivement par un ou plusieurs magasins exploités sous l'enseigne de la SCT. La FPI, après la réception d'un avis de modification ou d'agrandissement proposé, a le droit d'aviser la SCT des conditions auxquelles elle serait prête à financer la modification ou l'agrandissement et du loyer minimum de base additionnel qui lui sera facturé en contrepartie du financement. Si la SCT effectue la modification ou l'agrandissement mais choisit de le faire à ses propres frais, elle n'a pas à payer de loyer minimum de base additionnel. La SCT est responsable de l'augmentation des frais liée ou attribuable à la modification ou à l'agrandissement. La clause de modification et

d'agrandissement décrite précédemment a été rédigée à l'intention exclusive de la SCT et elle prévaut sur les droits de développement de la FPI en cas de conflit éventuel.

La SCT peut, à son entière discrétion, installer, retirer et conserver des accessoires fixes d'exploitation dans les locaux loués au cours de la durée initiale ou de la période de prolongation en cours. Toutefois, la SCT est tenue de faire ce qui suit à l'expiration ou à la résiliation du bail de Canadian Tire : (i) retirer et mettre hors service l'équipement (notamment l'équipement de manutention et d'entreposage du carburant) destiné aux aires de service et aux postes d'essence et mettre hors service l'immeuble et le remettre en état conformément aux lois et aux plans de remise en état applicables préalablement approuvés par la FPI; (ii) retirer, si la FPI l'exige, l'ensemble des accessoires fixes d'exploitation et des améliorations locatives (à l'exclusion des murs mitoyens, des bureaux, des toilettes et des améliorations du personnel, des systèmes de CVC, des systèmes électriques, des systèmes de distribution et de certains autres systèmes mécaniques) ainsi que les autres modifications (y compris les agrandissements) apportées aux locaux loués; (iii) réparer tous les dommages et les préjudices causés aux locaux loués qui résultent de pareil retrait; (iv) céder à la FPI la propriété de l'équipement, des accessoires fixes d'exploitation, des améliorations locatives et des modifications qui n'ont pas à être retirées (les « obligations de remise en état »).

Sous réserve du consentement de la SCT, à son entière discrétion, et de ses droits prévus par la clause de modification et d'agrandissement qui précède, la FPI aura le droit d'aménager tout espace ou volume excédentaire existant dans les locaux loués pour son propre bénéfice pourvu qu'elle continue de se conformer à ses obligations envers la SCT aux termes du bail de Canadian Tire.

Engagements environnementaux

La SCT prendra des engagements relativement à la conformité, à tous égards importants, aux lois environnementales à compter de la clôture. La SCT sera également responsable des ordonnances, des amendes, des poursuites, des pertes, des passifs, des dommages-intérêts, des frais, des dépenses et des réclamations de quelque sorte qu'ils soient liés à des questions environnementales relevant de sa propre responsabilité ou de celle de toute autre personne dont elle est responsable (ou liés à un immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail). La SCT indemnifiera également la FPI relativement à toutes les questions environnementales existantes à la clôture et à sa non-conformité aux lois environnementales ou à celle de toute autre personne dont elle est responsable (ou relativement à un immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail). À l'expiration du bail de Canadian Tire, si la loi ou la FPI l'exige, la SCT sera tenue de remédier à toute contamination de l'immeuble qui relève de sa responsabilité aux termes du bail, afin de rendre l'immeuble conforme à la norme alors applicable aux immeubles commerciaux. Toutefois, lorsqu'une évaluation des risques propre au site (ou son équivalent) approuvée par l'autorité gouvernementale compétente est en place à la clôture, la SCT ne sera pas tenue de remettre l'immeuble en état en vue de régler les questions environnementales soulevées dans l'évaluation des risques propre au site en ce qui concerne le niveau de contamination (sauf si une autorité compétente lui ordonne d'effectuer une telle remise en état ou si un changement de condition nécessite une remise en état) mais la SCT doit néanmoins continuer à indemniser la FPI de la manière décrite précédemment. L'indemnité environnementale prévue dans le bail pertinent subsistera : (i) à l'égard d'un immeuble pour lequel la SCT a mis hors service l'équipement éventuel de manutention et d'entreposage du carburant et a remis en état le terrain connexe, si cela est requis, jusqu'à 12 mois après la fin de la durée du bail pertinent; (ii) à l'égard des immeubles disposant d'équipement de manutention et d'entreposage du carburant, jusqu'à 12 mois après la date à laquelle la SCT met hors service cet équipement et remet en état le terrain connexe, si cela est requis, ou la fin de la durée du bail pertinent, selon la dernière de ces éventualités; (iii) à l'égard de tous les autres immeubles, jusqu'à 12 mois après la fin de la durée du bail de l'immeuble pertinent.

La FPI sera responsable de procéder à l'élimination des contaminants qui se sont déplacés dans ou sous l'immeuble ou qui ont été amenés dans l'immeuble, après la clôture, par une personne autre que la SCT ou toute autre personne dont la SCT est responsable (ou dont l'immeuble est sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail).

Cession et sous-location

Sans le consentement de la FPI mais sous réserve des restrictions ci-après, la SCT peut : (i) céder un bail de Canadian Tire, notamment les droits de prolongation y afférents; (ii) sous-louer, partager ou posséder conjointement la totalité ou une partie des locaux loués; (iii) attribuer des concessions, des franchises, des licences ou d'autres droits d'utilisation d'une partie des locaux loués à des tiers; toutefois, dans chaque cas : (i) la SCT donne un préavis écrit à la FPI (sous réserve de certaines exceptions limitées); (ii) il ne doit pas exister de cas de défaut se poursuivant aux termes du bail de Canadian Tire applicable; (iii) le cessionnaire doit conclure une convention de prise en charge avec la FPI; (iv) le cessionnaire qui est un sous-locataire doit renoncer aux droits sur les locaux loués s'il existe un défaut aux termes du bail et s'engager en faveur de la FPI à respecter les conditions du bail.

La SCT ne sera pas libérée de ses obligations aux termes de la durée initiale ou de la période de prolongation en cours du bail de Canadian Tire dans le cadre d'une cession de bail, sauf lorsque le cessionnaire dispose d'une entente financière raisonnablement similaire ou meilleure que celle de la SCT à la clôture (un « cessionnaire admissible »). Si la SCT souhaite céder un bail de Canadian Tire à un locataire qui n'est pas un cessionnaire admissible, elle ne sera pas : (i) libérée de ses obligations aux termes du bail; (ii) libérée au cours de la période de prolongation (la « première période de prolongation postérieure à la cession ») qui suit la période en cours du bail, pourvu que le cessionnaire ait renoncé à toutes ses options de prolongation sauf à la première période de prolongation postérieure à la cession. Toutefois, la SCT n'est pas libérée (i) de ses engagements relatifs aux questions environnementales, notamment ses engagements environnementaux, ni des obligations qui lui incombent aux termes des baux de Canadian Tire de retirer et de mettre hors service l'équipement destiné aux aires de service et aux postes d'essence (y compris l'équipement de manutention et d'entreposage du carburant), mettre l'immeuble hors service et le remettre en état conformément aux lois ou aux plans de remise en état applicables préalablement approuvés par la FPI; (ii) de ses obligations de remise en état. Malgré ce qui précède et dans la mesure où elle n'a pas été autrement libérée, la SCT est libérée de ses obligations aux termes du bail de Canadian Tire dès qu'une modification est effectuée à un bail de Canadian Tire après sa date de cession.

La FPI peut vendre, louer, céder, hypothéquer ou par ailleurs disposer des locaux loués et céder le bail de Canadian Tire et les intérêts de la FPI dans un bail de Canadian Tire sans le consentement de la SCT, sous réserve du droit de première offre et du droit de premier refus de la SCT décrits ci-après, pourvu que les droits de la SCT aux termes du bail ne soient pas touchés. La FPI est libérée de ses obligations aux termes d'un bail de Canadian Tire en cas de cession, pourvu que le cessionnaire les prenne en charge.

Aux termes du bail, la FPI n'est pas autorisée à hypothéquer ou par ailleurs grever d'une charge les locaux loués ou à céder en garantie les baux de Canadian Tire, sauf aux termes d'un financement réalisé de bonne foi avec un prêteur institutionnel. La FPI ne peut hypothéquer ou par ailleurs grever d'une charge les locaux loués sans avoir obtenu, de la part du créancier hypothécaire, du prêteur ou d'une autre partie garantie, une promesse de respect et d'exécution de la totalité des obligations de la FPI aux termes des conditions du bail de Canadian Tire applicables si la partie concernée prend possession des locaux loués ou réalise par ailleurs sa garantie sur les locaux loués ou les greves d'une charge; toutefois, le créancier hypothécaire, le prêteur ou la partie garantie : (i) n'est pas lié par les paiements anticipés du loyer (sauf ceux expressément prévus par le bail de Canadian Tire) ou toute autre modification, résiliation anticipée ou renonciation au bail importante à moins qu'ils ne soient prévus dans le bail ou qu'il n'y consente; (ii) n'est pas responsable des défauts de la FPI aux termes du bail ayant pris naissance avant qu'il ne devienne un créancier hypothécaire en possession des locaux ou l'ayant droit de la FPI dans le bail, à l'exception des défauts permanents; (iii) est responsable des obligations de la FPI seulement à la réalisation de sa garantie lorsqu'il obtient la propriété des locaux, entre en leur possession ou en a le contrôle; (iv) simultanément à la remise à la FPI, il doit obtenir une copie de l'avis donné à la FPI alléguant le défaut d'exécution de ses obligations aux termes du bail. Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ».

Dommmages et destruction

Si les locaux loués sont endommagés ou détruits, il incombe à la SCT de les reconstruire ou de les réparer (elle doit notamment remplacer ou réparer l'équipement mécanique et l'équipement de distribution de base) selon les mêmes normes et conformément à son obligation d'entretien des locaux loués prévue par le bail de Canadian Tire. Cette condition s'applique que le produit d'assurance applicable, le cas échéant, soit ou non suffisant pour payer les frais connexes. Si les locaux loués sont endommagés au cours des trois dernières années de la durée initiale ou au cours d'une période de prolongation, faisant en sorte que plus de 25 % de l'immeuble, de l'accès à l'immeuble ou des aires de chargement ne sont pas disponibles pour un usage normal pendant une période de 120 jours, sans toutefois que les dommages résultent de la négligence ou de la faute intentionnelle de la SCT, cette dernière a le droit de résilier le bail de Canadian Tire.

La SCT sera tenue de maintenir et de payer une assurance aux montants et aux conditions qu'un propriétaire de développements commerciaux de détail comparables jugerait prudentes, étant entendu que la SCT aura le droit de s'autoassurer tant que DBRS ou S&P lui attribuera une note de BBB (faible) ou de BBB-, respectivement.

Clauses restrictives

Conformément à la stratégie d'entreprise de la SCT, à sa pratique passée et aux normes du secteur, les baux de Canadian Tire comprendront certaines restrictions aux termes desquelles la FPI s'abstiendra de louer des locaux à des tiers, notamment ceux qui comptent lui faire concurrence. Ces restrictions s'appliquent jusqu'à la fin de la durée du bail (y compris les prolongations exercées) et, par la suite, jusqu'au dixième anniversaire de la fin de la durée du bail (s'agissant d'une cession de bail à un cessionnaire autre qu'un cessionnaire admissible et lorsque la SCT est libérée de ses obligations aux termes du bail, la fin de la durée du bail est réputée fixée à l'expiration de la première période de prolongation postérieure à la cession). Toutefois, les baux de Canadian Tire ne comporteront pas de restrictions qui interdiront à la FPI, à titre de bailleur, de louer des locaux dans d'autres immeubles situés dans un rayon précis des locaux loués.

Droit de première offre

Sous réserve des droits de première offre ou de premier refus existants, la FPI accordera à la SCT un droit de première offre (le « DDPO sur le bail ») jusqu'à la fin de la durée du bail (y compris les prolongations exercées) et par la suite. Le DDPO sur le bail s'applique seulement : (i) jusqu'au dixième anniversaire de la fin de la durée du bail (s'agissant d'une cession de bail à un cessionnaire autre qu'un cessionnaire admissible et lorsque la SCT est libérée de ses obligations aux termes du bail, la fin de la durée du bail est réputée fixée à l'expiration de la première période de prolongation postérieure à la cession), (ii) jusqu'au moment où la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, selon la dernière de ces éventualités. Aux termes du DDPO sur le bail, si la FPI souhaite vendre ou par ailleurs aliéner un immeuble ou un droit sur un immeuble qui a été acquis auprès de la SCT ou est loué en totalité ou en partie par la SCT aux termes d'un bail de Canadian Tire, elle doit d'abord présenter une offre à la SCT indiquant le prix et les conditions importantes de la vente ou de l'aliénation proposée. La SCT aura jusqu'à 30 jours : (i) pour notifier son acceptation à la FPI, sous forme de lettre d'intention non exécutoire signée (la « lettre d'intention ») ou (ii) fournir à la FPI le prix de réserve minimum, qui doit être égal ou inférieur au prix d'offre de la FPI et au-dessous duquel la FPI ne pourra mettre en œuvre l'opération proposée. Si la lettre d'intention est acceptée, la FPI et la SCT négocient une convention conforme aux conditions de l'offre dans les 10 jours ouvrables assortie d'une période de vérification diligente d'au moins 30 jours, la clôture devant avoir lieu au moins 50 jours après. Si la lettre d'intention n'est pas acceptée, la FPI peut vendre ou par ailleurs aliéner de l'immeuble, sous réserve du DDPR sur le bail, aux mêmes conditions, pourvu que la clôture de l'opération ait lieu dans les 180 jours de l'offre initiale. Le DDPO sur le bail sera remis en vigueur si l'opération proposée n'est pas réalisée dans les 180 jours de la réception de l'avis initial par la FPI. Il est entendu que le DDPO sur le bail est un droit personnel de la SCT qu'elle ne peut céder. Cependant, le DDPO sur le bail continue de s'appliquer aux locaux jusqu'à la fin de la durée du bail lorsque la SCT cède le bail à un cessionnaire admissible, mais également lorsqu'elle cède le bail sans avoir été libérée des obligations qui lui incombent aux termes du bail jusqu'à la fin de sa durée (y compris les renouvellements).

Droit de premier refus

Sous réserve des droits de première offre ou de premier refus existants, la FPI accordera à la SCT un droit de premier refus (le « DDP sur le bail ») jusqu'à la fin de la durée du bail (y compris les prolongations exercées). Par la suite, le DDP sur le bail s'applique seulement : (i) jusqu'au dixième anniversaire de la fin de la durée du bail (s'agissant d'une cession de bail à un cessionnaire autre qu'un cessionnaire admissible et lorsque la SCT est libérée de ses obligations aux termes du bail, la fin de la durée du bail est réputée fixée à l'expiration de la première période de prolongation postérieure à la cession); (ii) jusqu'au moment où la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, selon la dernière de ces éventualités. Aux termes du DDP sur le bail, si la FPI a reçu une offre de bonne foi d'un concurrent en vue d'acheter ou d'acquérir autrement un ou plusieurs immeubles ou droits sur des immeubles, dont une partie ou la totalité sont loués ou ont été loués à la SCT aux termes d'un bail de Canadian Tire, la FPI présente cette offre à la SCT et celle-ci a 10 jours ouvrables pour s'engager à égaler l'offre moyennant avis à la FPI. Si la SCT ne fournit pas cet avis à la FPI, la FPI peut vendre ou par ailleurs aliéner l'immeuble aux mêmes conditions, pourvu que la clôture de l'opération ait lieu dans les 180 jours de l'offre initiale. Le DDP sur le bail sera accordé exclusivement à la SCT. Le DDP sur le bail est donc un droit personnel de la SCT qu'elle ne peut céder. Aussi, le DDP sur le bail continue de s'appliquer aux locaux jusqu'à la fin de la durée du bail lorsque la SCT cède le bail à un cessionnaire admissible, mais également lorsqu'elle cède le bail sans avoir été libérée des obligations qui lui incombent aux termes du bail (y compris les renouvellements).

Description des baux applicables aux postes d'essence

La FPI louera à la SCT les terrains relatifs aux postes d'essence du Groupe détail Canadian Tire situés dans les premiers immeubles, qui occuperont chacun environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. Ces postes d'essence du Groupe détail Canadian Tire seront exploités par des tiers aux termes d'ententes conclues avec la SCT. Le loyer minimum de base payable par la SCT pour les baux applicables aux postes d'essence sera de 30 000 \$ par année, assorti d'une augmentation de loyer annuelle de 1,5 % à compter du 1^{er} janvier 2015. Les baux de Canadian Tire applicables aux postes d'essence du Groupe détail Canadian Tire seront des baux fonciers qui renfermeront pour l'essentiel des dispositions semblables, le cas échéant, aux termes desquelles la SCT paiera directement les dépenses en immobilisations qui doivent être payées au cours de la durée des baux (ou des prolongations). Aux termes des baux des postes d'essence, la SCT est tenue, à l'expiration ou à la résiliation du bail de Canadian Tire, de retirer et de mettre hors service l'équipement (notamment l'équipement de manutention et d'entreposage du carburant) destiné aux postes d'essence ainsi que de mettre hors service l'immeuble et de le remettre en état conformément aux lois et aux plans de remise en état applicables préalablement approuvés par la FPI.

Description du bail du centre de distribution

La FPI louera à la SCT les terrains et les immeubles rattachés au centre de distribution, qui fait partie des premiers immeubles, à des conditions pour l'essentiel semblables à celles des baux applicables aux magasins du Groupe détail Canadian Tire; toutefois, le centre de distribution ne sera pas assujéti aux restrictions sur l'usage applicables aux magasins du Groupe détail Canadian Tire aux termes de ces baux et, à l'expiration ou à la résiliation du bail, la SCT pourra retirer l'équipement, les accessoires fixes d'exploitation et certaines améliorations locatives.

Description des baux fonciers

À la clôture, dans le cadre de l'acquisition des premiers immeubles, la FPI acquerra six immeubles qui constituent des intérêts à bail aux termes de baux fonciers à long terme. Ces immeubles représentent environ 440 793 pieds carrés de SLB, dont deux immeubles et 172 614 pieds carrés de SLB sont situés en Ontario, deux immeubles et 131 415 pieds carrés de SLB sont situés en Alberta, un immeuble de 82 989 pieds carrés de SLB est situé en Saskatchewan et un immeuble de 53 775 pieds carrés de SLB est situé au Nouveau-Brunswick. Les durées résiduelles de chacun de ces baux, en supposant que toutes les périodes de prolongation sont exercées, vont de 29 à 43 ans, avec une durée résiduelle moyenne (y compris les prolongations) d'environ 34 ans. Après les renouvellements, le loyer de ces baux fonciers sera établi en fonction d'une série de facteurs, notamment, le cas échéant, les taux du marché, l'indice des prix à la consommation et l'existence de montants

préalablement établis par contrat. Le bail foncier immobilier de Saskatoon a la date d'expiration la plus rapprochée, qui a été fixée en 2042.

Description des baux conclus avec des locataires tiers (notamment Mark's et Sport Chek)

À la clôture, la FPI prendra en charge les baux existants intervenus entre, d'une part, la SCT et, d'autre part, Mark's, Sport Chek et des locataires tiers des premiers immeubles. Chacun des baux des locataires tiers a été négocié entre parties sans lien de dépendance et les baux de Mark's et de Sport Chek ont été négociés entre des filiales de la SCT à des conditions que la SCT croit être usuelles pour des parties sans lien de dépendance. Même si les conditions particulières de chacun des baux diffèrent, il s'agit généralement de baux à loyer hypernet et la direction croit qu'ils renferment des conditions usuelles pour des baux de locaux commerciaux. Pour obtenir une liste des dix premiers locataires tiers de la FPI à la clôture, voir « Actifs de la FPI — Composition des premiers immeubles — Les 10 principaux locataires tiers ». En outre, pour obtenir plus de renseignements sur les premiers immeubles qui sont assujettis à un ou plusieurs baux de Sport Chek, de Mark's ou de tiers, voir « Appendice A — Premiers immeubles — Immeubles comptant la SCT à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires ».

Relations entre la SCT et ses marchands associés

Aux termes de l'entente contractuelle intervenue entre chacun des marchands associés et la SCT (chacun, le « contrat du marchand associé ») et consignée dans une entente de rémunération plus large, la SCT impose à ses marchands associés des droits de licence d'utilisation des locaux des magasins du Groupe détail Canadian Tire. Ces droits de licence ne sont qu'un élément du contrat plus large intervenu avec les marchands associés, qui leur permet d'exploiter un ou plusieurs magasins du Groupe détail Canadian Tire sous la dénomination de Canadian Tire. Ces droits de licence ne constituent pas le paiement d'un loyer et ne sont pas conformes aux taux de location du marché appliqués par des tiers, tributaires de ces taux ou liés à ceux-ci. Ces droits de licence ne sont pas corrélés au loyer prévu par les baux de Canadian Tire que la FPI conclura avec la SCT relativement aux premiers immeubles lequel, selon la direction, reflète les conditions du marché de location des grands immeubles de commerce de détail pour un locataire bien noté. Les obligations relatives aux droits de licence et à d'autres questions immobilières qui incombent aux marchands associés et à la SCT aux termes des contrats des marchands associés demeureront inchangées après la clôture.

Certains marchands associés ont des ententes de crédit en cours relativement aux activités qu'ils exercent dans les locaux des magasins du Groupe détail Canadian Tire, lesquelles obligent la Société, la SCT et Immobilière CT à reconnaître certains droits au prêteur. La Société, la SCT et Immobilière CT concluront un consentement du bailleur pour les immeubles relativement auxquels le marchand associé dispose d'ententes de crédit en cours. Le consentement du bailleur renfermera les dispositions qui figurent généralement dans les conventions conclues par un bailleur en faveur du prêteur d'un locataire ou d'un occupant, notamment la suspension du droit de résilier le bail pendant un délai précis à la suite d'un défaut aux termes des ententes de crédit conclues avec les marchands associés, l'attribution de droits d'occupation au prêteur dans certaines circonstances et la subordination des réclamations du bailleur relativement à l'immeuble du marchand associé aux réclamations du prêteur. Dans certains cas, la FPI est tenue de conclure une entente sous une forme pour l'essentiel semblable en faveur du prêteur du marchand associé avec l'acheteur de ces immeubles, sous réserve du consentement du bailleur.

ACQUISITION DES PREMIERS IMMEUBLES

La FPI acquerra indirectement des droits sur les premiers immeubles auprès de la SCT pour un prix d'achat global d'environ 3,534 milliards de dollars d'une manière essentiellement conforme à ce qui est décrit ci-après :

Principales étapes de l'opération

Acquisition des premiers immeubles par la Société

1. La convention de société en commandite sera modifiée en vue de refléter les conditions décrites à la rubrique « La Société ».

2. La SCT transférera ses droits de propriété véritable sur les premiers immeubles à la Société en échange de l'émission de : a) 263 500 000 \$ de capital global de billets SEC de catégorie A; b) 597 110 941 \$ de capital global de billets SEC de catégorie B1; c) 409 389 058 \$ de capital global de billets SEC de catégorie B2; d) 48 620 865 parts SEC de catégorie B (assorties d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote); e) 200 000 000 \$ de capital global de billets SEC de catégorie C; f) 1 600 000 parts SEC de catégorie C.

Remboursement de la totalité des billets SEC de catégorie C et émission de parts SEC de catégorie C à la SCT

3. La Société remboursera alors la totalité des billets SEC de catégorie C émis à la SCT à l'étape deux au moyen de l'émission de 200 000 parts SEC de catégorie C à la SCT.

Remboursement de la totalité des billets SEC de catégorie B2 et émission de parts SEC de catégorie B à la SCT

4. La Société remboursera alors la totalité des billets SEC de catégorie B2 en circulation émis à la SCT à l'étape deux au moyen de l'émission de 40 938 906 parts SEC de catégorie B à la SCT (assorties d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote).

Remboursement de la totalité des billets SEC de catégorie B1 et émission de parts SEC de catégorie A

5. La Société remboursera alors la totalité des billets SEC de catégorie A et des billets SEC de catégorie B1 émis à l'étape deux au moyen de l'émission de 86 061 094 parts SEC de catégorie A à la SCT.

Transfert de parts SEC de catégorie A en échange d'un billet

6. La SCT transférera alors à la FPI 86 061 094 parts SEC de catégorie A en échange d'un billet.

Placement de parts par la FPI

7. La FPI émettra 26 350 000 parts aux termes du placement, pour un produit brut global d'environ 263,5 millions de dollars (ou un produit net de 241,2 millions de dollars, déduction faite des frais estimés de 22,3 millions de dollars).

Remboursement d'un billet

8. La FPI se servira du produit net du placement provenant de l'étape sept (241,2 millions de dollars) et émettra 59 711 094 parts à la SCT en vue de rembourser le billet émis à l'étape six. Le présent prospectus vise également l'émission par la FPI des 59 711 094 parts émises à la SCT à la présente étape.

Les opérations d'achat et de vente décrites précédemment seront réalisées conformément à la convention d'acquisition et seront conditionnelles à la réalisation du placement et à la réception des consentements et des renoncations nécessaires auprès des tiers relativement aux opérations prévues aux présentes, notamment le respect de certaines autres conditions usuelles de clôture. Pour une illustration de la structure de la FPI à la réalisation du placement et des opérations susmentionnées, voir « Structure postérieure à la clôture » et « Stratégie concernant la structure du capital ».

Titres publiés et conventions de prête-nom

Après la clôture, la Société aura la propriété de la totalité des actions en circulation de trois sociétés prête-noms qui détiennent les titres enregistrés des premiers immeubles mais pas celle des actions des quatre sociétés prête-noms qui détiendront les titres enregistrés des premiers immeubles au Québec, tandis que les titres enregistrés de 66 premiers immeubles demeureront auprès de la SCT après la clôture. La FPI peut demander le transfert d'un titre enregistré relativement à ces 66 premiers immeubles.

Convention d'acquisition et convention d'indemnisation

La FPI acquerra indirectement auprès de la SCT, aux termes d'une convention d'acquisition, des droits sur les premiers immeubles pour un prix d'achat global d'environ 3,534 milliards de dollars. La convention

d'acquisition renfermera les déclarations et garanties qui figurent généralement dans les conventions d'acquisition négociées entre des acheteurs et des vendeurs avertis traitant sans lien de dépendance, dont certaines seront présentées sous réserve de la connaissance du vendeur et de leur importance relative et soumises à des exceptions raisonnables, relativement à la SCT (à titre de vendeur) et aux premiers immeubles (notamment les déclarations et garanties concernant la constitution et le statut, les pouvoirs et les autorisations, le respect des lois, le titre de propriété des premiers immeubles et leur état, certaines informations financières concernant les immeubles, les charges en cours, le statut des baux existants avec des locataires tiers et de ceux conclus avec des magasins exploités sous l'enseigne de la SCT (autres que les magasins du Groupe détail Canadian Tire), à l'exactitude des registres des loyers, aux questions fiscales, aux questions environnementales et aux litiges). La SCT garantira et déclarera aussi que le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important, sous réserve d'une exception pour les parties du prospectus censées s'appuyer sur l'autorité d'un expert ou censées être un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'expert. Ces déclarations et garanties seront valables pendant 18 mois à compter de la clôture, étant toutefois entendu que les déclarations concernant l'organisation et le statut de même que les pouvoirs et les autorisations seront valables indéfiniment, que les déclarations concernant les questions fiscales et environnementales seront valables pendant les périodes de prescription applicables et que la déclaration relative au prospectus sera valable pendant une période de trois ans à compter de la clôture.

Aux termes de la convention d'indemnisation, la SCT indemnifiera la FPI des manquements aux déclarations et garanties y étant consignées. L'obligation d'indemnisation maximale de la SCT se limitera au produit net du placement; aucune demande d'indemnisation ne peut être présentée à moins que les pertes totales ne soient supérieures à un million de dollars et le seuil en dollars de chaque demande à inclure aux fins d'une demande fondée sur le manquement à une déclaration est de 50 000 \$.

Rien ne garantit que la FPI pourra se faire dédommager par la SCT en cas de manquement aux déclarations et garanties figurant dans la convention d'acquisition et rien ne garantit que les actifs de la SCT suffiront pour satisfaire à ces obligations ni que le montant global des réclamations ne sera pas supérieur aux limites de responsabilité indiquées précédemment. Seule la FPI aura le droit de présenter une réclamation ou d'engager une poursuite pour information fautive ou trompeuse ou pour violation de la convention d'acquisition, à l'exclusion des acquéreurs de parts aux termes du présent prospectus, qui ne disposeront d'aucun droit contractuel en vertu de la convention d'acquisition ou de la convention d'indemnisation. Cependant, les acquéreurs disposeront de certains droits d'action légaux contre la FPI, la SCT et les preneurs fermes en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Voir « Droits de résolution et sanctions civiles ».

La convention d'acquisition et la convention d'indemnisation seront des contrats concernant la FPI et seront disponibles par voie électronique sur SEDAR sous le profil d'émetteur de la FPI après la clôture. L'acquéreur de parts doit se reporter aux conditions de la convention d'acquisition et de la convention d'indemnisation pour obtenir une description complète des déclarations, des garanties et des indemnités stipulées en faveur de la FPI et des restrictions connexes prévues par ces conventions.

Le conseiller EES indépendant a identifié des questions environnementales concernant certains des premiers immeubles et a estimé que les dépenses de remise en état et de gestion des questions environnementales identifiées pourraient à court terme s'élever à environ 1,1 million de dollars. Aux termes de la convention d'acquisition, il incombera à la SCT de remédier aux problèmes soulevés dans la mesure dont elle aura convenu avec la FPI.

En outre, aux termes des baux de Canadian Tire, la SCT prendra des engagements relativement à la conformité, à tous égards importants, aux lois environnementales à compter de la clôture. La SCT sera également responsable des ordonnances, des amendes, des poursuites, des pertes, des passifs, des dommages-intérêts, des frais, des dépenses et des réclamations de quelque sorte qu'ils soient concernant des questions environnementales relevant de sa propre responsabilité ou de celle de toute autre personne dont elle est responsable (ou liés à un immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail). La SCT indemnifiera également la FPI relativement à toutes les questions environnementales existantes à la clôture et à sa non-conformité aux lois environnementales ou à celle de toute autre personne dont elle est responsable (ou relativement à un immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail). Toutefois, lorsqu'un dossier concernant l'état du site ou l'équivalent a été déposé auprès de l'autorité gouvernementale compétente à

la clôture, la SCT ne sera pas tenue de remettre l'immeuble en état en vue de régler les questions environnementales soulevées dans le dossier ou l'équivalent en ce qui concerne le niveau de contamination (sauf si une autorité compétente lui ordonne d'effectuer une telle remise en état ou si un changement de condition nécessite une remise en état) mais la SCT doit néanmoins continuer à indemniser la FPI de la manière décrite précédemment. L'indemnité environnementale prévue dans le bail pertinent subsistera : (i) à l'égard d'un immeuble pour lequel la SCT a mis hors service l'équipement éventuel de manutention et d'entreposage du carburant et a remis en état le terrain connexe, si cela est requis, jusqu'à 12 mois après la fin de la durée du bail pertinent; (ii) à l'égard des immeubles disposant d'équipement de manutention et d'entreposage du carburant, jusqu'à 12 mois après la date à laquelle la SCT met hors service cet équipement et remet en état le terrain connexe, si cela est requis, ou la fin de la durée du bail pertinent, selon la dernière de ces éventualités; (iii) à l'égard de tous les autres immeubles, jusqu'à 12 mois après la fin de la durée du bail de l'immeuble pertinent.

La FPI sera responsable de procéder à l'élimination des contaminants qui se sont déplacés dans ou sous l'immeuble ou qui ont été amenés dans l'immeuble, après la clôture, par une personne autre que la SCT ou toute autre personne dont la SCT est responsable (ou dont l'immeuble est sous sa garde et son contrôle aux termes de son bail). À l'expiration du bail de Canadian Tire, si la loi ou la FPI l'exige, la SCT sera tenue de remédier à toute contamination de l'immeuble dont elle est responsable aux termes du bail afin de le rendre conforme à la norme alors applicable aux immeubles commerciaux. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».

ÉVALUATION DES PREMIERS IMMEUBLES

Évaluations indépendantes

La SCT a retenu les services de l'évaluateur en vue d'obtenir une estimation indépendante de la juste valeur marchande de chacun des premiers immeubles. Les évaluations des premiers immeubles ont été faites conformément aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada adoptées par l'Institut canadien des évaluateurs. Ce dernier a défini la valeur marchande comme « le prix le plus probable qu'un immeuble devrait rapporter sur un marché concurrentiel et libre, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas influencé par des facteurs indus ». Selon l'Institut canadien des évaluateurs, la définition suppose que la vente est conclue à une date donnée et que le titre est transféré du vendeur à l'acheteur dans les conditions suivantes : (i) l'acheteur et le vendeur sont normalement motivés; (ii) les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent dans ce qu'elles considèrent comme leur intérêt; (iii) chaque immeuble est laissé sur le marché libre pendant un délai raisonnable; (iv) le prix représente la contrepartie normale de l'immeuble vendu, sans être influencé par un financement spécial ou créatif ou des concessions de vente accordées par quiconque est associé à l'opération de vente.

D'après l'évaluateur indépendant, les premiers immeubles avaient une valeur estimative, en date du 1^{er} août 2013, qui s'échelonnait entre 3,745 milliards de dollars et 3,818 milliards de dollars pour les immeubles et les terrains aménagés, y compris une prime de portefeuille de 1 % à 3 % qui tient compte de la fréquence peu élevée à laquelle des portefeuilles de ce montant et de ce degré de solvabilité sont offerts à des investisseurs éventuels. L'intervalle de valeur estimé comprend la valeur actuelle globale, compte non tenu de la prime de portefeuille, des immeubles loués ou donnés à bail de 3,657 milliards de dollars, majorée de la valeur estimative des biens-fonds excédentaires inclus dans les premiers immeubles d'un montant de 51 millions de dollars. Par conséquent, le taux de capitalisation, y compris la prime de portefeuille, induit par l'intervalle de valeur indiqué ci-dessus oscille entre 6,20 % et 6,08 %.

Pour réaliser son estimation de valeur, l'évaluateur a utilisé plusieurs hypothèses, notamment : un loyer de base minimum moyen pondéré de 12,73 \$ le pied carré pour les magasins du Groupe détail Canadian Tire, des frais de gestion des immeubles de 2 % du loyer de base, une réserve structurelle de 0,5 % du bail brut effectif, des frais d'incitation au renouvellement des baux s'échelonnant entre 0 et 10 \$ le pied carré, des frais d'incitation à la conclusion de baux par de nouveaux locataires s'échelonnant entre 10 et 30 \$ le pied carré, des probabilités de renouvellement s'échelonnant entre 75 et 80 %, des commissions de location s'échelonnant entre 4 et 8 \$ le pied carré pour les nouveaux locataires et 0 et 2 \$ le pied carré pour les renouvellements, ainsi qu'une allocation pour inoccupations de 0 % pour les magasins du Groupe détail Canadian Tire et de 5 % pour

les locataires tiers (locaux inoccupés à l'heure actuelle ou à la première expiration du bail). L'évaluateur a confirmé que le loyer minimum de base initial de tous les magasins du Groupe détail Canadian Tire correspond à son évaluation du loyer du marché de ces magasins.

L'évaluateur a également attribué une valeur d'environ 51 millions de dollars aux biens-fonds excédentaires en utilisant méthode de comparaison directe. Afin d'estimer cette valeur, l'évaluateur a regroupé les ventes de terrains comparables partout au Canada et établi des valeurs de référence pour chaque région et chaque type d'emplacement. L'évaluateur a examiné le ratio de couverture du site et la configuration et l'aménagement de chacun des premiers immeubles afin d'estimer la quantité théorique de biens-fonds excédentaires au sein des premiers immeubles.

L'évaluateur a établi la valeur marchande estimative des premiers immeubles en ayant recours à une méthode d'évaluation fondée sur les bénéfices (qui utilise la méthode de la capitalisation directe et la méthode de l'actualisation des flux monétaires). Ces méthodes d'évaluation sont celles que les investisseurs utilisent habituellement lorsqu'ils acquièrent des immeubles de cette nature. L'évaluateur a tenu compte des prévisions de revenu de chaque immeuble fondées sur les conditions des baux contractuels, les taux de location sur le marché, les taux de croissance, les paiements des baux fonciers, les taux d'inoccupation, le roulement des locataires et les frais d'exploitation. L'évaluateur a inspecté chacun des premiers immeubles pour en évaluer les caractéristiques générales sur le plan de l'emplacement et de l'état physique et a évalué l'utilisation optimale de chaque immeuble. Des paramètres d'évaluation ont été utilisés, tenant dûment compte des caractéristiques de revenu, des conditions actuelles du marché ainsi que de l'information sur l'économie et le secteur actuellement disponible, notamment l'impact de l'augmentation récente des taux d'intérêt sur l'évaluation des immeubles. Pour évaluer les premiers immeubles, l'évaluateur a notamment supposé que leur titre de propriété était valable et négociable et il n'a pas pris en compte les questions techniques, environnementales ou relatives au zonage ou à la planification ni d'autres questions connexes. L'évaluateur a signalé dans les évaluations qu'il n'avait pas examiné les budgets d'immobilisations ni les rapports EEI concernant les immeubles et que toute dépense en immobilisation qui restait à payer aurait une incidence sur ses conclusions relativement à la valeur.

Pour établir la valeur marchande approximative des premiers immeubles, l'évaluateur s'est fondé sur les données d'exploitation et les données financières fournies par la SCT, notamment : (i) la principale convention de bail de la SCT, (ii) les renseignements concernant les ventes, les inscriptions et les baux, vers la date d'évaluation, d'immeubles considérés comme similaires. Compte tenu de son examen et d'autres facteurs pertinents, l'évaluateur a considéré ces données comme raisonnables et justifiées.

Il faut faire preuve de prudence dans l'appréciation et l'utilisation des résultats des évaluations, comme les évaluations dont il est question aux présentes. Une évaluation constitue une estimation de la valeur marchande. Elle ne constitue pas une mesure précise de la valeur, mais se fonde plutôt sur une comparaison subjective de l'activité semblable sur le marché immobilier. Les évaluations sont fondées sur différentes hypothèses concernant l'avenir et, bien que les prévisions internes de l'évaluateur concernant le résultat opérationnel net des premiers immeubles soient considérées comme raisonnables à l'heure actuelle, il est possible que certaines des hypothèses ne se concrétisent pas ou diffèrent sensiblement des résultats réels. Voir « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI ».

Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne se négocient pas nécessairement à une valeur établie uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de l'actif immobilier de la fiducie. Par conséquent, les parts pourraient se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs que supposent les évaluations.

Évaluation de l'état des immeubles

Des rapports d'évaluation de l'état des immeubles (les « rapports EEI ») ont été dressés par une société d'ingénierie indépendante, pour chacun des premiers immeubles, afin d'établir et de documenter l'état actuel de chaque immeuble et de ses composantes et systèmes d'exploitation importants. Les évaluations des premiers immeubles ont également fait état de graves défauts de construction, de matériaux ou de systèmes constatés par la société d'ingénierie qui pourraient affecter leur valeur ou la poursuite de leur exploitation. Les rapports EEI ont été achevés en juin, en juillet et en août 2013. En plus de l'entretien régulier nécessaire des diverses composantes des immeubles, chacun des rapports EEI a évalué les travaux à exécuter sans délai (c.-à-d. dans les

90 jours suivant l'évaluation) et les travaux dont l'exécution est recommandée au cours des 15 prochaines années pour conserver les immeubles en bon état.

Compte tenu des rapports EEI, la direction croit que les premiers immeubles sont en règle générale entretenus de manière conforme à leur usage.

Le tableau suivant résume les dépenses en immobilisations recommandées par les rapports EEI et les sommes qui sont recouvrables auprès des locataires.

Dépenses en immobilisations prévisionnelles (en millions de dollars)							
	<u>Année 1</u>	<u>Années 2 à 3</u>	<u>Années 4 à 6</u>	<u>Années 7 à 10</u>	<u>Années 11 à 15</u>	<u>Total</u>	<u>Moyenne sur 15 ans</u>
Dépenses en immobilisations attribuées à la FPI							
Dépenses recouvrables	12,9 \$	30,1 \$	43,2 \$	58,5 \$	63,5 \$	208,2 \$	13,9 \$
Dépenses non recouvrables	0,7 \$	1,6 \$	2,3 \$	3,1 \$	3,3 \$	11,0 \$	0,7 \$
Dépenses en immobilisations prévisionnelles	13,6 \$	31,7 \$	45,5 \$	61,6 \$	66,8 \$	219,2 \$	14,6 \$

La FPI prévoit faire des dépenses en immobilisations relatives aux premiers immeubles d'environ 219,2 millions de dollars au cours des 15 prochaines années, soit environ 14,6 millions de dollars par année, dont la quasi-totalité devraient pouvoir être recouvrées auprès des locataires. Bien que les dépenses en immobilisations annuelles devraient demeurer stables pendant 15 ans suivant la clôture, les sommes que la FPI pourra recouvrer au titre des améliorations aux immobilisations amorties augmenteront d'un exercice à l'autre. À titre d'exemple, pour 2014, les prévisions indiquent un loyer additionnel de 0,22 million de dollars en ce qui concerne les recouvrements au titre d'améliorations aux immobilisations amorties auprès de la SCT, compte tenu des dépenses en immobilisations réelles prévues de 13,6 millions de dollars de la FPI pour 2014. La SCT sera tenue, au cours de chaque exercice subséquent, de payer un loyer additionnel supplémentaire au titre d'améliorations aux immobilisations amorties, de sorte que l'écart entre les dépenses en immobilisations amorties pouvant être recouvrées auprès de la SCT et les dépenses en immobilisations de la FPI diminuera avec le temps.

Outre les dépenses en immobilisations prévisionnelles présentées dans le tableau qui précède et conformément à la convention d'acquisition, la SCT s'est engagée à effectuer environ 3,7 millions de dollars de réparations, dont il est fait état dans les rapports EEI, sur certains des premiers immeubles avant le 31 décembre 2013.

Évaluations environnementales de sites

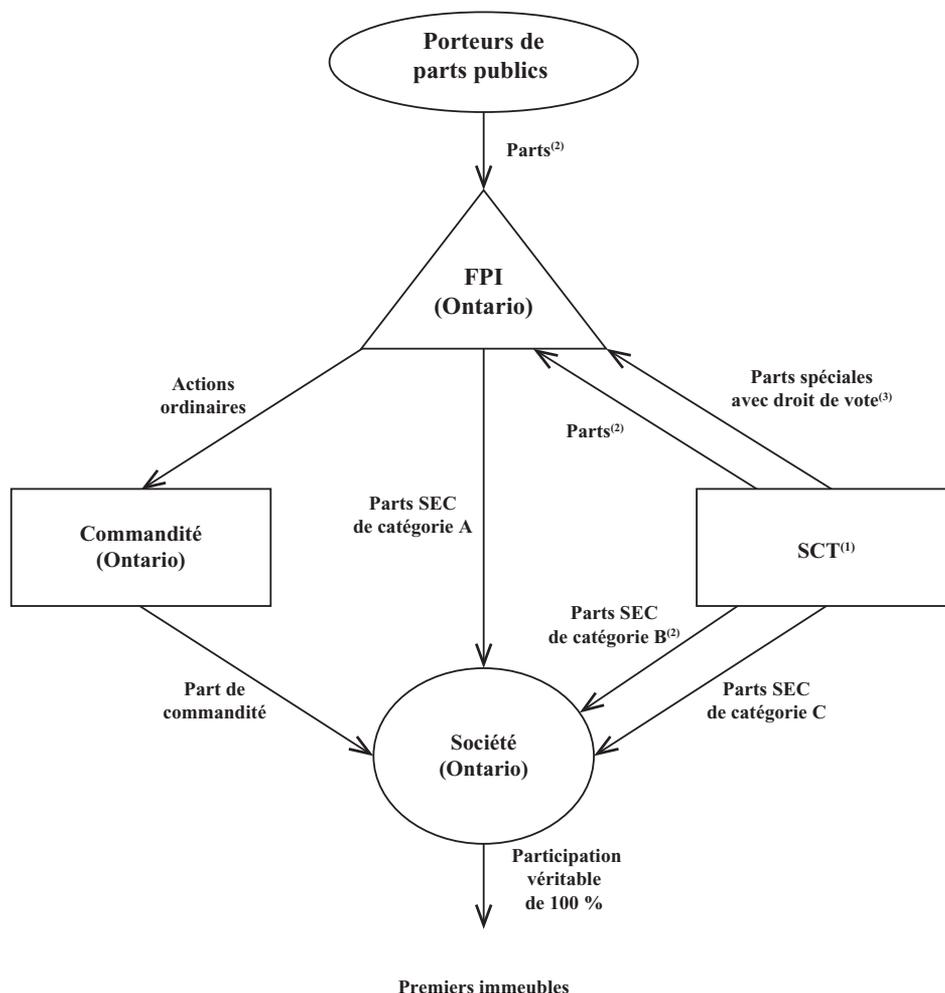
Tous les premiers immeubles ont fait l'objet d'un rapport d'évaluation environnementale de site phase I (collectivement, les « rapports EES phase I ») dressé par des conseillers en environnement indépendants en juin, en juillet et en août 2013. Les évaluations environnementales de sites phase I avaient pour but de déceler toute contamination environnementale réelle ou éventuelle des premiers immeubles. Les rapports EES phase I ont été dressés en substance conformément aux pratiques actuelles du secteur en la matière. Toutefois, les rapports EES phase I ne contiennent pas de recommandations concernant la nécessité de réaliser d'autres évaluations environnementales conformes au processus décrit ci-après. Ces évaluations environnementales de sites phase I ne comportaient aucun échantillonnage ni aucune analyse par intrusion.

Un autre conseiller en environnement indépendant (le « conseiller EES indépendant »), qui n'a pas pris part à la préparation des rapports EES phase I, a examiné et analysé les conclusions de ces rapports et classé les premiers immeubles en fonction d'une première série de critères de risque qu'il a mis au point avec la SCT. En fonction de ce classement, le conseiller EES indépendant a évalué des données factuelles concernant certains des premiers immeubles identifiés comme susceptibles de nécessiter un examen plus approfondi au moyen d'une

deuxième série de critères de risque qu'il a mis au point avec la SCT, lesquels ont été conçus pour évaluer les répercussions éventuelles, sur la FPI, des conclusions des rapports EES phase I. Cette deuxième série de critères et l'analyse ultérieure ont porté essentiellement sur la probabilité : (i) d'effets défavorables importants dus à une migration hors site; (ii) d'effets négatifs importants dus à une exposition humaine sur le site; (iii) d'une intervention réglementaire due à des effets environnementaux défavorables importants réels ou perçus ou à une non-conformité importante; (iv) des répercussions défavorables importantes sur la possibilité, pour la FPI, de vendre, de louer ou de financer les premiers immeubles; on a recommandé la réalisation d'enquêtes supplémentaires dans certains cas. D'autres évaluations environnementales de sites comportant un échantillonnage et une analyse par intrusion du sol et/ou de l'eau souterraine (les « rapports EES phase II ») ont été effectuées sur 14 des premiers immeubles sur recommandation du conseiller EES indépendant à la suite de son analyse des immeubles à l'aune de la deuxième série de critères de risque. Le conseiller EES indépendant a estimé que les dépenses de remise en état et de gestion relativement à des questions environnementales identifiées pourraient s'élever à court terme à environ 1,1 million de dollars, tandis que les dépenses à long terme pourraient atteindre environ 11,5 millions de dollars.

La SCT a avisé la FPI qu'elle n'a connaissance d'aucun manquement aux lois environnementales dans les premiers immeubles qui, selon elle, aurait une incidence défavorable importante sur la FPI et la valeur des premiers immeubles. En outre, la SCT a également indiqué à la FPI qu'à sa connaissance, aucune enquête ou intervention de la part des autorités de réglementation environnementales qui aurait une incidence défavorable importante sur la FPI ou sur la valeur des premiers immeubles, dans leur ensemble, établie par l'évaluateur, n'est en cours ou imminente relativement aux premiers immeubles. La FPI mettra en œuvre des politiques et des procédures afin d'évaluer, de gérer et de contrôler les conditions environnementales aux premiers immeubles, de façon à gérer le risque d'une responsabilité éventuelle. Voir « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Questions environnementales ».

STRUCTURE POSTÉRIEURE À LA CLÔTURE



Notes :

- (1) Immobilière CT (filiale en propriété exclusive de la SCT) et deux sociétés en commandite qui sont des filiales en propriété exclusive de la SCT seront les premiers commanditaires de la Société et recevront la totalité des parts SEC de catégorie B et la totalité des parts SEC de catégorie C à la vente des premiers immeubles à la Société au moment de la clôture.
- (2) La SCT détiendra une participation véritable d'environ 85,0 % dans la FPI grâce à la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B qui sont équivalentes aux parts sur le plan économique et échangeables contre celles-ci (ou une participation véritable d'environ 83,1 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement).
- (3) Chaque part SEC de catégorie B sera assortie d'une part spéciale avec droit de vote qui donnera à son porteur un nombre de droits de vote sur les questions concernant la FPI égal au nombre de parts qui peuvent être obtenues à l'échange des parts SEC de catégorie B auxquelles chaque part spéciale avec droit de vote est rattachée.
- (4) Sauf indication contraire, toutes les participations indiquées dans le diagramme de la structure postérieure à la clôture qui précède sont de 100 %.

PARTICIPATION CONSERVÉE

Participation conservée de la SCT

À la clôture, il est prévu que la SCT détiendra une participation véritable d'environ 85,0 % dans la FPI après dilution au moyen de la propriété de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation (ou une participation véritable d'environ 83,1 % dans la FPI après dilution si l'option de surallocation est exercée intégralement). En outre, la SCT détiendra la totalité des parts SEC de catégorie C de la Société.

Chaque part SEC de catégorie B sera échangeable au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve de certains ajustements antidilution), sera accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote de la FPI (qui donne les mêmes droits de vote dans la FPI qu'une part) et recevra des distributions de liquidités de la Société égales, au prorata, aux distributions faites par la FPI sur une part.

Le transfert des parts SEC de catégorie B sera assujéti à certaines restrictions. Les parts SEC de catégorie C ont été conçues pour donner à la SCT une participation dans la Société, qui lui donne droit à des distributions mensuelles cumulatives ayant priorité sur les distributions accordées aux porteurs de parts SEC de catégorie A et de parts SEC de catégorie B et au porteur de la part de commandité, sous réserve de certaines exceptions. On prévoit que le taux de distribution annuel moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C au cours de la période de taux fixe initiale sera d'environ 4,50 %, avec distribution sur une base mensuelle.

Depuis plusieurs décennies, la SCT acquiert et détient des participations importantes dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ces droits de propriété comme constituant une part importante de sa stratégie à long terme. La SCT est d'avis que la création de la FPI est la meilleure façon de conserver une participation importante dans les immeubles où se trouvent les magasins du Groupe détail Canadian Tire et que le maintien d'une participation majoritaire véritable dans la FPI cadre avec sa stratégie à long terme.

Droit de nommer les fiduciaires de la FPI

La déclaration de fiducie accorde à la SCT le droit exclusif de nommer au conseil un nombre maximum de fiduciaires en fonction de sa participation véritable dans la FPI au moment de la nomination (après dilution) et de la taille du conseil. La déclaration de fiducie accorde à la SCT le droit exclusif de nommer au conseil : (i) trois fiduciaires, pourvu que la participation véritable de la SCT dans la FPI soit de plus de 20 % (après dilution); (ii) deux fiduciaires, pourvu que la participation véritable de la SCT dans la FPI soit de plus de 10 % mais d'au plus 20 % (après dilution); (iii) un fiduciaire, pourvu que la participation véritable de la SCT dans la FPI soit de plus de 5 % mais d'au plus 10 % (après dilution). Toutefois, si le conseil se compose de neuf fiduciaires et que la participation véritable de la SCT dans la FPI est de plus de 50 % (après dilution), la SCT aura le droit exclusif de nommer quatre fiduciaires au conseil. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Nomination des fiduciaires ».

À la clôture, la FPI aura sept fiduciaires et la SCT aura le droit de nommer trois fiduciaires. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Nomination des fiduciaires ».

Si la SCT a une participation véritable d'au moins 5 % dans la FPI (après dilution), elle devra donner son approbation écrite préalable à toute modification de la déclaration de fiducie qui a une incidence sur son droit de nommer des fiduciaires.

Droits d'échange

À la clôture, la FPI, la Société, la SCT et ses filiales détenant des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C concluront la convention d'échange voulant que la FPI s'engage envers la Société et les porteurs de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas, entres autres à émettre des parts au moment de l'échange de parts SEC de catégorie B conformément à leurs conditions ou encore au moment où le porteur de parts SEC de catégorie B choisit de recevoir des distributions de parts SEC de catégorie B sous forme de parts sur la base de droits équivalents à ceux du porteur de parts participant au RRD et à émettre des parts spéciales avec droit de vote aux porteurs de parts SEC de catégorie C dans certaines

circonstances. Voir « Déclaration de fiducie — Parts spéciales avec droit de vote ». Au moment de l'échange, le nombre correspondant de parts spéciales avec droit de vote seront annulées. Collectivement, les droits accordés par la FPI qui obligent la FPI à émettre des parts sont appelés le « droit d'échange ». Le présent prospectus vise également l'attribution du droit d'échange par la FPI relativement aux parts SEC de catégorie B.

Le porteur d'une part SEC de catégorie B pourra lancer la procédure d'échange prévue aux termes du « droit d'échange » pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- a) l'échange n'entraîne pas la perte, par la FPI, de son statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la LIR ni n'entraîne par ailleurs un risque considérable de perte de ce statut ou d'assujettissement à l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la LIR;
- b) la FPI est légalement autorisée à émettre les parts à l'exercice du droit d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts à l'exercice du droit d'échange se conforme aux lois sur les valeurs mobilières et aux exigences des bourses applicables au moment de l'échange.

La convention d'échange accorde également à la FPI le droit de demander aux porteurs de pas moins de la totalité des parts SEC de catégorie B de les échanger contre des parts si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) le nombre total de parts contre lequel toutes les parts SEC de catégorie B en circulation sont échangeables est inférieur à 1 % du nombre de parts SEC de catégorie B émises à la clôture;
- b) il se produit ou est sur le point de se produire un regroupement, une fusion, un arrangement, une offre publique d'achat, un transfert important ou une vente importante de parts, de droits ou d'autres titres de la FPI ou de participations connexes, une vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la FPI ou une opération similaire visant la FPI ou une filiale de la FPI ou encore une proposition en ce sens (sauf dans le cadre d'une opération visant une ou plusieurs de ces entités aux termes de laquelle la totalité des actifs de l'entité sont transférés à la FPI ou à une filiale en propriété exclusive directe ou indirecte de la FPI) et le conseil établit qu'il n'est pas raisonnablement possible de reproduire, pour l'essentiel, les conditions des parts SEC de catégorie B dans le cadre de l'opération et que l'échange de la totalité, et de non moins de la totalité, des parts SEC de catégorie B en circulation est nécessaire pour permettre la réalisation de l'opération conformément à ses conditions. Toutefois, dans le cas d'une offre publique d'achat, au moins 66 ⅔ % des parts (après dilution, conversion et échange) doivent avoir été valablement déposées en réponse à l'offre publique d'achat et leur dépôt ne doit pas avoir été révoqué à son échéance.

La convention d'échange stipulera également l'échange automatique des parts SEC de catégorie B à la liquidation ou à la dissolution de la FPI.

Droits préférentiels de souscription

Si la FPI ou la Société décide d'émettre à une personne qui n'est pas membre de son groupe des titres de participation de la FPI ou de la Société, des titres donnant droit, par conversion ou échange, à des titres de participation de la FPI ou de la Société ou des options ou autres droits d'acquérir pareils titres (les « titres émis »), la convention d'échange confèrera à la SCT, tant qu'elle détiendra une participation véritable dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution), le droit préférentiel de souscrire des parts, des parts SEC de catégorie B ou des titres émis afin qu'elle maintienne la proportion de sa participation véritable (après dilution). Le droit préférentiel de souscription ne s'appliquera pas aux titres émis dans certaines circonstances, notamment les suivantes : (i) les titres sont émis aux participants à un RRD ou régime similaire de la Société, y compris la distribution d'une « prime »; (ii) les titres sont émis par suite de l'exercice d'options, de bons de souscription, de droits ou d'autres titres émis aux termes des ententes de rémunération fondée sur des titres de la FPI ou de la Société, le cas échéant; (iii) des parts sont émises pour tenir lieu d'une distribution de liquidités; (iv) les titres servent à payer en totalité ou en partie l'achat d'un immeuble, par la FPI, auprès de la SCT ou d'un vendeur tiers d'immeubles; (v) le titulaire d'un privilège de conversion, d'échange ou d'un autre privilège semblable l'exerce aux termes des conditions d'un titre à l'égard duquel la SCT n'a pas exercé son droit préférentiel de

souscription ou y a renoncé ou à l'égard duquel le droit préférentiel de souscription ne s'appliquait pas; (vi) aux termes d'un régime de droits des porteurs de parts de la FPI, le cas échéant; (vii) à la FPI, à la Société, aux filiales de la FPI ou de la Société, ou aux membres de leurs groupes; (viii) les parts sont émises par suite de l'exercice de l'option de surallocation.

Droits d'inscription

La convention d'échange confèrera à la SCT (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales qui détiennent des parts SEC de catégorie B) le droit (le « droit d'inscription d'entraînement ») d'obliger la FPI à inclure les parts détenues par les porteurs de parts, y compris les parts pouvant être émises à l'échange de parts SEC de catégorie B, dans tout placement futur réalisé par la FPI par voie de prospectus déposé auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes (un « placement d'entraînement »). La FPI sera tenue de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour faire inclure dans le placement d'entraînement toutes les parts dont la SCT demande la vente. Toutefois, si le placement d'entraînement fait l'objet d'une prise ferme et que le chef de file décide que le nombre total de parts à inclure dans le placement d'entraînement doit être limité pour certaines raisons prescrites, les parts à inclure dans le placement d'entraînement seront d'abord attribuées à la FPI.

En outre, la convention d'échange confèrera à la SCT (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales qui détiennent des parts SEC de catégorie B) le droit (le « droit d'inscription sur demande ») d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes un ou plusieurs prospectus visant le placement des parts détenues par les porteurs de parts, y compris les parts pouvant être émises à l'échange de parts SEC de catégorie B (un « placement sur demande »). La SCT (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales qui détiennent des parts SEC de catégorie B) aura le droit d'exiger au maximum deux placements sur demande par année civile; toutefois, chaque placement sur demande doit porter sur un nombre de parts raisonnablement susceptible de rapporter un produit brut d'au moins 20 millions de dollars. La FPI peut distribuer des parts dans le cadre d'un placement sur demande; cependant, si le placement sur demande fait l'objet d'une prise ferme et que le chef de file décide que le nombre total de parts à inclure dans le placement sur demande doit être limité pour certaines raisons prescrites, les parts à inclure dans le placement sur demande seront d'abord attribuées aux porteurs de parts vendeurs.

Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande pourront tous deux être exercés dans les 18 mois suivant la clôture, pourvu que la SCT soit propriétaire d'au moins 10 % de la participation véritable dans la FPI (après dilution) au moment de l'exercice. Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande feront l'objet de diverses conditions et restrictions, et la FPI aura le droit de reporter tout placement sur demande dans certaines circonstances pendant au maximum 90 jours. Les frais d'un placement d'entraînement, sous réserve de certaines exceptions, seront à la charge de la FPI, tandis que la commission de prise ferme sur la vente de parts par la SCT et les honoraires des conseillers juridiques externes de la SCT seront à la charge de la SCT. Les frais d'un placement sur demande, sous réserve de certaines exceptions, seront à la charge de la FPI et de la SCT proportionnellement au nombre de parts distribuées par chacune. Aux termes de la convention d'échange, la FPI indemniserà la SCT relativement à toute information fautive ou trompeuse figurant dans un prospectus aux termes duquel des parts de la SCT sont placées (sauf s'il s'agit d'un renseignement sur la SCT que celle-ci a elle-même fourni et dont elle a demandé l'inclusion dans le prospectus) et la SCT indemniserà la FPI relativement à tout renseignement la concernant qu'elle a elle-même fourni et dont elle a demandé l'inclusion dans le prospectus.

Droits à une offre équivalente

Aux termes de la convention d'échange, si la SCT a une participation véritable dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution) et la demande, la FPI fera acheter par un acheteur (autre que la FPI, un membre de son groupe ou un vendeur tiers d'immeubles en échange de titres de la Société) à qui elle vend des titres de la Société lui appartenant (ou appartenant à un cessionnaire autorisé) une part proportionnelle des titres de la Société détenus par la SCT, sauf les parts SEC de catégorie C, aux mêmes conditions, essentiellement, que celles qui s'appliquent à l'achat, par l'acheteur, des titres de la Société détenus par la FPI. Si la SCT ou un cessionnaire autorisé détient au total une participation véritable dans la FPI inférieure à 10 % (après dilution), la FPI aura le

droit, à l'occasion de la vente directe ou indirecte de la totalité de ses titres de la Société, d'obliger la SCT ou tout cessionnaire autorisé à vendre ses titres de la Société aux mêmes conditions que celles auxquelles elle vend, directement ou indirectement, la totalité des autres participations dans la Société. Lorsque cette vente aura été réalisée à la demande de la FPI, la SCT ou tout cessionnaire autorisé n'aura plus aucune participation dans la Société.

Cession

La convention d'échange ne peut être cédée par la SCT sans le consentement écrit préalable de la FPI, sauf à un ou plusieurs membres du groupe de la SCT, pourvu que ces entités demeurent des membres du groupe de la SCT. Les parts SEC de catégorie B sont assujetties à un certain nombre de restrictions. Voir « La Société — Transfert de parts SEC ».

STRATÉGIE CONCERNANT LA STRUCTURE DU CAPITAL

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles). Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». À la clôture, les dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C par rapport au ratio de la valeur comptable brute devrait être d'environ 51 %. Le taux de distribution moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C au cours de la période de taux fixe initiale devrait être d'environ 4,50 % par année.

Facilité de crédit

À la clôture, la Société conclura une facilité de crédit composée d'une facilité renouvelable de premier rang non assortie d'une sûreté de 200 millions de dollars destinée aux fins générales d'entreprise, notamment l'acquisition et l'aménagement d'immeubles, les dépenses en immobilisations, ainsi que le refinancement d'autres dettes de la Société et de ses filiales. La Société pourra également augmenter sa facilité de crédit, sur demande, d'un montant maximal de 100 millions de dollars, sous réserve de l'obtention d'engagements de la part des prêteurs et d'autres dispositions usuelles, et elle pourra emprunter des fonds le même jour aux termes de la facilité de crédit. La SCT a consenti à ce que la Société effectue des prélèvements sur la facilité de crédit.

La Société paiera des frais d'utilisation sur la tranche de 200 millions de dollars de la facilité de crédit. En outre, si la Société fait des prélèvements sur la facilité de crédit, les intérêts seront calculés au taux préférentiel canadien ou au taux des acceptations bancaires majoré, dans les deux cas, de l'écart fondé sur le taux de crédit externe prévu de la FPI, qui devrait à la clôture être nul dans le cas du taux préférentiel et être de 0,96 % dans le cas du taux des acceptations bancaires. La Société aura le droit de choisir entre des avances au taux préférentiel canadien ou au taux des acceptations bancaires. Elle n'a cependant pas l'intention de faire des prélèvements sur la facilité de crédit à la clôture. Les sommes dues aux termes de la facilité de crédit seront non garanties et occuperont le même rang que les dettes non garanties de premier rang futures de la FPI, en supposant que la Société fournisse une garantie en amont de ces dettes de la FPI. La durée initiale de la facilité de crédit sera de quatre ans à compter de la clôture. Les sommes dues aux termes de la facilité de crédit seront généralement assujetties aux conditions usuelles pour des émetteurs de cette nature, notamment les restrictions concernant le grèvement de charges, les limites concernant l'endettement supplémentaire, les investissements et les ventes d'actifs et celles concernant les opérations entre membres du même groupe.

D'après la facilité de crédit, tant que le loyer payé par la SCT ou ses filiales compte pour 30 % des produits d'exploitation consolidés de la FPI, il y aura ouverture d'un cas de défaut aux termes de la facilité de crédit si, entre autres, il existe un cas de défaut relativement aux dettes de la SCT ou de ses filiales qui, individuellement ou dans l'ensemble, dépasse un montant précisé.

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C qui seront émises à la SCT à la clôture seront émises en séries et seront assorties de la distribution en espèces fixe, cumulative et préférentielle déclarée, le cas échéant, par le conseil

d'administration du commandité pour la période initiale qui commence à la date de clôture et se termine, pour chaque série, à la date prévue dans la période de taux fixe initiale pour cette série. Pareille distribution est payable mensuellement au taux de distribution annuel de chaque série comme il est indiqué dans le tableau suivant :

Série	Prix de souscription initial	Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe initiale	Expiration de la période de taux fixe initiale	Pourcentage du total des parts SEC de catégorie C
1	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2015 (1,6 an)	11 %
2	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2016 (2,6 ans)	11 %
3	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2020 (6,6 ans)	11 %
4	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2024 (10,6 ans)	11 %
5	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2028 (14,6 ans)	11 %
6	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2031 (17,6 ans)	11 %
7	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2034 (20,6 ans)	11 %
8	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2035 (21,6 ans)	11 %
9	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2038 (24,6 ans)	11 %
Total / moyenne pondérée . .	1 800 000 000 \$	4,50 %	13,4 ans	100 %⁽¹⁾

Note :

(1) Le total de cette colonne est de 100 %, les pourcentages de chacune des séries ayant été arrondis.

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie C donneront à leurs porteurs la distribution en espèces cumulative et préférentielle déclarée, le cas échéant, par le conseil d'administration du commandité; toutefois, le montant de cette distribution est établi conformément aux conditions dont sont assorties chaque série de parts SEC de catégorie C.

Sous réserve des droits de rachat, dès la fin de chaque période de taux fixe initiale d'une série et de chaque période de cinq ans subséquente, les porteurs de parts SEC de catégorie C peuvent choisir un taux fixe ou variable pour cette période de cinq ans, à condition que le choix d'un taux variable n'entraîne pas, pour la FPI, un dépassement des limites applicables aux instruments à taux variable prévues par la déclaration de fiducie. Voir « La Société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C » et « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

Parts SEC supplémentaires

Une ou plusieurs catégories de parts SEC supplémentaires (chacune composée de séries illimitées) peuvent être créées et émises au fil du temps. La Société peut établir avant l'émission le nombre de parts SEC supplémentaires qui composent chacune des catégories et des séries et la désignation, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions rattachés à chaque catégorie ou série de parts SEC supplémentaires, notamment les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non cumulatives et fixes ou variables) ou la méthode de calcul des distributions, les dates de paiement des distributions, les conditions de remboursement, de rachat ou de conversion, le cas échéant, les droits à la liquidation ou à la dissolution de la Société, ainsi que les dispositions sur les fonds d'amortissement et les autres dispositions. Sans que soit limitée la portée de ce qui précède, les parts SEC supplémentaires peuvent avoir un rang supérieur, égal ou inférieur autant par rapport aux parts SEC de catégorie A qu'aux parts SEC de catégorie B ou encore à d'autres parts de société en commandite, mais elles n'auront pas priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C ou sur les autres parts de société en commandite qui ont un rang égal ou supérieur aux parts SEC de catégorie C sans l'approbation préalable des porteurs de la majorité de ces parts de société en commandite.

La Société n'a toutefois pas actuellement l'intention d'émettre des parts SEC supplémentaires, mais elle souhaite conserver la possibilité d'en émettre à l'avenir comme moyen d'accéder à des sources de financement de rechange.

NOTES

S&P et DBRS notent les titres d'emprunt d'entités commerciales. Une note fournit généralement une indication du risque que l'emprunteur ne remplisse pas ses obligations en temps voulu relativement aux intérêts et au capital. Les catégories de notes varient selon une fourchette qui va de la plus haute qualité de crédit (habituellement « AAA ») au défaut de paiement (habituellement « D »).

S&P a attribué à la FPI, comme émetteur, une note provisoire de « BBB+ » avec perspective stable. Une note de « BBB+ » attribuée par S&P fait partie de la quatrième catégorie en importance de 10 catégories et indique que la capacité de s'acquitter des obligations financières rattachées aux titres d'emprunt est adéquate. Toutefois, des conditions économiques défavorables ou des circonstances changeantes risquent davantage de nuire à la capacité du débiteur de s'acquitter des obligations financières rattachées aux titres d'emprunt. Une note de « BBB — » ou une note plus élevée est une note de premier ordre (ou de bonne qualité). L'ajout d'un modificateur de perspective pour une note, comme « positif », « négatif », « stable » ou « en développement », indique la perspective éventuelle d'une note à long terme sur une période à moyen terme (habituellement entre six mois et deux ans). Une perspective ne constitue pas nécessairement un indicateur de changement de note éventuel. L'ajout du symbole plus (+) ou moins (-) à une note indique la position relative de cette note à l'intérieur des catégories de notes.

DBRS a attribué à la FPI, comme émetteur, une note provisoire de « BBB (élevé) » avec tendance stable. Pour DBRS, une note de « BBB (élevé) » fait partie de la quatrième catégorie en importance de 10 catégories et indique que la solvabilité du titre de créance est d'une qualité adéquate, ce qui signifie que le paiement des obligations financières est considéré acceptable, mais que des événements futurs pourraient rendre l'entité émettrice vulnérable. L'ajout d'un modificateur comme « (élevé) » ou « (bas) » dans chaque catégorie de notes indique la position relative de la note à l'intérieur de cette catégorie. L'ajout d'un modificateur de tendances pour une note, comme « positif », « stable » ou « négatif », donne l'opinion de DBRS à l'égard de la perspective de la note attribuée. La tendance dont la note est assortie indique l'orientation de cette note, selon DBRS, si les tendances actuelles se maintiennent.

Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par DBRS ou S&P si, à son avis, les circonstances le justifient. Une note ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les titres étant donné que de telles notes ne commentent pas le cours des titres ou leur bien-fondé pour un investisseur donné. Voir « Facteurs de risque ».

La FPI a payé les frais de notation usuels à DBRS et à S&P relativement à l'attribution des notes susmentionnées et elle paiera les frais de notation usuels à DBRS et à S&P pour la confirmation de ces notes à l'occasion du présent prospectus. La FPI n'a fait aucun paiement à DBRS ou à S&P pour tout autre service que celle-ci aurait pu lui fournir.

ENTENTES AVEC LA SCT

À la clôture, la FPI, la Société et la SCT concluront certaines conventions régissant leurs relations après la clôture. Le texte qui suit est un sommaire de certaines dispositions de la convention de Services, de la convention de gestion immobilière, de la convention DDPO, de la convention de développement et de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, lesquelles sont des conventions importantes pour la FPI et doivent être lues dans l'intégralité de leurs dispositions. Toutes les conventions précitées seront affichées sur SEDAR après la clôture au www.sedar.com. Voir « Participation conservée » et « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

Convention de Services

À la clôture, la Société, la FPI et la SCT concluront une convention de Services aux termes de laquelle la SCT fournira à la FPI certains services administratifs, juridiques, financiers ainsi que des services concernant les technologies de l'information et les ressources humaines et des services connexes (les « Services »). Au cours de la prestation des services, la SCT sera sous la surveillance de la FPI et exercera le degré de prudence, de

diligence, de jugement et de compétence qui serait exercé par une personne spécialisée, prudente et compétente habituée à fournir des services pour l'essentiel similaires.

La SCT s'est engagée à fournir les Services à la FPI sur une base de recouvrement des coûts et en contrepartie d'une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013, aux termes desquelles la FPI remboursera à la SCT les frais que celle-ci engage à l'occasion de la prestation des Services, notamment les frais attribuables aux coûts indirects occasionnés par les services, les employés, les entrepreneurs, les frais raisonnables et les autres coûts directs et indirects liés à la prestation des Services, majorés des taxes applicables, qui sont identifiés dans le budget annuel ou par ailleurs approuvés par la FPI. La SCT a également convenu que les frais qui lui sont payables aux termes de la convention de Services ne dépasseront pas 3,3 millions de dollars par an (à l'exclusion de la TVH et d'autres taxes indirectes ou sur la valeur mais compte tenu des frais et débours) au cours de la période des prévisions, avec des ajustements ultérieurs, fondés sur l'indice des prix à la consommation, pour l'année suivante.

La SCT sera tenue de fournir les Services en ayant principalement recours à son équipe de gestion et à ses employés. Le personnel demeure sous la responsabilité exclusive de la SCT, qui peut toutefois retenir les services de tiers pour fournir certains Services lorsqu'elle le juge approprié, à son entière discrétion.

La convention de Services sera en vigueur de la clôture jusqu'au 31 décembre 2015 et sera automatiquement renouvelée pour des périodes supplémentaires de un an. Toutefois, la convention de Services peut être résiliée ou tout service connexe, interrompu, sans paiement de frais de rupture par la FPI pendant sa durée, sur préavis écrit de 90 jours à la SCT, ou encore si la SCT contrevient de manière importante à ses obligations qui y sont consignées ou se trouve par ailleurs en défaut important relativement à celles-ci. La SCT aura le droit de résilier la convention de Services sur préavis écrit de 12 mois à la FPI après le premier anniversaire de la clôture, si la FPI est en défaut et qu'elle n'a pas corrigé le défaut pendant la période de correction ou si les parties n'arrivent pas à conclure une entente concernant le budget de l'année civile dans les 90 jours suivant le début de l'année civile. La SCT ne sera pas autorisée à résilier la convention de Services dans d'autres circonstances.

Convention de gestion immobilière

À la clôture, la Société et la SCT, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive, Immobilière CT, concluront une convention de gestion immobilière aux termes de laquelle la SCT fournira à la Société des services de gestion immobilière usuels (les « services de gestion immobilière »). Au cours de la prestation des services de gestion immobilière, la SCT sera sous la surveillance de la Société et exercera le degré de prudence, de diligence, de jugement et de compétence qui serait exercé par une personne spécialisée, prudente et compétente habituée à fournir des services pour l'essentiel similaires.

La SCT s'est engagée à fournir les services de gestion immobilière à la Société sur une base de recouvrement des coûts et en contrepartie d'une rémunération maximale fixe étant prévue pour les deux premières années civiles et établie au pro rata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013, aux termes desquelles la Société remboursera à la SCT les frais que celle-ci engage à l'occasion de la prestation des services de gestion immobilière, notamment les frais liés aux frais de location payables à des tiers, aux coûts indirects occasionnés par les services, les employés, les entrepreneurs, les frais raisonnables et les autres coûts directs et indirects liés à la prestation des Services, majorés des taxes applicables, qui sont identifiés dans le budget annuel ou par ailleurs approuvés par la Société. La SCT a également convenu que les frais qui lui sont payables aux termes de la convention de gestion immobilière ne dépasseront pas 2,3 millions de dollars par an (à l'exclusion de la TVH et d'autres taxes indirectes ou sur la valeur mais compte tenu des frais et débours) au cours de la période des prévisions, avec des ajustements ultérieurs, fondés sur l'indice des prix à la consommation, pour l'année suivante.

La SCT sera tenue de fournir les services de gestion immobilière en ayant principalement recours à l'équipe de gestion et aux employés d'Immobilière CT. Ce personnel demeure sous la responsabilité exclusive de la SCT; toutefois : (i) certains des services de gestion immobilière peuvent être fournis par des marchands associés à la SCT aux termes de leur contrat de marchand associé; (ii) la SCT peut retenir les services de tiers pour fournir certains services de gestion immobilière, si la Société l'accepte, à sa discrétion raisonnable.

La convention de gestion immobilière sera en vigueur de la clôture jusqu'au 31 décembre 2015 et sera automatiquement renouvelée pour des périodes supplémentaires de un an. Toutefois, la convention de gestion immobilière peut être résiliée ou tout service connexe, interrompu, sans frais de rupture par la Société pendant sa durée, sur préavis écrit de 90 jours à la SCT, ou encore si la SCT contrevient de manière importante à ses obligations consignées dans la convention de gestion immobilière, ou se trouve par ailleurs en défaut important relativement à celles-ci. La SCT aura le droit de résilier la convention de gestion immobilière sur préavis écrit de 12 mois à la Société après le premier anniversaire de la clôture, si la Société est en défaut et qu'elle n'a pas corrigé le défaut pendant la période de correction ou si les parties n'arrivent pas à conclure une entente concernant le budget de l'année civile dans les 90 jours suivant le début de l'année civile. La SCT ne sera pas autorisée à résilier la convention de gestion immobilière dans d'autres circonstances.

Convention DDPO

À la clôture, la FPI, la Société et la SCT concluront la convention DDPO.

La SCT accordera à la FPI un droit de première offre (le « DDPO de la FPI ») en vue d'acquérir des participations dans les immeubles dont elle est propriétaire après la clôture, qui respectent les critères d'investissement de la FPI, avant de les aliéner auprès de tiers et ce, à des conditions non moins favorables pour la FPI que celles qui sont offertes par le tiers ou au tiers. Aux termes du DDPO de la FPI, si la SCT souhaite vendre une participation dans un immeuble ou est prête à accepter une offre d'acquérir une participation dans un immeuble, elle en donnera un avis écrit à la FPI accompagné d'une offre officielle de vente de l'immeuble à la FPI. Sur réception de l'offre de la SCT, la FPI aura 30 jours (période que la FPI pourra prolonger à son gré pour donner suite à une demande de renseignements supplémentaires) pour répondre à l'offre soit : (i) en indiquant son acceptation dans une lettre d'intention non exécutoire assortie d'un dépôt remboursable; (ii) en présentant une contre-offre assortie d'un prix de réserve minimal au-dessous duquel la SCT n'est pas autorisée à vendre l'immeuble. Si la FPI n'accepte pas l'offre présentée par la SCT, la SCT peut vendre l'immeuble en cause à un tiers à des conditions non moins favorables que celles offertes à la FPI et, le cas échéant, sans descendre au-dessous du prix de réserve minimal. Le DDPO de la FPI sera remis en vigueur si l'opération proposée n'a pas lieu dans les 180 jours de la réception de l'avis initialement fourni par la SCT à la FPI. Le DDPO de la FPI prendra effet à la clôture pour une durée initiale de 10 ans et sera maintenu jusqu'à ce que la SCT cesse d'être propriétaire, directement ou indirectement, de la majorité des parts avec droit de vote.

La FPI accordera à la SCT un droit de première offre sur la superficie louée (le « DDPO de la SCT ») dans ses immeubles dans lesquels de la superficie locative est acquise ou devient disponible. Le DDPO de la SCT prendra effet à la clôture et expirera lorsque la SCT cessera d'être propriétaire, directement ou indirectement, de la majorité des parts avec droit de vote. Aux termes du DDPO de la SCT, si la FPI souhaite louer un immeuble ou est prête à accepter une offre de location d'un immeuble, elle en donnera un avis écrit à la SCT accompagné d'une offre officielle de location. La SCT aura 30 jours pour accepter l'offre de la FPI en vertu de son DDPO. Si la SCT n'accepte pas l'offre de la FPI aux termes de son DDPO, alors, pour une période de 180 jours, la FPI peut conclure un bail avec un tiers relativement à l'immeuble à des conditions qui ne sont pas plus avantageuses pour le tiers que celles offertes à la SCT.

La FPI accordera également à la SCT un droit de premier refus si un changement de contrôle se produit (le « DDPR au changement de contrôle »). Aux termes du DDPR au changement de contrôle, si un concurrent acquiert plus de 50 % des parts, après dilution, à un moment où les immeubles de la FPI loués par la SCT représentent au moins 50 % de la SLB de tous les immeubles de la FPI, la SCT aura le droit d'acquérir la totalité des immeubles qu'elle loue à leur juste valeur marchande au moment en cause. Le DDPR au changement de contrôle prendra effet à la clôture et viendra à échéance lorsque les actifs de la FPI loués par la SCT représenteront moins de 50 % de la SLB des actifs de la FPI.

En outre, la FPI a accordé des droits supplémentaires à la FPI aux termes des baux de Canadian Tire, notamment les DDPO et DDPR sur le bail relativement à l'aliénation d'immeubles et à la location d'immeubles par la FPI. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».

Convention de développement

À la clôture, la FPI, la Société, la SCT et Immobilière CT ont conclu une convention de développement qui viendra à échéance : (i) 10 ans après la clôture; (ii) lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, selon la dernière de ces éventualités. La convention de développement peut être renouvelée à des conditions mutuellement acceptables par les parties mais, si elle est résiliée, elle continuera d'avoir effet relativement aux projets de développement (définis ci-après) qui ont été entrepris avant la résiliation. Les décisions prises par la FPI relativement au développement, à l'acquisition ou au financement d'un immeuble aux termes de la convention de développement seront approuvées par les fiduciaires indépendants qui ne sont pas apparentés à la SCT.

Participation au développement de projets

La SCT accordera à la FPI un droit préférentiel de participation à tous les projets de développement d'immeubles qu'elle envisage d'entreprendre si ces projets : (i) respectent les lignes directrices en matière de placement de la FPI; (ii) ont un ou plusieurs locataires (à l'exclusion des magasins exploités sous une enseigne de la SCT) qui représentent plus de 20 % de la SLB. La FPI n'aura pas le droit de participer à d'autres développements entrepris par la SCT.

Avant de commencer un projet de développement, la SCT fournira à la FPI des détails raisonnables concernant le développement proposé et le taux de rendement estimé sur l'investissement de la SCT dans le projet de développement. Si la FPI choisit de saisir l'occasion (le « projet de développement »), la possibilité lui sera accordée de collaborer avec la SCT aux phases de planification, de conception et de budgétisation du projet de développement. La FPI aura également le droit d'approuver les locataires proposés et les conditions des baux du projet de développement. Si la FPI choisit de ne pas saisir une occasion de développement, la SCT pourra développer et vendre l'immeuble, sous réserve des droits attribués à la FPI dans la convention DDPO.

Options d'achat de projets de développement

Une fois qu'un projet de développement est pratiquement réalisé et qu'au moins 80 % de sa SLB est louée, sa juste valeur marchande sera calculée par un évaluateur tiers indépendant agréé. Si la vente de l'immeuble développé à un prix égal à sa valeur évaluée procure à la SCT le taux de rendement sur son investissement mentionné précédemment, celle-ci sera tenue, au gré de la FPI, de vendre l'immeuble développé à la FPI à ce prix.

Si la vente de l'immeuble développé à un prix égal à sa valeur évaluée ne procure pas à la SCT le taux de rendement sur son investissement mentionné précédemment, celle-ci aura le droit de conserver sa participation dans l'immeuble développé jusqu'à ce que la juste valeur marchande de l'immeuble développé, calculée ultérieurement au moyen d'une nouvelle évaluation d'un tiers indépendant, lui procure ce taux de rendement. À ce moment-là, la SCT sera tenue, au gré de la FPI, de vendre l'immeuble développé à la FPI à ce prix. Si la juste valeur marchande de l'immeuble établie par l'évaluateur tiers indépendant fait l'objet d'un différend, la moyenne des deux évaluations indépendantes des tiers sera utilisée.

Si la FPI n'exerce pas son option d'acquisition de l'immeuble développé, alors la SCT sera libre de conserver sa participation dans l'immeuble développé ou de la vendre à un tiers à un prix au moins égal à la valeur évaluée de l'immeuble, pourvu que la vente ait lieu dans les 180 jours.

Financement mezzanine de nouveaux développements immobiliers

La SCT aura la possibilité de demander à la FPI de lui fournir du financement mezzanine à des conditions mutuellement acceptables en ce qui concerne un projet de développement. Si la FPI s'engage à lui fournir du financement mezzanine, elle aura une option d'achat de l'immeuble développé aux conditions mentionnées précédemment, sauf que le prix d'achat de l'immeuble développé correspondra au plus élevé des montants suivants : (i) le coût comptabilisé, soit le coût du terrain majoré de toutes les améliorations (notamment, les frais de construction, les honoraires, les intérêts et les frais généraux) réalisées pendant la période courue jusqu'à l'ouverture et minoré de toutes les pertes d'exploitation subies après l'ouverture; (ii) 95 % de la juste valeur marchande évaluée à la date d'acquisition.

Occasions d'acquérir des centres commerciaux

La SCT a souvent des occasions d'acquérir des centres commerciaux dans le cours normal de ses activités. La SCT sera généralement tenue de présenter à la FPI les occasions d'acquérir des centres commerciaux au Canada afin qu'elle puisse exercer son droit d'achat prioritaire, étant entendu que ce droit ne s'applique pas aux centres commerciaux dont la SCT a l'intention de louer plus de 80 % de la SLB.

Afin de procurer ce droit de la part de la FPI, la SCT doit veiller à ce que la convention d'acquisition qu'elle conclut relativement au centre commercial puisse : (i) être cédée à la FPI sans frais supplémentaires et sans avoir à en modifier les conditions ou (ii) permettre à la FPI d'acquérir le titre de propriété du centre commercial par l'intermédiaire d'un prête-nom désigné par elle, la FPI acquérant la participation véritable dans l'immeuble.

La FPI disposera de 15 jours ouvrables à compter de la réception de l'avis de la SCT et des renseignements sur l'immeuble connexes pour aviser la SCT de son intention de prendre l'une des mesures suivantes : (i) présenter sa propre offre sur l'immeuble lorsque la SCT n'a pas conclu de convention d'achat; (ii) prendre en charge les conventions conclues antérieurement par la SCT; (iii) s'il existe des conventions d'achat qui ne peuvent lui être cédées, effectuer elle-même l'achat de l'immeuble par l'entremise de la SCT. Si la FPI refuse de prendre les mesures qui précèdent, ne donne pas suite à l'avis de la SCT ou décide finalement de ne pas agir après avoir choisi de le faire, il sera loisible à la SCT, sous réserve du respect de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, d'effectuer l'acquisition du centre commercial sans autre avis à la FPI.

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

À la clôture, la FPI, la Société et la SCT concluront une convention de non-concurrence et de non-sollicitation qui viendra à échéance à la dernière des éventualités suivantes : (i) au dixième anniversaire de la clôture; (ii) lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote.

Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT ne sera pas autorisée, directement ou indirectement, sans l'approbation écrite préalable de la majorité des fiduciaires indépendants de la FPI, à prendre l'une des mesures suivantes : (i) créer une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI; (ii) s'engager de façon importante (contractuellement ou autrement) avec une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI, sauf dans le cours normal de ses activités de location ou d'achat d'immeubles pour son propre usage; (iii) acquérir ou développer des immeubles, mis à part des immeubles dont elle a besoin pour exploiter son commerce de détail, qui respectent les critères d'investissement de la FPI. Toutefois, la SCT sera autorisée à créer une autre fiducie de placement immobilier ou entreprise immobilière cotée en bourse dotée de critères d'investissement similaires à ceux de la FPI si la SCT : (i) acquiert une entreprise propriétaire d'une quantité importante d'immeubles qu'elle souhaite vendre; (ii) après qu'elle a offert les immeubles à la FPI, celle-ci choisit de ne pas les acheter aux termes de son DDPO, pourvu que la SCT ait d'abord consenti à l'achat de ces immeubles.

Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT ne sera pas autorisée à demander directement ou indirectement à un locataire existant de la FPI de déménager dans un immeuble autre qu'un immeuble de la FPI; toutefois, la SCT peut rechercher des locaux de substitution pour un locataire d'une enseigne de la SCT de la FPI si : (i) elle a d'abord donné l'occasion à la FPI d'accommoder les besoins du locataire; (ii) le locataire continue à exécuter ses obligations envers la FPI aux termes du bail.

En outre, tant que la convention de Services et la convention de gestion immobilière demeurent en vigueur et pour une période d'un an par la suite, la SCT ne sera pas autorisée à solliciter les employés de la FPI et la FPI ne sera pas autorisée à solliciter les employés de la SCT.

Contrat de licence

Une licence d'utilisation de la marque de commerce CANADIAN TIRE et des divers dessins-marques CANADIAN TIRE sera attribuée à la FPI par la SCT en vertu d'un contrat de licence de marque non exclusif et non assorti de redevances (le « contrat de licence ») qui sera conclu au plus tard à la clôture. La FPI sera autorisée à résilier le contrat de licence sur préavis écrit de 180 jours à la SCT. La SCT sera autorisée à résilier le

contrat de licence sans frais : (i) sur préavis écrit de 180 jours à la FPI, lorsque la SCT aura cessé de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote; (ii) sur préavis écrit de 30 jours à la FPI indiquant la non-conformité de la FPI aux conditions du contrat de licence, pourvu que la FPI ait le droit de corriger le défaut dans les 10 jours; (iii) immédiatement, en cas d'insolvabilité de la FPI.

Droits de consentement de Canadian Tire dans la déclaration de fiducie

À l'instar de l'actionnaire majoritaire qui peut exercer certains droits formellement ou informellement, la SCT possèdera certains droits, pourvu qu'elle détienne une participation majoritaire effective dans la FPI, après dilution. En outre, la déclaration de fiducie de la FPI prévoit que, tant que la SCT détiendra, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne pourra pas réaliser une des opérations suivantes sans le consentement écrit préalable de la SCT (à sa seule et entière appréciation) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de CT, un financement (par emprunt ou par capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) l'octroi direct ou indirect de sûretés sur des actifs de la FPI ou d'une entité reliée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI. Il est entendu que la FPI ne peut pas non plus obtenir du financement hypothécaire sans le consentement écrit préalable de la SCT (qu'elle donne à son entière discrétion).

STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI

Le tableau qui suit présente la structure du capital consolidé au 1^{er} octobre 2013 et la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 1^{er} octobre 2013, compte non tenu puis compte tenu, entre autres, du placement et de l'acquisition, mais compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation.

	Au 1 ^{er} octobre 2013 ⁽¹⁾	Au 1 ^{er} octobre 2013 compte tenu du placement et de l'acquisition (en milliers de dollars)
Capitaux propres des porteurs de parts ⁽²⁾	10,00 \$	838 960 \$
Parts SEC de catégorie B	— \$	895 598 \$
Parts SEC de catégorie C	— \$	1 800 000 \$
Dette	— \$	0 \$
Total de la structure du capital	<u>10,00 \$</u>	<u>3 534 558 \$</u>

Note :

(1) La FPI a été capitalisée le 15 juillet 2013 avec un montant en trésorerie de 10,00 \$.

(2) Le montant en dollars est présenté déduction faite des coûts prévus liés au placement de 21 651 \$.

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les prévisions financières qui suivent ont été établies par la SCT pour le compte de la FPI selon des hypothèses posées en date du 1^{er} octobre 2013 et elles ont été approuvées par le conseil le 10 octobre 2013. Conformément aux lois applicables sur les valeurs mobilières, la FPI sera tenue de mettre à jour les prévisions pendant la période des prévisions en indiquant toute révision importante de ces prévisions découlant d'événements ayant eu lieu depuis leur établissement et en comparant ces prévisions aux résultats annuels audités réels et aux résultats intermédiaires non audités réels des périodes couvertes. Les résultats de cette comparaison devront être inclus dans le rapport de gestion annuel ou intermédiaire de la FPI pour les périodes concernées.

Les prévisions ont été établies conformément aux mesures et aux principes de présentation des IFRS et elles reflètent les principales méthodes comptables que la FPI prévoit appliquer. Les prévisions ont été établies suivant des hypothèses qui reflètent la ligne de conduite que prévoit adopter la direction à l'égard de la FPI pour les périodes couvertes, selon le jugement de la direction quant à la conjoncture économique la plus probable. Les prévisions ont été établies compte tenu du placement et des autres opérations visées par le présent prospectus et qui devront être conclus avant la clôture ou simultanément à la clôture. Aux termes des prévisions, il a été présumé que la clôture aura lieu le 23 octobre 2013.

Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. En conséquence, il existe un risque considérable que les résultats réels pour la période des prévisions diffèrent des résultats prévus et ces différences pourraient être importantes. Rien ne garantit que les résultats réels obtenus durant la période des prévisions seront les mêmes, en tout ou en partie, que ceux qui sont prévus. Les principaux facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des prévisions incluent notamment ceux qui sont présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Se reporter également à la rubrique « Déclarations prospectives ».

Les prévisions financières doivent être lues parallèlement aux états financiers combinés et détachés audités de la FPI et aux états financiers combinés résumés et détachés intermédiaires non audités du portefeuille de baux à des locataires tiers, qui figurent dans le présent prospectus. Se reporter à la rubrique « Table des matières des états financiers ».

RAPPORT DE L'AUDITEUR SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

Aux fiduciaires de la Fiducie de placement immobilier CT et au conseil d'administration de la Société Canadian Tire Limitée,

Les prévisions financières consolidées ci-jointes de la Fiducie de placement immobilier CT (la « FPI »), qui se composent des comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global pour les trimestres clos le 31 mars 2014, le 30 juin 2014, le 30 septembre 2014 et le 31 décembre 2014, et pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, ont été préparées par la direction de la Société Canadian Tire Limitée, pour le compte de la FPI, en fonction d'hypothèses datées du 1^{er} octobre 2013. Nous avons procédé à un contrôle des éléments fournis par la direction à l'appui des hypothèses, ainsi que de l'établissement et de la présentation des prévisions financières. Nos travaux ont été effectués conformément à la note d'orientation pertinente concernant la certification et les services connexes énoncée dans le *Manuel de l'ICCA — Certification*. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre le présent rapport à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à la date de notre rapport.

À notre avis :

- à la date du présent rapport, les hypothèses élaborées par la direction sont convenablement justifiées, cadrent avec les plans de la FPI et constituent une base raisonnable pour les prévisions financières;
- les prévisions financières reflètent ces hypothèses;
- les prévisions financières sont conformes aux normes d'information et de présentation relatives à l'information financière prospective qui sont énoncées dans la partie V du *Manuel de l'ICCA — Comptabilité*.

Étant donné que ces prévisions financières consolidées sont fondées sur des hypothèses relatives à des événements futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées, et les écarts pourraient être significatifs. Nous n'exprimons donc aucune opinion quant à la probabilité que ces prévisions financières se réalisent.

(signé) DELOITTE s.r.l.
Comptables professionnels agréés, comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Le 10 octobre 2013
Toronto, Canada

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
ÉTATS CONSOLIDÉS PRÉVUS DE RÉSULTAT ET DE RÉSULTAT GLOBAL
(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos				Exercice clos le 31 décembre 2014
	le 31 mars 2014	le 30 juin 2014	le 30 septembre 2014	le 31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits tirés des immeubles	83 165	83 273	83 962	83 110	333 510
Charges liées aux immeubles	18 763	18 657	18 705	18 224	74 349
Bénéfice opérationnel net	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Frais généraux et administratifs	2 046	2 009	2 009	2 009	8 073
Charges d'intérêts et charges financières :					
Distributions sur les parts SEC de catégorie C	19 973	20 195	20 416	20 416	81 000
Autres charges d'intérêts et charges financières	165	166	166	166	663
Bénéfice net et bénéfice global	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Bénéfice net et bénéfice global attribuable aux :					
Porteurs de parts	20 688	20 700	20 905	20 725	83 018
Participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	21 530	21 546	21 761	21 570	86 407
	<u>42 218</u>	<u>42 246</u>	<u>42 666</u>	<u>42 295</u>	<u>169 425</u>

Note :

(1) Représente les parts SEC de catégorie B détenues par la SCT.

Se reporter aux notes annexes.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

1. OBJECTIF DES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

Les prévisions financières consolidées ont été préparées par la direction de La Société Canadian Tire Limitée (conjointement avec ses filiales, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, la « SCT ») au nom de CT Real Estate Investment Trust (la « FPI ») à l'intention des investisseurs potentiels afin de les assister dans leur choix d'effectuer des placements éventuels dans la FPI et elles pourraient ne pas être appropriées pour toute autre fin.

2. NATURE ET DESCRIPTION DE LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société par actions établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 15 juillet 2013 (la « déclaration de fiducie ») selon laquelle une part de la FPI a été émise à un prix symbolique. La FPI a été constituée en vertu des lois de la province d'Ontario. Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, C. P. 770, succursale K, Toronto (Ontario), M4P 2V8.

La FPI a été constituée en vue de détenir des propriétés commerciales productives de revenus situées essentiellement au Canada. La FPI effectuera le placement [tel qu'il est décrit à la note 5 a)] et fera indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 256 propriétés (les « premiers immeubles ») comprenant principalement des magasins de détail Canadian Tire, des commerces de détail rattachés à Canadian Tire et un centre de distribution.

3. MODE DE PRÉSENTATION

Les prévisions financières consolidées se composent des comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global de la FPI pour les trimestres clos le 31 mars 2014, le 30 juin 2014, le 30 septembre 2014 et le 31 décembre 2014, et pour l'exercice clos le 31 décembre 2014. Les prévisions financières consolidées ont été préparées en fonction d'hypothèses qui prévoient une prise d'effet au 1^{er} octobre 2013. Les prévisions financières consolidées reflètent les hypothèses décrites à la note 5. La FPI détient sa participation dans les premiers immeubles par l'entremise de la société en commandite simple (la « Société en commandite ») nouvellement créée, en vertu des lois de la province d'Ontario, qui sera consolidée par la FPI.

Les prévisions financières consolidées ont été préparées à partir d'hypothèses qui reflètent les actions envisagées par la FPI pour les périodes présentées, compte tenu de ce que la direction considère comme étant la conjoncture économique la plus probable. Les prévisions financières consolidées seront comparées aux résultats présentés pour les périodes des prévisions financières consolidées, et tout écart significatif sera présenté. Les résultats réels obtenus au cours des périodes des prévisions financières consolidées différeront des résultats prévus, et les écarts pourraient être significatifs. Les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens sauf les montants liés aux parts et à moins d'indication contraire.

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les prévisions financières consolidées ont été préparées conformément aux principales méthodes comptables décrites ci-dessous. Ces méthodes comptables seront appliquées par la FPI et sont conformes aux principes d'évaluation et de présentation des Normes internationales d'information financière (les « IFRS »).

a) *Méthode de consolidation*

Les prévisions financières consolidées comprennent les comptes prévus de la FPI et des autres entités que la FPI contrôle conformément à IFRS 10, *États financiers consolidés*. La FPI exerce le contrôle si elle est exposée ou a droit à des rendements variables, et si elle a la capacité d'exercer son pouvoir sur une entité émettrice de manière à influencer sur les rendements qu'elle obtient. Tous les soldes et toutes les transactions interentreprises ont été éliminés lors de la consolidation.

b) *Immeubles de placement*

La FPI comptabilise ses immeubles de placement conformément à la norme comptable internationale 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). En ce qui concerne les immeubles de placement qui correspondent à la définition d'une entreprise, l'acquisition est comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises; sinon, ils sont initialement évalués au coût, en tenant compte des coûts d'acquisition directement attribuables. À la suite de l'acquisition, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, qui est calculée en fonction des données du marché disponibles à la date du bilan, y compris, entre autres, les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses raisonnables et justifiables représentant ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse des produits locatifs tirés des contrats de location futurs moins les sorties de trésorerie futures qui correspondent aux dépenses d'investissement. Les profits et les pertes découlant de la variation de la juste valeur sont comptabilisés en résultat net au cours de la période pendant laquelle la variation a lieu.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

La valeur comptable des immeubles de placement tient compte de l'incidence des produits locatifs calculés de façon linéaire, des améliorations locatives, des avantages incitatifs et des frais de location, car ces montants sont pris en compte dans la détermination de la juste valeur des immeubles productifs de revenus.

Lorsqu'un immeuble de placement est vendu, le profit ou la perte comptabilisé correspond à la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'immeuble et est comptabilisé dans le bénéfice net au cours de la période pendant laquelle la cession a lieu.

c) *Regroupements d'entreprises*

La FPI comptabilise les acquisitions d'immeubles de placement en tant que regroupements d'entreprises si les actifs particuliers et l'ensemble des activités acquis peuvent être exploités et gérés comme une entreprise dans leur état actuel. La FPI a recours à la méthode de l'acquisition afin de comptabiliser les regroupements d'entreprises. La contrepartie transférée lors d'un regroupement d'entreprises correspond à la juste valeur des actifs transférés, des passifs repris des anciens propriétaires de l'entreprise acquise et des titres de capitaux propres émis par la FPI. La contrepartie totale inclut la juste valeur des actifs et des passifs découlant d'un accord de contrepartie éventuelle. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à la juste valeur à la date d'acquisition.

La FPI comptabilise les participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise pour chaque acquisition, prise individuellement, à la juste valeur ou à la valeur de la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle des montants comptabilisés au titre des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise.

Les coûts liés à l'acquisition sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

d) *Comptabilisation des produits*

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement; elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué. En règle générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque la FPI est tenue d'effectuer des ajouts à l'immeuble sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble, au moment où ces améliorations sont presque achevées. Les produits tirés des immeubles comprennent tous les montants reçus des locataires relativement aux ententes de location, y compris les recouvrements d'impôt foncier, de coûts opérationnels et autres.

Le montant total des paiements minimaux au titre de la location à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de façon linéaire sur la durée du contrat; un débiteur sous forme de loyer déterminé de façon linéaire, qui est compris dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, est comptabilisé de manière à tenir compte de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et le montant reçu ou à recevoir.

e) *Charges*

Les charges liées aux immeubles et les frais généraux et administratifs sont comptabilisés en résultat au cours de la période pendant laquelle ils sont engagés.

f) *Frais de location*

Les frais de location engagés par la FPI lors de la négociation et de l'établissement des contrats de location conclus avec les locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements versés aux locataires en vertu de ces contrats de location sont considérés comme des dépenses d'investissement sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble ou d'avantages incitatifs. Les améliorations locatives sont incorporées dans le coût en tant que composante des immeubles de placement. Les avantages incitatifs sont incorporés dans le coût en tant que composante des immeubles de placement et sont amortis sur la durée du contrat de location en tant que diminution des produits.

g) *Régimes fondés sur des parts*

La FPI offrira un régime de parts différées qui permettra l'attribution de parts différées aux fiduciaires. La FPI offrira également un régime incitatif de parts restreintes, en vertu duquel les dirigeants de la FPI auront le droit de recevoir la valeur de leurs attributions aux fins des régimes incitatifs à court terme en parts de la FPI, et un régime de parts axé sur le rendement en vertu

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

duquel le conseil des fiduciaires attribuera des parts liées au rendement aux dirigeants de la FPI dans le cadre de leur régime incitatif à long terme.

Les parts différées, les parts restreintes et les parts liées au rendement sont comptabilisées en tant que passifs et sont passées en charges sur la période d'acquisition des droits selon la juste valeur des parts respectives attribuées.

h) *Impôt sur le résultat*

La FPI vise à être considérée comme un fonds commun de placement aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires entendent distribuer aux porteurs de parts la totalité du bénéfice imposable gagné directement par la FPI et déduire ces distributions aux fins de l'impôt.

Selon les lois fédérales relatives à l'impôt sur le résultat des fiducies ou des sociétés en commandite qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son bénéfice imposable et ces distributions seront imposées à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés par actions canadiennes. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursement de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier qui satisfait aux conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI »). La FPI a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, la FPI estime qu'elle pourra se prévaloir de l'exception relative aux FPI. Par conséquent, aucun impôt exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global.

i) *Participations ne donnant pas le contrôle*

Les parts SEC de catégorie B sont classées en tant que participations ne donnant pas le contrôle et sont présentées en tant que composante des capitaux propres, car elles représentent des titres de capitaux propres de la Société en commandite [tel qu'il est décrit à la note 5 b)] qui ne sont pas attribuables, directement ou indirectement, à la FPI.

j) *Parts SEC de catégorie C*

Chaque série de parts SEC de catégorie C est rachetable, au gré du porteur, à une date ultérieure précise et peut être réglée, au gré de la Société en commandite, en espèces ou en un nombre variable de parts SEC de catégorie B. Par conséquent, les parts SEC de catégorie C sont classées en tant que passifs financiers et les distributions sur les parts SEC de catégorie C sont présentées dans le poste « Charges d'intérêts et charges financières » dans les comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global de la période au cours de laquelle elles doivent être payées.

k) *Instruments financiers*

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) détenus jusqu'à leur échéance, ii) prêts et créances, iii) à la juste valeur par le biais du résultat net, iv) disponibles à la vente ou v) autres passifs financiers. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes sont comptabilisés dans les comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global. Les instruments financiers classés dans les catégories détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou autres passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes seront comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

La FPI a établi le classement suivant :

Trésorerie	Prêts et créances
Débiteurs	Prêts et créances
Dettes fournisseurs et autres passifs	Autres passifs financiers
Parts SEC de catégorie C	Autres passifs financiers

Les coûts de transaction autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, qui sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont incorporés dans la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts incluent l'intérêt, l'amortissement des primes et des escomptes relatifs aux emprunts, les honoraires et commissions versés aux agents, aux courtiers et aux conseillers ainsi que les taxes et les droits de transfert qui sont engagés relativement à l'établissement des emprunts.

l) Sources des estimations

La préparation des prévisions financières consolidées exige de la direction qu'elle formule des hypothèses et qu'elle établisse des estimations qui ont une incidence sur le montant présenté des produits et des charges au cours de la période. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les principales hypothèses utilisées dans les présentes prévisions financières consolidées concernent les produits et les charges, comme il est décrit à la note 5.

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES

Les hypothèses utilisées lors de la préparation des prévisions financières consolidées, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par la direction, exigent l'exercice d'un jugement important à propos d'événements futurs qui pourraient ne pas survenir comme prévu. Il est impossible de prévoir des événements et des circonstances auxquels on ne s'attend pas.

a) Premier appel public à l'épargne

Selon les prévisions financières consolidées, il est supposé que le 23 octobre 2013, la FPI obtiendra un produit brut d'approximativement 263 500 \$ dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne (le « placement ») au moyen d'une émission de 26 350 000 parts au prix de 10 \$ la part (à l'exclusion des parts pouvant être émises en vertu d'une option de surallocation). Les coûts associés au placement devraient s'élever à environ 21 651 \$. Ils seront portés en diminution du produit brut du placement et imputés aux capitaux propres. Aux fins des prévisions financières consolidées, il est supposé que la clôture des transactions envisagées par les présentes prévisions (la « clôture ») aura également lieu le 23 octobre 2013. Toutefois, le placement et les dates de clôture réels pourraient différer. À la suite de la clôture, la FPI acquerra indirectement les premiers immeubles de la SCT [se reporter à la note 5 b)].

b) Acquisition des premiers immeubles

La Société en commandite achètera les premiers immeubles de la SCT en échange d'une combinaison des éléments suivants : i) des billets à ordre qui seront immédiatement rachetés contre des parts de société en commandite, dont certaines seront immédiatement acquises par la FPI contre des parts et de la trésorerie, à la date de clôture; ii) des parts SEC de catégorie B de la Société en commandite (échangeables, à raison de une pour une, contre des parts de la FPI et accompagnées d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote dans la FPI [les « parts spéciales avec droit de vote »]) et iii) des parts SEC de catégorie C de la Société en commandite. Le prix d'achat des premiers immeubles s'élève à 3 533 881 \$, aux fins des présentes prévisions financières consolidées, montant confirmé par des évaluations indépendantes. De plus, la FPI prévoit engager des frais de 677 \$ au moment de l'acquisition des premiers immeubles, qui seront ajoutés à la valeur comptable des premiers immeubles lors de leur comptabilisation. L'achat des premiers immeubles sera comptabilisé à titre d'acquisition d'actifs conformément à la méthode comptable de la FPI, telle qu'elle est décrite à la note 4 b).

Le prix d'achat sera acquitté comme suit :

	\$
Trésorerie ⁽¹⁾	241 172
Parts acquises par la SCT	597 111
Parts SEC de catégorie B	895 598
Parts SEC de catégorie C	1 800 000
	<u>3 533 881</u>

(1) Correspond au produit du placement moins les frais d'émission de 21 651 \$ et les coûts d'acquisition de propriétés de 677 \$.

c) Parts SEC de catégorie C

Selon les prévisions consolidées, il est supposé que 1 800 000 parts SEC de catégorie C sont émises et en circulation. Les parts SEC de catégorie C confèrent à leur porteur le droit de recevoir pour chaque série de parts SEC de catégorie C, au cours de la période

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

de taux fixe initiale (la « période de taux fixe initiale »), une distribution mensuelle cumulative fixe en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions, distribution correspondant à une moyenne pondérée de 4,50 % du capital total attribué aux parts SEC de catégorie C. Avant la fin de la période de taux fixe initiale de chaque série et pour chacune des périodes de cinq ans suivantes, le taux de distribution pour ces séries de parts SEC de catégorie C sera réinitialisé, et les porteurs de ces séries de parts SEC de catégorie C auront le droit de choisir l'option qui leur convient, soit le taux fixe ou le taux variable.

À l'échéance de la période de taux fixe initiale applicable à chaque série de parts SEC de catégorie C, et tous les cinq ans par la suite, chacune de ces séries sera rachetable à la valeur nominale (ainsi que toutes les distributions accumulées et non payées s'y rapportant) au gré de la Société en commandite ou des porteurs, moyennant un préavis d'au moins 120 jours. Après le 1^{er} janvier 2019, la Société en commandite aura également la possibilité de régler les parts SEC de catégorie C en tout temps à un prix correspondant au montant le plus élevé entre la valeur nominale et le prix permettant d'obtenir un rendement équivalant au taux du rendement des obligations du Canada alors en vigueur majoré de 50 points de base, pourvu qu'un tel rachat soit effectué dans le cadre de la vente de propriétés.

Le rachat des parts SEC de catégorie C (sauf les rachats effectués dans le cadre d'un changement de contrôle de la FPI) peut faire l'objet d'un règlement en trésorerie ou en un nombre équivalent de parts SEC de catégorie B, au gré de la Société en commandite.

d) Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des immeubles prévus sont établis d'après les loyers au titre des contrats de location existants et le revenu prévu provenant du renouvellement des contrats de location. Il est supposé que les nouveaux contrats de location et le renouvellement de contrats de location prévus soient établis selon les taux du marché. La FPI conclura des nouveaux contrats de location en ce qui concerne les premiers immeubles (collectivement, les « baux de Canadian Tire ») avec la SCT (dans le cas du centre de distribution) et avec une filiale de la SCT (dans le cas des magasins de détail Canadian Tire). La durée des contrats de location conclus avec la SCT variera entre 10 et 21 ans. La durée moyenne pondérée des contrats de location sera d'environ 16 ans et l'augmentation annuelle moyenne des loyers sera de 1,5 %.

Au cours de la période des prévisions, les produits tirés des immeubles se composent des éléments suivants :

	Trimestres clos				Exercice clos le 31 décembre 2014
	le 31 mars 2014	le 30 juin 2014	le 30 septembre 2014	le 31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
Loyer de base minimal	58 867	58 867	58 904	58 914	235 552
Loyer calculé de façon linéaire	7 031	7 032	7 015	7 015	28 093
Sous-total — Loyer de base	65 898	65 899	65 919	65 929	263 645
Recouvrements d'impôt foncier et de charges opérationnelles	17 267	17 374	17 980	16 878	69 499
Charges au titre du recouvrement de dépenses d'investissement et d'intérêts . . .	0	0	63	303	366
Produits tirés des immeubles	83 165	83 273	83 962	83 110	333 510

Les loyers minimaux futurs au titre des contrats de location simple non résiliables s'établissent comme suit :

	\$
Au plus un an	237 407
Plus de un an mais au plus cinq ans	977 669
Plus de cinq ans	2 641 658
	3 856 734

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

Au cours de la période des prévisions, les produits tirés des immeubles sont attribuables à Canadian Tire et aux autres entités comme suit :

	Trimestres clos				Exercice clos le 31 décembre 2014
	le 31 mars 2014	le 30 juin 2014	le 30 septembre 2014	le 31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
SCT	79 902	79 927	80 629	79 810	320 268
Contrats de location autres qu'à la SCT	3 263	3 346	3 333	3 300	13 242
Produits tirés des immeubles	<u>83 165</u>	<u>83 273</u>	<u>83 962</u>	<u>83 110</u>	<u>333 510</u>

e) Charges liées aux immeubles

Les charges liées aux immeubles ont été prévues en fonction des plans et des budgets opérationnels des premiers immeubles. Les prévisions financières consolidées reflètent les données historiques ajustées pour tenir compte des changements liés aux coûts attribuables à l'inflation et à des facteurs du marché, ainsi que des changements prévus en ce qui a trait aux évaluations des taux de l'impôt et des propriétés, aux estimations de la direction et aux autres tendances du marché. L'impôt foncier et les autres coûts recouvrables sont les principales composantes des coûts opérationnels.

	Trimestres clos				Exercice clos le 31 décembre 2014
	le 31 mars 2014	le 30 juin 2014	le 30 septembre 2014	le 31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
Impôt foncier	17 410	17 304	17 352	16 871	68 937
Gestion des propriétés	583	583	583	583	2 332
Autres coûts opérationnels recouvrables	300	300	300	300	1 200
Loyer foncier	445	445	445	445	1 780
Assurances liées aux propriétés	25	25	25	25	100
Charges liées aux immeubles	<u>18 763</u>	<u>18 657</u>	<u>18 705</u>	<u>18 224</u>	<u>74 349</u>

En vertu des modalités de leurs ententes de location avec la FPI, la SCT et les locataires tiers devront verser à la FPI, en plus de leurs loyers minimaux, des montants à l'égard des impôts fonciers liés aux locaux loués, des montants correspondant à certains coûts de maintien des immeubles engagés par la FPI, leur quote-part des coûts de maintien engagés par la FPI relativement aux aires communes et certains coûts d'assurance, le tout sous forme de loyer additionnel.

Nonobstant cette entente, la FPI comptabilise ces coûts à titre de charges liées aux immeubles, dans la mesure où elle est le débiteur de ces coûts conformément au cadre conceptuel de l'information financière publié par l'International Accounting Standards Board. Par conséquent, les coûts pour lesquels la FPI est le débiteur sont comptabilisés à titre de recouvrement aux produits tirés des immeubles [se reporter à la note 5d)] conformément à IAS 18, *Produits des activités ordinaires*.

Les charges liées aux immeubles incluent des charges de 69 517 \$ recouvrables auprès de la SCT et des contrats de location autres qu'à la SCT, ainsi que des charges non recouvrables de 4 832 \$. Le tableau suivant présente l'incidence brute de la comptabilisation par la FPI des charges liées aux immeubles recouvrables et des produits tirés du recouvrement connexes sur les produits tirés des immeubles, les charges liées aux immeubles et le bénéfice net.

	Total
	\$
Charges liées aux immeubles recouvrables	69 517
Recouvrements d'impôt foncier et de charges opérationnelles	<u>69 499</u>
Charges non recouvrées	18

Les locaux inoccupés par des locataires tiers se sont traduits par des charges non recouvrées de 18 \$. Les recouvrements d'impôt foncier et de charges opérationnelles sont fondés sur les modalités générales des contrats de location ainsi que sur les taux d'occupation et les taux de recouvrement historiques des immeubles. Une augmentation ou une diminution proportionnelle de

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

1 000 \$ des charges liées aux immeubles de la FPI sur l'ensemble de ses immeubles donnerait lieu à une augmentation ou à une diminution correspondante n'excédant pas 1 \$ de son bénéfice opérationnel net.

f) *Frais généraux et administratifs*

Les frais généraux et administratifs comprennent un montant de 3 288 \$ à payer par la FPI à la SCT conformément à la convention de services [se reporter à la note 5 g)] de même qu'un montant de 4 785 \$ qui a été prévu compte tenu des plans et des budgets de la FPI pour les tâches administratives quotidiennes de la FPI, ce qui inclut les salaires, les frais juridiques, les honoraires du fiduciaire, les coûts liés au rapport annuel, les honoraires de l'agent de transferts, les honoraires d'audit, les primes d'assurance des fiduciaires et des dirigeants ainsi que les autres frais de société ouverte.

g) *Convention de gestion immobilière et convention de services*

La SCT fournira à la FPI des services de gestion de propriétés, des services administratifs et d'autres services de soutien, à l'occasion, lorsque ce sera raisonnablement nécessaire. Ces services seront fournis conformément à la convention de gestion immobilière et à la convention de services, telles qu'elles sont définies ci-après.

Convention de gestion immobilière

La SCT a convenu de fournir les services de gestion immobilière habituels (les « services de gestion immobilière ») à la Société en commandite, conformément à la convention de gestion immobilière, selon la méthode du recouvrement des coûts et jusqu'à concurrence de frais fixes maximaux de 2 333 \$ pour les deux premières années civiles, et au prorata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. En vertu de cette convention, la Société en commandite remboursera à la SCT, sous réserve d'ajustements pour tenir compte de l'inflation lors du deuxième exercice, la totalité des coûts et des charges engagés par la SCT qui se rapportent aux services de gestion immobilière, y compris les coûts liés aux frais de location à payer à des tiers, les coûts indirects qui découlent de ces services, les employés, les fournisseurs, les coûts décaissés et les autres coûts directs et indirects qui se rapportent aux services de gestion immobilière, plus les taxes applicables. L'ajustement ultérieur de ces frais est apporté d'après l'indice des prix à la consommation.

Convention de services

La SCT a convenu de fournir des services administratifs et d'autres services de soutien (les « services ») à la FPI, conformément à la convention de services, selon la méthode du recouvrement des coûts et jusqu'à concurrence de frais fixes maximaux de 3 288 \$ pour les deux premières années civiles, et au prorata pour la période allant de la clôture jusqu'au 31 décembre 2013. En vertu de cette convention, la FPI remboursera à la SCT, sous réserve d'ajustements pour tenir compte de l'inflation lors du deuxième exercice, la totalité des coûts et des charges engagés par la SCT qui se rapportent aux services, y compris les frais généraux qui découlent de ces services, les employés, les fournisseurs, les coûts décaissés et les autres coûts directs et indirects qui se rapportent aux services, plus les taxes applicables. L'ajustement ultérieur de ces frais est apporté d'après l'indice des prix à la consommation.

h) *Charges d'intérêts et charges financières*

Les charges d'intérêts et charges financières sont établies selon les modalités prévues des conventions qui devraient être mises en place au moment de la clôture.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

Conformément aux principales méthodes comptables décrites à la note 4, les parts SEC de catégorie C sont présentées en tant que passifs financiers selon les IFRS. Par conséquent, au moment de la clôture, la FPI devrait détenir les instruments financiers présentés en tant que passifs financiers qui suivent :

<u>Séries des parts SEC de catégorie C</u>	<u>Échéance de la période de taux fixe initiale</u>	<u>Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe initiale</u>	<u>Valeur nominale</u>
		%	\$
Série 1	31 mai 2015	3,50 %	200 000
Série 2	31 mai 2016	3,50 %	200 000
Série 3	31 mai 2020	4,50 %	200 000
Série 4	31 mai 2024	4,50 %	200 000
Série 5	31 mai 2028	4,50 %	200 000
Série 6	31 mai 2031	5,00 %	200 000
Série 7	31 mai 2034	5,00 %	200 000
Série 8	31 mai 2035	5,00 %	200 000
Série 9	31 mai 2038	5,00 %	200 000
Moyenne pondérée / total		<u>4,50 %</u>	<u>1 800 000</u>

De plus, au moment de la clôture, la Société en commandite prévoit disposer d'une facilité de crédit renouvelable de 200 000 \$ (la « facilité de crédit ») sur laquelle le solde initial prélevé est de néant. La facilité de crédit portera intérêt à un taux fondé sur le taux d'intérêt préférentiel de la banque ou sur le taux des acceptations bancaires majoré d'une marge et elle arrivera à échéance quatre ans après la date de la clôture. Des frais seront exigés pour les montants non prélevés. Au cours de la période des prévisions, aucun montant ne devrait être prélevé sur la facilité de crédit. La Société en commandite engagera un montant d'environ 730 \$ en charges relativement à l'établissement de la facilité de crédit.

Les charges d'intérêts et les autres charges financières se composent comme suit :

	<u>Trimestres clos</u>				<u>Exercice clos le 31 décembre 2014</u>
	<u>le 31 mars 2014</u>	<u>le 30 juin 2014</u>	<u>le 30 septembre 2014</u>	<u>le 31 décembre 2014</u>	
	\$	\$	\$	\$	\$
Parts SEC de catégorie C	19 973	20 195	20 416	20 416	81 000
Frais	120	120	120	120	480
Amortissement des coûts de financement — facilité de crédit	45	46	46	46	183
	<u>20 138</u>	<u>20 361</u>	<u>20 582</u>	<u>20 582</u>	<u>81 663</u>

i) *Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement*

Les prévisions financières consolidées ne tiennent compte d'aucune variation de la juste valeur des premiers immeubles, car cette variation dépend de plusieurs facteurs qui ne peuvent être prévus. Une diminution ou une augmentation de 10 points de base des taux d'actualisation aurait donné lieu à une augmentation ou une diminution d'environ 55 000 \$ de la juste valeur des immeubles de placement, respectivement.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

j) *Capitaux propres*

Comme il est décrit à la note 5 a), les comptes consolidés prévus de résultat et de résultat global ont été préparés en supposant que les preneurs fermes n'ont pas exercé l'option de surallocation. Immédiatement après la clôture, les capitaux propres de la FPI devraient être comme suit :

	Parts		Capitaux propres
	Description	Émises et en circulation	
Capitaux propres ⁽¹⁾	Parts de fiducie	86 061 094	838 960
Participations ne donnant pas le contrôle	Parts SEC de catégorie B	89 559 771	895 598

(1) Le montant en dollars est présenté déduction faite des coûts prévus liés au placement de 21 651 \$.

Les prévisions financières consolidées ne tiennent pas compte de l'incidence du régime de réinvestissement des distributions qui vise les parts et les parts SEC de catégorie B.

k) *Parts*

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Chaque part est cessible et représente une participation véritable indivise et égale dans la FPI et dans les distributions, qu'il s'agisse de distributions de bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes et, advenant la dissolution ou la liquidation de la FPI, dans l'actif net restant de la FPI après l'acquittement de toutes les obligations. Toutes les parts sont de rang égal et proportionnel entre elles, sans discrimination ni priorité. Chaque part confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite proposée par les porteurs de parts. Les parts de fiducie ne comportent aucun droit de conversion ni de droit de rachat au gré du porteur ou de l'émetteur.

l) *Parts spéciales avec droit de vote*

Les parts spéciales avec droit de vote sont émises uniquement i) en tandem avec des parts SEC de catégorie B de la Société en commandite ou ii) aux porteurs de parts SEC de catégorie C, dans des circonstances particulières, et ne peuvent pas être transférées séparément des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C, selon le cas, auxquelles elles sont liées. En cas de transfert des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C, selon le cas, les parts spéciales avec droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des parts SEC de catégorie B. Au fur et à mesure que les parts SEC de catégorie B sont échangées contre des parts ou achetées aux fins d'annulation, les parts spéciales avec droit de vote correspondantes seront annulées sans aucune contrepartie.

Chaque part spéciale avec droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite proposée par les porteurs de parts. Exception faite du droit d'assister et d'exercer son droit de vote aux assemblées des porteurs de parts ou à l'égard des résolutions écrites des porteurs de parts, les parts spéciales avec droit de vote n'accordent aucun autre droit à leurs porteurs. Une part spéciale avec droit de vote ne confère pas à son porteur une participation économique dans la FPI ni une participation dans la FPI, dans les distributions (qu'il s'agisse de distributions de bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes), ou dans l'actif net advenant la dissolution ou la liquidation.

m) *Participations ne donnant pas le contrôle*

La FPI classe les parts SEC de catégorie B en circulation à titre de participations ne donnant pas le contrôle aux fins de la présentation des états financiers conformément aux IFRS. Les parts SEC de catégorie B sont échangeables contre des parts à raison de une contre une (sous réserve des dispositions habituelles d'antidilution) au gré du porteur. Chaque part SEC de catégorie B est assortie d'une part spéciale avec droit de vote. Les porteurs des parts SEC de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions de la Société en commandite lorsque celle-ci en déclare. Ces distributions correspondent au montant par part des distributions à verser à chaque porteur de parts. Cependant, les parts SEC de catégorie B ne confèrent qu'un droit de vote limité à l'égard de la Société en commandite.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants liés aux parts)

5. PRINCIPALES HYPOTHÈSES (suite)

n) Acquisitions, aménagements et ventes d'immeubles de placement

Ces prévisions financières consolidées ne tiennent pas compte des ventes éventuelles de propriétés, des réaménagements majeurs de propriétés ou des acquisitions futures d'autres propriétés que les premiers immeubles. Toutefois, au cours de la période couverte par les prévisions, il est possible que la FPI procède à l'achat et à la vente de propriétés, et ce, uniquement si la direction les juge avantageuses pour la FPI et si le conseil des fiduciaires de la FPI donne son approbation.

6. SITUATION FINANCIÈRE D'OUVERTURE

La situation financière consolidée prévue de la FPI immédiatement après la clôture se présente comme suit :

	\$
Actif	
Immeubles de placement	3 534 558
Passif	
Parts SEC de catégorie C	1 800 000
Capitaux propres	
Capitaux propres	838 960
Participations ne donnant pas le contrôle	895 598
Total des capitaux propres	1 734 558
Total des capitaux propres et du passif	3 534 558

7. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cadre du placement, la FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes à l'égard de certaines obligations, dont les obligations en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, ou de contribuer aux montants que devront verser les preneurs fermes en ce qui a trait à ces obligations. La FPI a convenu d'indemniser, dans certaines circonstances, les fiduciaires et les dirigeants de la FPI et de ses filiales.

La FPI, en tant que preneur, est liée par des contrats de location fonciers à long terme classés en tant que contrats de location simple, dont les dates d'échéance vont jusqu'en 2043. Les loyers annuels minimaux sont les suivants :

	\$
Au plus un an	1 632
Plus de un an mais au plus cinq ans	6 658
Plus de cinq ans	14 894
Total	23 184

RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS RELATIVES AUX MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Les rapprochements du bénéfice opérationnel net en trésorerie, des FPAO, des FPAOA et des FPAOA par part ne font pas partie intégrante du compte consolidé de résultat et de résultat global prévisionnels.

Le tableau ci-dessous présente le calcul détaillé du bénéfice opérationnel net ainsi qu'un rapprochement du bénéfice opérationnel net en trésorerie, des FPAO, des FPAOA et des FPAOA par part (en milliers de dollars, sauf les montants par action). Le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part ne sont pas des mesures définies par les PCGR et n'ont donc pas de signification normalisée prescrite par les PCGR. Les méthodes utilisées par la FPI pour calculer le bénéfice opérationnel net en trésorerie, les FPAO, les FPAOA et les FPAOA par part peuvent différer des méthodes semblables utilisées par d'autres sociétés immobilières et pourraient par conséquent ne pas être comparables à des mesures présentées par d'autres émetteurs. Se reporter à la rubrique « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR » et à la rubrique « Prévisions financières ».

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les				Période de 12 mois close le 31 décembre 2014
	31 mars 2014	30 juin 2014	30 septembre 2014	31 décembre 2014	
	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers de base⁽¹⁾					
Magasins de détail Canadian Tire	59 978	59 978	59 978	59 978	239 912
Postes d'essence Canadian Tire	761	761	762	762	3 046
Centres de distribution	2 540	2 540	2 539	2 539	10 158
Locataires tiers (y compris les autres enseignes de la SCT) . . .	2 619	2 620	2 640	2 650	10 529
Total partiel au titre des loyers de base	65 898	65 899	65 919	65 929	263 645
Recouvrement					
Recouvrement des charges liées aux immeubles	17 267	17 374	17 980	16 878	69 499
Amortissement des dépenses d'investissement et remboursement d'intérêts ^{(2),(3)}	0	0	63	303	366
Total partiel au titre du recouvrement	17 267	17 374	18 043	17 181	69 865
Total des produits	83 165	83 273	83 962	83 110	333 510
Charges opérationnelles					
Charges liées aux immeubles	17 735	17 629	17 677	17 196	70 237
Gestion immobilière	583	583	583	583	2 332
Charge au titre des baux fonciers	445	445	445	445	1 780
Total des charges opérationnelles	18 763	18 657	18 705	18 224	74 349
Bénéfice opérationnel net (y compris l'ajustement du loyer calculé de façon linéaire)	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Frais généraux et administratifs / charges au titre de la fiducie .	2 046	2 009	2 009	2 009	8 073
Total des charges d'intérêts (y compris les distributions au titre des parts SEC de catégorie C)	20 138	20 361	20 582	20 582	81 663
Résultat net et résultat global	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Rapprochement du bénéfice net prévisionnel et des FPAO					
Ajouter : Amortissement des frais connexes à l'acquisition . . .	0	0	0	0	0
FPAO	42 218	42 246	42 666	42 295	169 425
Rapprochement des FPAO et des FPAOA					
Déduire : Ajustement calculé de façon linéaire	6 998	7 000	6 983	6 983	27 964
Déduire : Réserve au titre des dépenses d'investissement ⁽²⁾ . . .	3 656	3 656	3 656	3 656	14 624
FPAOA⁽⁴⁾	31 564	31 590	32 027	31 656	126 837
FPAOA par part⁽⁵⁾	0,18	0,18	0,18	0,18	0,72
Bénéfice opérationnel net (tel que mentionné plus haut)	64 402	64 616	65 257	64 886	259 161
Déduire : Ajustement du loyer calculé de façon linéaire	7 031	7 032	7 015	7 015	28 093
Ajouter : Ajustement de la charge au titre des baux fonciers calculée de façon linéaire	32	32	32	32	128
Bénéfice opérationnel net en trésorerie	57 403	57 616	58 274	57 903	231 196

Notes :

- (1) Le montant prévisionnel des loyers est fondé sur le taux du marché par suite de l'évaluation.
- (2) Les dépenses d'investissement prévues se fondent sur une moyenne sur 15 ans selon les rapports EEI.
- (3) Suppose que 95 % des dépenses d'investissement prévues, comme il est établi dans les rapports EEI, sont recouvrables auprès des locataires.
- (4) Suppose qu'il n'y a pas de coûts de location.
- (5) Calculés en supposant que toutes les parts SEC de catégorie B ont été converties en parts au début de la période des prévisions.

Sources et affectations

Le tableau suivant présente les sources et les affectations attendues prises en compte pour l'achat des premiers immeubles et leur affectation attendue à la clôture ainsi que les composantes de la trésorerie :

Sources	(en milliers de dollars)
Placement initial visant les parts	263 500 \$
Parts émises à la SCT	597 111 \$
Parts SEC de catégorie B	895 598 \$
Parts SEC de catégorie C	<u>1 800 000 \$</u>
	<u>3 556 209 \$</u>
Affectations	
Contrepartie aux vendeurs des premiers immeubles	3 533 881 \$
Frais du placement	21 651 \$
Coûts d'acquisition des premiers immeubles	<u>677 \$</u>
	<u>3 556 209 \$</u>

FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE LA FPI

Fiduciaires et hauts dirigeants

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil sera constitué d'au moins sept fiduciaires et d'au plus neuf fiduciaires, la majorité d'entre eux (y compris le président) étant indépendants aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. À la clôture, la FPI comptera sept fiduciaires. La majorité des fiduciaires doivent être des résidents canadiens. Toute augmentation ou diminution du nombre maximum ou minimum de fiduciaires nécessitera l'approbation d'au moins les deux tiers des votes exprimés à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote convoquée à cette fin (ou une résolution écrite signée par les porteurs de parts avec droit de vote représentant au moins les deux tiers des parts avec droit de vote en circulation. Les fiduciaires seront élus par les porteurs de parts avec droit de vote à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote et tous les fiduciaires occuperont leur fonction pour un terme qui prendra fin à la clôture de la prochaine assemblée annuelle ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leur successeur respectif. La déclaration de fiducie prévoit que la SCT dispose de certains droits concernant la nomination des fiduciaires au conseil. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ». Sous réserve des droits de nomination des fiduciaires de la SCT, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures déterminera les candidats aux postes de fiduciaires conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et de son mandat. La SCT exercera ses droits de nomination en proposant des candidatures au comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures qui les examinera et fournira des renseignements sur ces candidats et sur les autres candidats aux postes de fiduciaire qu'il a lui-même proposés dans les documents de sollicitation de procurations qui seront mis à la disposition des porteurs de parts avec droit de vote avant chaque assemblée annuelle. Si le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures n'approuve pas un candidat au poste de fiduciaire proposé par la SCT conformément à ses droits de nomination, la SCT pourra proposer un autre candidat au poste de fiduciaire que le comité juge acceptable.

Le tableau suivant présente certains renseignements concernant les fiduciaires et les hauts dirigeants de la FPI à la clôture. En date du présent prospectus, seuls M. Laidley, M. O'Bryan, M. McCann, M. Silver et M. Wetmore sont fiduciaires de la FPI. Les autres personnes désignées à titre de fiduciaires de la FPI n'en sont pas actuellement fiduciaires. Chacune de ces personnes s'est engagée à devenir fiduciaire de la FPI; leur nomination au conseil devrait avoir lieu au plus tard à la clôture. Étant donné que ces personnes ne sont pas membres du conseil en date du présent prospectus, la FPI estime qu'elles ne peuvent être tenues responsables du contenu du présent prospectus en cette qualité en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables des provinces et territoires du Canada.

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/Titre	Indépendant	Comités	Fonctions principales
David Laidley (Québec) Canada	Président du conseil	Oui ⁽¹⁾⁽²⁾	Comité d'audit Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	Administrateur de sociétés
Brent Hollister (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui ⁽¹⁾	Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures (président) Comité de placement	Administrateur de sociétés
Anna Martini (Québec) Canada	Fiduciaire	Oui ⁽¹⁾	Comité d'audit (présidente) Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	Présidente de Groupe Dynamite Inc.
John O'Bryan (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui ⁽¹⁾	Comité d'audit Comité de placement (président)	Président du conseil, CBRE Limitée
Dean McCann (Ontario) Canada	Fiduciaire	Non ⁽³⁾		Chef des finances et vice-président directeur, Finances de la SCT
Kenneth Silver (Ontario) Canada	Chef de la direction et fiduciaire	Non ⁽³⁾	Comité de placement	Président et chef de la direction et fiduciaire de la FPI
Stephen Wetmore (Ontario) Canada	Fiduciaire	Non ⁽³⁾	Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	Président et chef de la direction de la SCT
Louis Forbes (Ontario) Canada	Chef des finances	s.o.	s.o.	Vice-président principal et chef des finances de la FPI

Notes :

- (1) Fiduciaire indépendant qui n'est pas membre du groupe de la SCT.
- (2) Président du conseil de la FPI.
- (3) Fiduciaire nommé par la SCT.

Immédiatement après la clôture, les fiduciaires et les hauts dirigeants de la FPI, en tant que groupe, auront la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, de 140 000 parts, représentant moins de 1 % des parts émises et en circulation (après dilution) à la réalisation du placement.

Le conseil a pour mandat (dont la forme est reproduite essentiellement à l'annexe 1 du présent prospectus) de voir à la régie de la FPI et de ses activités. Conformément à son mandat, le conseil devra, entre autres choses : (i) s'assurer de la conformité avec la déclaration de fiducie; (ii) surveiller le rendement de la FPI; (iii) adopter un processus de planification stratégique et approuver les buts stratégiques, les objectifs de rendement et les politiques d'exploitation; (iv) s'assurer que des processus sont en place pour identifier et gérer les principaux risques inhérents aux activités et à l'exploitation de la FPI; (v) surveiller la communication des renseignements financiers; (vi) examiner et approuver la politique en matière de distributions de la FPI et approuver le montant et le moment des distributions; (vii) examiner et approuver les plans et budgets d'exploitation annuels; (viii) voir à la planification de la relève, notamment la nomination, la formation et la supervision des membres de la direction; (ix) surveiller la communication et la gestion de l'information financière; (x) surveiller les systèmes de contrôle interne, de gestion des risques commerciaux et de gestion de l'information; (xi) superviser la divulgation d'entreprise et les communications; (xii) adopter des mécanismes visant à obtenir l'opinion des parties intéressées sur des questions importantes; (xiii) surveiller la gouvernance de la FPI, notamment l'adoption de politiques d'entreprise clés conçues pour s'assurer que la FPI, ses fiduciaires, dirigeants et employés respectent l'ensemble des lois, règles et règlements applicables, et dirigent leur entreprise de manière éthique, avec honnêteté et intégrité.

Le conseil adoptera aussi une description écrite du poste de chef de la direction qui établira ses responsabilités clés. Les principales fonctions du chef de la direction seront de diriger la conduite des activités et des affaires de la FPI, de diriger la mise en œuvre des résolutions et des politiques du conseil, de superviser la gestion quotidienne et de communiquer avec les porteurs de parts et les organismes de réglementation.

La FPI adoptera un code de conduite écrit (le « code de conduite ») qui s'appliquera à tous les fiduciaires, dirigeants, employés et hauts dirigeants de la FPI et de ses filiales. Le code de conduite a pour objectif de fournir des lignes directrices pour maintenir l'intégrité, la réputation, l'honnêteté, l'objectivité et l'impartialité de la FPI et de ses filiales. Le code de conduite traite des questions portant sur les conflits d'intérêts, la protection des actifs de la FPI, la confidentialité, le traitement équitable des porteurs de titres, la concurrence et les employés, les opérations d'initiés, la conformité aux lois et la dénonciation de tout comportement illégal ou contraire à l'éthique. Conformément au code de conduite, toute personne assujettie à celui-ci doit éviter d'avoir des intérêts ou des liens qui sont contraires à l'intérêt de la FPI ou qui peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts réels ou éventuels ou donner l'impression qu'il y a un conflit d'intérêts, et elle est tenue de déclarer ce type d'intérêt ou de lien. Le conseil aura la responsabilité de superviser l'application du code de conduite. Le code de conduite sera également déposé auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes sur le site SEDAR.

À l'exception des fiduciaires nommés avant la clôture, qui demeureront en poste jusqu'à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote ou jusqu'à ce que leur remplaçant soit nommé, les fiduciaires seront élus à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote pour un mandat expirant à la clôture de l'assemblée annuelle suivante, ou jusqu'à ce que leur remplaçant soit nommé. Sauf les candidats qui peuvent être nommés par la SCT en vertu de ses droits de nomination, comme il est décrit à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI », les candidats seront nommés par le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, dans chaque cas aux fins de leur élection au poste de fiduciaire par les porteurs de parts avec droit de vote, conformément aux modalités de la déclaration de fiducie, et des renseignements sur tous les candidats proposés seront présentés dans les documents de sollicitation de procurations transmis aux porteurs de parts avec droit de vote avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote.

Renseignements d'ordre biographique au sujet des fiduciaires et des membres de la haute direction

David H. Laidley, FCPA, FCA (66) — M. David Laidley a été associé chez Deloitte s.e.n.c.r.l. (Canada) de 1975 jusqu'à sa retraite en 2007. Au cours de ses années de service à ce cabinet, M. Laidley a été élu président en 2000 et a occupé ce poste jusqu'en 2006. M. Laidley compte plus de 40 années d'expérience comme

comptable agréé spécialisé dans les secteurs de la fiscalité et de la vérification. M. Laidley siège actuellement aux conseils d'administration d'Aimia Inc, d'EMCOR Group Inc., d'Input Capital Corp. et de ProSep Inc. Il est aussi président du conseil de Nautilus Indemnity Holdings Limited, directeur principal de la Banque du Canada et administrateur d'Aviva Canada Inc. Il a siégé au conseil de Biovail Corporation (maintenant Valeant Pharmaceuticals International, Inc.) de 2008 à 2010. M. Laidley est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université McGill et a complété le programme de perfectionnement des administrateurs de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Brent Hollister (65) — M. Brent Hollister a été fiduciaire de Primaris Retail Real Estate Investment Trust de 2009 à 2013. M. Hollister a aussi été président, chef de la direction et administrateur de Sears Canada Inc. de 2000 à 2006. Au cours de ses 35 années et plus de service auprès de Sears Canada, M. Hollister a occupé plusieurs autres postes de direction, dont celui de chef de l'exploitation, de président et vice-président directeur, Ventes et service, et de vice-président, Catalogue/Internet. M. Hollister siège actuellement au conseil de Holiday Holdings Inc., société de capitaux privée. Il a également été directeur de l'Association canadienne du marketing et est membre honoraire à vie de cette organisation. M. Hollister est titulaire d'un diplôme dans le domaine de l'administration de détail de l'Université Ryerson et a complété le programme de perfectionnement des administrateurs de l'Institut des administrateurs de sociétés à l'Université de Toronto.

Anna Martini, FCPA, FCA (51) — M^{me} Anna Martini est présidente du Groupe Dynamite Inc., détaillant mondial spécialisé dans les vêtements, depuis 2004. De 1985 à 2004, elle a travaillé chez Deloitte s.e.n.c.r.l. (Canada), notamment à titre d'associée dans le secteur des services d'audit et de conseil de 1996 jusqu'à son départ. Dans le cadre de ses fonctions chez Deloitte, elle s'est spécialisée dans les secteurs du commerce de détail et des biens de consommation. M^{me} Martini siège actuellement au conseil de Transcontinental Inc. Elle a siégé au conseil de Velan Inc. de 2008 à 2013 où elle a aussi présidé le comité d'audit. M^{me} Martini est aussi comptable agréée et membre du comité consultatif auprès du président de Telus Québec depuis 2010, membre du conseil et trésorière du Conseil canadien du commerce de détail depuis 2007 ainsi que membre du conseil de la Fondation de l'Hôpital Royal Victoria.

John O'Bryan (62) — M. John O'Bryan est président de CBRE Limited et membre de son conseil d'administration canadien et de son comité de gestion supérieure canadien. Avant de joindre les rangs de CBRE en 2008, M. O'Bryan a été directeur général chez Valeurs Mobilières TD de 1998 à 2008. Comptant plus de 40 années d'expérience dans le secteur immobilier, M. O'Bryan a notamment réalisé la vente d'immeubles commerciaux partout au Canada totalisant une valeur supérieure à 8,0 milliards de dollars et a négocié des baux couvrant une superficie de plus de trois millions de pieds carrés pour d'importantes sociétés et institutions canadiennes. M. O'Bryan est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en gestion immobilière et est membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dean McCann, CPA, CA (54) — M. Dean McCann est chef des finances et vice-président directeur, Finances de la SCT. Avant d'occuper ce poste, M. McCann a été président des Services Financiers Canadian Tire ainsi que chef de la direction et administrateur de la Banque Canadian Tire, deux filiales de la SCT. Au cours de ses 17 dernières années de service chez la SCT, M. McCann a occupé progressivement des fonctions hiérarchiques et dirigé plusieurs projets significatifs, notamment l'établissement de la Banque Canadian Tire, la mise en place réussie de la carte de crédit MasterCard de Canadian Tire qui compte plus de cinq millions de comptes et l'instauration d'un programme de création de valeur à l'intention des actionnaires. M. McCann est comptable agréé et diplômé du programme des administrateurs agréés du Directors College de l'Université McMaster.

Kenneth Silver (54) — M. Kenneth Silver est président et chef de la direction de la FPI et compte plus de 20 années d'expérience dans les secteurs du commerce de détail et de l'immobilier commercial. M. Silver est entré au service de la SCT en 1995. Avant d'être nommé président et chef de la direction de la FPI, M. Silver a occupé les postes de vice-président principal, Stratégie d'entreprise et Immobilier de la SCT et de président d'Immobilier Canadian Tire Limitée. Ses responsabilités touchaient tous les aspects du développement et de la gestion du portefeuille immobilier, de l'élaboration de la stratégie d'entreprise et de la mise en place d'initiatives stratégiques portant notamment sur la viabilité de l'entreprise et la négociation d'une nouvelle convention de courtage au profit de Canadian Tire. M. Silver est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université Queen's,

d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université McGill et a suivi le programme de perfectionnement des administrateurs à l'Institut des administrateurs de sociétés de l'Université de Toronto.

Stephen Wetmore, CPA, CA (60) — M. Stephen Wetmore est président et chef de la direction de la SCT. Avant sa nomination comme président et chef de la direction de la SCT en 2009, M. Wetmore a été président et chef de la direction du Fonds de revenu Bell Aliant Communications régionales, maintenant Bell Aliant Inc., fiducie de revenu commerciale canadienne cotée en bourse. En tant que chef de la direction expérimenté, M. Wetmore a dirigé avec succès plusieurs sociétés ouvertes et géré des complexes commerciaux dans différents secteurs d'activités, dont les télécommunications, les technologies d'information et les transports. En plus d'être administrateur de la SCT depuis 2003, M. Wetmore est aussi administrateur des Services Financiers Canadian Tire Limitée, filiale de la SCT, et a siégé au conseil d'administration d'autres sociétés ouvertes de même que d'organismes éducatifs et caritatifs partout au Canada.

Louis Forbes, CPA, CA (58) — M. Louis Forbes est vice-président principal et chef des finances de la FPI et compte plus de 20 années d'expérience dans les secteurs de l'immobilier et des finances. Avant d'occuper ce poste, M. Forbes a été vice-président directeur et chef des finances de Primaris Retail Real Estate Investment Trust de 2003 à 2013. Auparavant, il a été vice-président, administrateur et analyste principal dans le secteur des valeurs immobilières canadiennes chez Merrill Lynch Canada, où il était en charge des titres immobiliers nord-américains. M. Forbes a également été vice-président, Finances et chef des finances de Revenu Properties Company Limited. M. Forbes détient un baccalauréat en sciences de l'Université McMaster ainsi qu'une maîtrise en administration des affaires de l'Université Queen's. Il est comptable agréé. M. Forbes a suivi le programme des administrateurs agréés du Directors College de l'Université McMaster.

Pénalités ou sanctions

Aucun fiduciaire ni aucun haut dirigeant de la FPI ni, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres pour avoir un effet important sur le contrôle de la FPI n'a fait l'objet de pénalités ou de sanctions imposées par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ni n'a conclu une entente de règlement avec une telle autorité ni n'a fait l'objet d'autres pénalités ou sanctions imposées par un tribunal ou un organisme de réglementation qui seraient susceptibles d'être considérées comme importantes par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision de placement.

Faillites personnelles

Aucun fiduciaire ni aucun haut dirigeant de la FPI ni, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres pour avoir un effet important sur le contrôle de la FPI n'a, au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux ou fait nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite pour détenir ses biens.

Interdictions d'opérations visant une personne morale et faillites

Aucun fiduciaire ni aucun haut dirigeant de la FPI ni, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres pour avoir un effet important sur le contrôle de la FPI n'est, à la date du présent prospectus, ni n'a été, au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus : a) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur ou haut dirigeant existant ou proposé exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances; b) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée après que l'administrateur ou haut dirigeant existant ou proposé ait cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions; c) administrateur ou haut dirigeant d'une société qui, pendant qu'il 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, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux ou fait nommer un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite pour détenir ses biens. Toutefois, M. Laidley est administrateur de ProSep Inc., société inscrite à la TSX, qui a fait l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations en avril 2013 pour avoir fait défaut de déposer ses états financiers, laquelle ordonnance a été révoquée le 17 juin 2013. Aux fins du présent paragraphe, « ordonnance » désigne une ordonnance d'interdiction des opérations, une ordonnance similaire ou une ordonnance qui empêche la société en question d'obtenir certaines dispenses aux termes de la législation sur les valeurs mobilières, qui est en vigueur, dans chaque cas, pendant une période de plus de 30 jours consécutifs.

Conflits d'intérêts

M. Stephen Wetmore et M. Dean McCann, fiduciaires et hauts dirigeants de la SCT, devront communiquer la nature et l'étendue de leur intérêt respectif dans la SCT et n'ont pas le droit de voter sur quelque résolution que ce soit visant à approuver un contrat ou une opération ou un projet de contrat ou d'opération d'importance entre la FPI et la SCT ou un membre de son groupe ou toute autre entité dans laquelle l'un ou l'autre a un intérêt (à moins que le contrat ou l'opération ne se rapporte à sa rémunération ou à une indemnisation en vertu des dispositions de la déclaration de fiducie sur l'assurance responsabilité). Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Conflits d'intérêts ».

Comités du conseil de fiducie

Le conseil créera trois comités : le comité d'audit, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures et le comité de placement. Tous les membres du comité d'audit seront des personnes que le conseil considère comme étant des fiduciaires indépendants, sauf pour des périodes temporaires et dans des circonstances limitées, conformément au *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (le « Règlement 52-110 »). Le président et la majorité des membres du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures et du comité de placement seront des personnes que le conseil considère comme étant des fiduciaires indépendants non affiliés à la SCT. La majorité des membres de chaque comité seront des résidents du Canada.

Comité d'audit

Le comité d'audit sera composé d'au moins trois fiduciaires, qui sont tous des personnes que la FPI considère comme étant des fiduciaires indépendants non affiliés à la SCT qui possèdent des compétences financières, au sens donné à cette expression dans le Règlement 52-110. La majorité d'entre eux seront des résidents du Canada. Le comité d'audit sera composé d'Anna Martini, qui agira à titre de présidente du comité, de David Laidley et de John O'Bryan, qui sont tous considérés comme étant des fiduciaires indépendants.

Le conseil adoptera un mandat écrit pour le comité d'audit, essentiellement dans la forme présentée à l'annexe 2 du présent prospectus, qui énonce les responsabilités du comité d'audit. Il est prévu que les responsabilités du comité d'audit comprendront les suivantes : (i) examiner les états financiers annuels audités, y compris le rapport des auditeurs, les états financiers trimestriels, les rapports de gestion et financiers, et en recommander l'approbation au conseil; (ii) examiner le mandat, le budget et l'impartition, le plan annuel et la structure organisationnelle de l'auditeur interne afin de s'assurer qu'il est indépendant de la direction; (iii) examiner le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles internes de la FPI concernant les mécanismes de contrôle mis en place pour la communication et la divulgation d'information financière dans le cadre de pourparlers avec l'auditeur et la direction; (iv) recommander au conseil un cabinet d'auditeurs en vue de sa nomination par les porteurs de parts pour agir comme auditeurs de la FPI; (v) examiner et recommander au conseil l'étendue des services d'audit et des services connexes rendus par l'auditeur de même que le moment où ils ont été rendus ainsi que les honoraires versés pour ceux-ci; (vi) superviser le travail des auditeurs externes et confirmer leur indépendance; (vii) examiner annuellement un rapport de l'auditeur portant sur ses procédures internes en matière de contrôle de qualité; (viii) examiner les procédures de gestion du risque de la FPI; (x) revoir les questions fiscales touchant la FPI.

Le comité d'audit pourra communiquer directement avec le chef des finances et les auditeurs externes de la FPI afin de discuter des questions que le comité d'audit pourrait juger appropriées et d'examiner celles-ci.

Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures

Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures sera composé d'au moins trois fiduciaires, dont la majorité sont des personnes que la FPI considère comme étant des fiduciaires indépendants non affiliés à la SCT et seront des résidents du Canada. Ils seront responsables de l'examen, de la supervision et de l'évaluation des politiques en matière de gouvernance, de la rémunération et des candidatures de la FPI. Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures sera composé de Brent Hollister, qui agira à titre de président du comité, de David Laidley, d'Anna Martini et de Stephen Wetmore. Brent Hollister, David Laidley et Anna Martini sont des fiduciaires indépendants.

Le conseil adoptera un mandat écrit pour le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures qui énoncera les responsabilités de ce comité, soit : (i) sous réserve des droits de la SCT, recommander au conseil la nomination du chef de la direction et des autres dirigeants, leurs conditions de travail et de résiliation de leur mandat; (ii) aider le conseil à planifier la relève pour le chef de la direction et les autres dirigeants; (iii) examiner le niveau et la nature de la rémunération payable aux fiduciaires et aux dirigeants de la FPI et formuler des recommandations au conseil à cet égard; (iv) examiner la conception et le fonctionnement des régimes incitatifs et des régimes d'avantages sociaux des employés et faire des recommandations à ce sujet; (v) examiner toutes les attributions et tous les versements effectués aux termes des régimes de rémunération incitative à court et à long terme de la FPI et en recommander l'approbation au conseil; (vi) élaborer et recommander au conseil l'approche de la FPI sur les questions de gouvernance; (vii) établir et recommander annuellement au conseil les critères pertinents pour la sélection des nouveaux fiduciaires et superviser le recrutement et la sélection des candidats aux postes de fiduciaires de la FPI; (viii) évaluer l'indépendance de chaque fiduciaire conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables; (ix) évaluer l'efficacité du conseil, de chacun de ses comités et des fiduciaires; (x) concevoir un programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires.

Après la clôture, il est prévu que le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures établira un programme d'orientation pour les nouveaux fiduciaires dans le cadre duquel les nouveaux fiduciaires rencontreront le président du conseil et les membres de l'équipe de haute direction de la FPI. Il est prévu que les nouveaux fiduciaires recevront une orientation et une formation complètes sur la nature et le fonctionnement de la FPI et de ses activités, le rôle du conseil et de ses comités et la contribution que chaque fiduciaire devrait apporter. Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures sera chargé de coordonner les programmes de formation des fiduciaires qui demeurent en poste afin de leur permettre de maintenir ou d'améliorer leurs aptitudes et leurs compétences à titre de fiduciaires et de s'assurer que leurs connaissances et leur compréhension de la FPI et de ses activités soient à jour.

Les fiduciaires estiment que les membres du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, individuellement et en tant que groupe, auront les connaissances, les habiletés et l'expérience nécessaires en gouvernance et en rémunération, y compris la gestion des ressources humaines, les questions de rémunération de la haute direction, ainsi qu'un leadership général en affaires, pour remplir le mandat du comité. Tous les membres du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures ont des connaissances et de l'expérience comme hauts dirigeants, anciens ou actuels, de grandes organisations complexes et membres des conseils d'autres sociétés ouvertes.

Comité de placement

Le comité de placement sera composé d'au moins trois fiduciaires, dont la majorité sont des personnes que la FPI considère comme étant des fiduciaires indépendants non affiliés à la SCT et seront des résidents du Canada. Ils seront chargés de recommander au conseil d'approuver ou de rejeter les opérations proposées, notamment les acquisitions et les aliénations d'immeubles et les emprunts envisagés. Le comité de placement sera aussi chargé de recommander l'adoption d'un programme de gestion environnementale pour la FPI et de voir à ce que celle-ci implante un programme environnemental et s'y conforme. En outre, le comité de placement sera tenu d'examiner et d'approuver les politiques en matière de placement ainsi que d'en surveiller l'application et la conformité. Le comité de placement sera composé de John O'Bryan, qui agira à titre de président du comité, de Brent Hollister et de Kenneth Silver.

Le conseil adoptera pour le comité de placement un mandat écrit qui énoncera ses responsabilités, soit : (i) examiner et approuver annuellement les politiques en matière de placement; (ii) surveiller l'application des politiques en matière de placement par les dirigeants et employés de la FPI et leur respect de celles-ci; (iii) surveiller le rendement du portefeuille de la FPI en fonction des critères que le comité choisit à l'occasion tout en tenant compte du respect des politiques en matière de placement de la FPI; (iv) examiner et, s'ils sont jugés acceptables, approuver les acquisitions, les aliénations ou les emprunts pour le compte de la FPI, le tout conformément à la déclaration de fiducie.

Assurance responsabilité des fiduciaires et des dirigeants

La FPI a l'intention de souscrire une assurance responsabilité pour les fiduciaires et les dirigeants. Aux termes de cette couverture d'assurance, les réclamations assurées seront remboursées à la FPI si des versements ont été effectués en vertu des dispositions en matière d'indemnisation de la déclaration de fiducie pour le compte des fiduciaires et des dirigeants, sous réserve d'une franchise pour chaque sinistre, que la FPI prendra en charge. Il en est de même pour les réclamations assurées de première partie en cas de litige touchant les valeurs mobilières. Chaque fiduciaire et dirigeant aura également droit au remboursement des réclamations assurées déposées dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard desquelles il ne reçoit aucune indemnisation de la FPI. Les actes illégaux, les actes donnant lieu à un gain personnel et certains autres actes ne font pas partie de la couverture d'assurance. De plus, la FPI conclura des ententes d'indemnisation avec chacun des fiduciaires et des dirigeants.

RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES

Introduction

Le programme de rémunération des fiduciaires est conçu de manière à intéresser et à fidéliser des fiduciaires compétents et engagés, à les récompenser adéquatement pour leurs heures de travail et leur apport, et à harmoniser leurs intérêts et les objectifs de la FPI et des porteurs de parts.

Il incombe au comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures d'examiner au moins tous les deux ans et de recommander au conseil la forme et le montant de la rémunération des fiduciaires afin de s'assurer que celle-ci est proportionnelle aux responsabilités et aux risques assumés et concurrentielle par rapport à la rémunération offerte par d'autres FPI dont l'envergure et la complexité sont comparables à celles de la FPI CT.

Provisions, jetons et frais

En contrepartie des services rendus au conseil, chaque fiduciaire recevra :

- une provision annuelle;
- un jeton de présence pour chaque réunion du conseil ou d'un comité à laquelle il assiste en personne ou par téléphone;
- le remboursement des frais de déplacement qu'ils ont engagés afin d'assister à des réunions du conseil, des comités et des assemblées des porteurs de parts.

En outre, les fiduciaires seront également remboursés pour les frais de déplacement et autres menues dépenses raisonnables qu'ils engagent afin d'assister aux assemblées des porteurs de parts ou aux réunions du conseil ou des comités ou d'exercer d'autres fonctions à titre de fiduciaires.

Le tableau qui suit présente les sommes auxquelles les fiduciaires auront droit :

Rémunération	Somme
Provision annuelle	
Président du conseil	90 000 \$
Autres membres du conseil	50 000 \$
Président du comité d'audit	12 500 \$
Président du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	7 500 \$
Président du comité de placement	5 000 \$
Jetons de présence⁽¹⁾	
Réunion du conseil	1 500 \$
Comité d'audit	1 750 \$
Comité de placement et comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	1 500 \$
Frais de déplacement	
Si le temps de déplacement aller-retour nécessaire aux fins de la réunion a excédé quatre heures	1 500 \$

Note :

- (1) Les fiduciaires qui ont assisté à des réunions de moins de 60 minutes tenues par conférence téléphonique recevront les jetons suivants : réunion du conseil (750 \$), réunion du comité d'audit (875 \$), réunion du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures (750 \$) et réunion du comité de placement (750 \$).

Les fiduciaires qui sont des employés de la FPI ou de la SCT ou de leurs filiales ne pourront recevoir de rémunération pour leurs services rendus en tant que fiduciaires, mais pourront se faire rembourser les dépenses qu'ils ont engagées pour agir à ce titre.

Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires

La FPI entend adopter un régime de parts différées (le « régime de parts différées ») à la clôture afin d'offrir aux fiduciaires la possibilité d'acquérir des parts différées (les « parts différées ») pour leur permettre de participer au succès à long terme de la FPI et promouvoir une plus grande harmonie entre les intérêts des fiduciaires et ceux des porteurs de parts. Les parts différées permettent à leurs titulaires de recevoir des parts lorsque ceux-ci cessent d'être fiduciaires ou employés de la FPI ou un dirigeant, un employé, un administrateur ou un fiduciaire de l'un des membres de son groupe.

Les fiduciaires qui ne sont ni des employés à temps plein ou à temps partiel ni des dirigeants de la FPI ou de la SCT ou de l'une de leurs filiales ont le droit de participer au régime de parts différées aux termes duquel ils peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leur provision annuelle, de leurs jetons de présence et de leur rémunération supplémentaire (y compris le remboursement de leurs frais de déplacement), qui sont versés trimestriellement, sous forme de parts différées. Les choix qui sont effectués sont irrévocables pour la période à l'égard de laquelle ils ont été faits. Les parts différées ne confèrent au fiduciaire aucun droit de vote ni aucun autre droit des porteurs de parts.

Les parts différées sont créditées trimestriellement au compte de chaque fiduciaire participant et leur nombre est obtenu en divisant la somme que le fiduciaire choisit de recevoir sous cette forme par le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant la date à laquelle la part différée est créditée. Des parts différées supplémentaires seront automatiquement créditées au compte du fiduciaire aux termes du régime de parts différées lorsque la FPI verse une distribution aux porteurs de parts, que l'on calcule en multipliant le nombre de parts différées se trouvant dans le compte du fiduciaire au moment où la distribution est versée par le montant de la distribution et en divisant le produit par le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le jour où la distribution est versée.

Lorsqu'un fiduciaire cesse d'être membre du conseil et qu'il n'est pas dirigeant, employé, administrateur ou fiduciaire d'un membre du groupe de la FPI, cet ancien fiduciaire reçoit des parts émises par la FPI correspondant au nombre de parts différées créditées à son compte, y compris les distributions versées par la FPI sur les parts qui ont été accumulées sous forme de parts différées ou, à son choix, l'équivalent en espèces. Les parts (ou au choix du fiduciaire, une somme en espèces) seront émises à l'ancien fiduciaire, sous réserve des déductions à la source prévues par la loi.

Lignes directrices sur la propriété des parts par les fiduciaires

Afin de faire en sorte que les intérêts des fiduciaires correspondent à ceux des porteurs de parts, de démontrer que les fiduciaires ont une participation financière dans la FPI grâce aux parts dont ils sont personnellement propriétaires et de souligner l'importance que la FPI attache à une gouvernance saine, chaque fiduciaire (à l'exception du fiduciaire qui est employé de la FPI, de la SCT ou d'une de leurs filiales) sera tenu d'accumuler au moins le triple de la valeur de sa provision annuelle, ce qui correspondra en date de la clôture à 150 000 \$, en parts ou en parts différées, ou une combinaison de ce qui précède, d'ici le cinquième anniversaire de la date à laquelle il sera devenu fiduciaire (les « lignes directrices à l'intention des fiduciaires »). Aux fins des lignes directrices à l'intention des fiduciaires, les titres seront évalués en fonction de leur valeur marchande ou valeur comptable, selon la plus élevée des deux.

Le fiduciaire qui ne satisfait pas aux exigences requises par les lignes directrices à l'intention des fiduciaires lors de son élection ou de sa nomination au conseil sera tenu de toucher au moins 50 % de sa provision annuelle en parts différées ou, selon son choix, d'acheter des parts d'une valeur correspondant à au moins 50 % de sa provision annuelle. Si le fiduciaire a accumulé la participation requise aux termes des lignes directrices à l'intention des fiduciaires, il recevra l'intégralité de sa provision annuelle en espèces, en parts ou en parts différées, ou une combinaison de ce qui précède, selon ce qu'il indiquera.

Politique de couverture applicable aux fiduciaires

Il est interdit aux fiduciaires d'acheter des instruments financiers, y compris, pour plus de certitude, des contrats à terme à taux variable prépayés, des swaps sur actions, des tunnels ou des parts de fonds d'échange

(*exchange funds*), qui servent à couvrir ou à compenser une diminution de la valeur au marché de titres de participation qui leur ont été octroyés à titre de rémunération ou qu'ils détiennent, directement ou indirectement.

Maximum de parts pouvant être émises aux initiés

Le nombre maximum de parts pouvant être émises aux termes du régime de parts différées et du régime de parts subalternes (décrit ci-après) ne dépassera pas au total 5 % du nombre total de parts émises et en circulation de la FPI, après dilution, au moment de la clôture.

RÉMUNÉRATION DES HAUTS DIRIGEANTS

Introduction

Le texte qui suit présente les principaux éléments des programmes de rémunération envisagés pour les deux hauts dirigeants visés de la FPI.

Pour l'exercice 2013, les deux hauts dirigeants visés sont :

- Kenneth E. Silver, président et chef de la direction, Fiducie de placement immobilier CT⁽¹⁾
- Louis M. Forbes, vice-président principal et chef des finances, Fiducie de placement immobilier CT.

À l'occasion, la SCT fournira à la FPI du personnel additionnel conformément aux modalités de la convention de Services, mais ces personnes ne devraient pas être des hauts dirigeants visés. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

Politique de rémunération des hauts dirigeants

Les programmes de rémunération des hauts dirigeants envisagés par la FPI ont pour but d'intéresser une équipe de direction exceptionnelle, de la motiver et de la fidéliser ainsi que d'harmoniser la rémunération avec les résultats de l'entreprise et le rendement personnel. La FPI a pour principe d'encourager la direction à prendre des décisions et des mesures qui permettront d'assurer une croissance durable et d'augmenter la valeur de la participation des porteurs de parts à long terme. Le programme de rémunération des hauts dirigeants envisagé par la FPI repose sur les principes suivants : (i) la rémunération doit être fondée sur le principe de la rémunération au rendement; (ii) la rémunération doit être concurrentielle par rapport à celle qui est offerte sur le marché pour permettre de recruter des hauts dirigeants talentueux qui sauront obtenir les résultats souhaités; (iii) la rémunération doit comporter une composante à court terme et une composante à long terme équilibrées; (iv) la rémunération doit favoriser l'obligation de rendre compte, le travail d'équipe et la collaboration interfonctionnelle; (v) les programmes incitatifs doivent faire en sorte que les hauts dirigeants sont soucieux des objectifs de la FPI et de ses porteurs de parts; (vi) les programmes de rémunération ne doivent pas inciter les hauts dirigeants à prendre des risques indus ou excessifs ni permettre que des récompenses inappropriées soient accordées; (vii) tous les hauts dirigeants visés doivent être intéressés personnellement au succès de la FPI du fait qu'ils sont propriétaires de parts de celle-ci.

Lien entre la rémunération des hauts dirigeants et les risques

La FPI concevra les programmes de rémunération de ses hauts dirigeants de manière à équilibrer les risques et les attributions en fonction de sa stratégie commerciale globale. En outre, la FPI instaurera plusieurs politiques et méthodes conçues en vue d'atténuer les risques, notamment des régimes incitatifs axés sur le long terme, une disposition en matière de récupération de la rémunération incitative dans le cadre de sa rémunération à court terme et à long terme (voir « Rémunération des hauts dirigeants — Régime incitatif à court terme annuel » et « Rémunération des hauts dirigeants — Régime incitatif à long terme ») ainsi qu'une disposition interdisant les opérations destinées à couvrir la fluctuation de la valeur des titres de participation de la FPI (voir « Rémunération des hauts dirigeants — Lignes directrices sur la propriété des parts par les hauts

Note :

(1) M. Silver occupe actuellement le poste de vice-président principal, Stratégie d'entreprise et Immobilier à la SCT. M. Silver démissionnera de son poste à la SCT à la clôture.

dirigeants »). Les politiques concernant la récupération de la rémunération incitative et l'interdiction des opérations de couverture s'appliqueront aux hauts dirigeants visés de la FPI. Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures examinera également régulièrement chaque régime de rémunération incitative et pourra recommander au conseil des rajustements aux attributions incitatives s'il y a lieu.

Composantes de la rémunération

La rémunération des hauts dirigeants visés devrait être composée principalement du salaire de base, d'incitatifs en espèces à court terme et d'incitatifs à long terme (sous forme de parts au rendement), comme il est présenté dans le tableau qui suit. Les avantages sociaux et les avantages indirects ne devraient représenter qu'une petite partie de la rémunération annuelle totale des hauts dirigeants visés.

Éléments de la rémunération	Objectifs	Forme
Salaire de base	Rémunération fixe qui tient compte de la valeur du rôle et des compétences ainsi que de l'expérience du haut dirigeant sur le marché.	Espèces
Régime incitatif à court terme annuel	Rémunération versée aux hauts dirigeants qui ont contribué à l'atteinte des objectifs commerciaux et financiers annuels.	Espèces ⁽¹⁾
Régime incitatif à long terme • Régime de parts au rendement	Harmonisation des intérêts des hauts dirigeants d'une part, et des objectifs commerciaux à long terme de la FPI de même que des intérêts des porteurs de parts, d'autre part. Rémunération versée aux hauts dirigeants qui ont contribué à l'atteinte des cibles financières ainsi qu'à l'augmentation de la valeur pour les porteurs de parts sur une période de plus de trois ans.	Parts au rendement
Avantages sociaux	Promotion du bien-être général et des soins préventifs.	Assurance médicale et dentaire, assurance-vie collective et assurance en cas de décès ou de mutilation par accident collective, assurance invalidité de courte durée et assurance invalidité de longue durée à la charge des employés.
Avantages indirects	La FPI privilégie une démarche prudente en matière d'avantages indirects et établit les programmes y afférents en tenant compte des pratiques de ses concurrents.	Indemnité annuelle pour l'usage d'une automobile et stationnement payé; évaluation médicale annuelle et indemnité de planification financière annuelle qui a pour but de renforcer la responsabilité qui incombe à chacun d'effectuer sa planification financière personnelle en l'absence de régimes de retraite de la FPI.

Note :

- (1) La FPI établira un régime de parts subalternes aux termes duquel les hauts dirigeants peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs attributions provenant du régime incitatif à court terme annuel sous forme de parts subalternes. Voir « Rémunération des hauts dirigeants — Régime de parts subalternes à l'intention des hauts dirigeants ».

La composition de la rémunération varie en fonction de l'échelon hiérarchique du haut dirigeant visé afin de tenir compte des pratiques qui ont cours sur le marché et de l'incidence des personnes qui occupent les postes les plus élevés dans la hiérarchie sur les résultats globaux de la FPI. Le salaire de base constitue la partie fixe de la rémunération des hauts dirigeants tandis que la rémunération incitative à court terme annuelle et la rémunération incitative à long terme seront fondées sur le rendement.

Salaire de base

L'objectif global du salaire de base qui est versé aux hauts dirigeants est d'offrir une rémunération fixe qui tient compte de la valeur, sur le marché, du rôle que joue le haut dirigeant ainsi que des compétences et de l'expérience que ce dernier doit avoir pour faire un apport significatif à la FPI.

Les salaires des hauts dirigeants seront examinés tous les ans afin de s'assurer qu'ils tiennent compte, de façon appropriée, de leurs responsabilités, de leur expérience et de leur rendement. Des rajustements à la hausse seront apportés aux salaires de base des hauts dirigeants, à mesure que leur compétence et leur expérience s'accroîtront, ou si leur poste a acquis plus de valeur sur le marché.

Régime incitatif à court terme annuel

Le régime incitatif à court terme annuel de la FPI (le « RICT ») est conçu pour motiver et récompenser les hauts dirigeants, y compris les hauts dirigeants visés, qui contribuent à l'atteinte des objectifs commerciaux annuels de la FPI. Le RICT comprendra des cibles de rendement financier et des objectifs de rendement personnel qu'établira annuellement le conseil sur la recommandation du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures. Les cibles du RICT seront exprimées sous forme d'un pourcentage du salaire de base et fixées pour chaque haut dirigeant en fonction des pratiques ayant cours sur le marché pour des rôles semblables. La cible du RICT correspondra à l'attribution obtenue pour l'atteinte des niveaux cibles de rendement personnel et commercial.

La FPI mettra également en place un régime de parts subalternes aux termes duquel les hauts dirigeants peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs attributions du RICT sous forme de parts subalternes. (Voir « Rémunération des hauts dirigeants — Régime de parts subalternes à l'intention des hauts dirigeants »).

En outre, la FPI instaurera une disposition en matière de récupération de la rémunération qui s'appliquera à tous les hauts dirigeants, y compris les hauts dirigeants visés, qui prévoira que si ses états financiers doivent être retraités pour quelque raison que ce soit, le conseil aura le pouvoir discrétionnaire nécessaire pour rajuster les attributions faites aux termes du RICT ou exiger un remboursement dans le cadre de celui-ci en se fondant sur les états financiers retraités. Cette politique s'appliquera aux attributions faites dans le cadre du RICT sur lesquelles le retraitement a des répercussions si le règlement n'a pas encore été effectué ou encore si le retraitement survient dans les trois années du règlement.

Régime incitatif à long terme

L'objectif principal du régime incitatif à long terme de la FPI (le « RILT ») consistera à harmoniser les intérêts des hauts dirigeants, d'une part, et la réalisation des objectifs à long terme de la FPI ainsi que les intérêts des porteurs de parts, d'autre part.

Aux termes du RILT, la FPI attribuera des incitatifs à long terme aux hauts dirigeants sous forme de parts au rendement. L'attribution cible dans le cadre du RILT à l'égard de chaque haut dirigeant sera exprimée en pourcentage du salaire de base. Le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures examinera annuellement l'attribution cible dans le cadre du RILT à l'égard de chaque haut dirigeant ainsi que les critères de rendement qui pourraient s'appliquer (par exemple, le niveau de rendement qui doit être atteint pour donner lieu à un règlement lors de l'acquisition des droits reliés aux parts au rendement).

Les attributions dans le cadre du RILT seront assujetties à une disposition en matière de récupération qui prévoira que si les états financiers de la FPI doivent être retraités pour quelque raison que ce soit, le conseil aura le pouvoir discrétionnaire nécessaire pour rajuster les règlements effectués dans le cadre du régime de parts au rendement en se fondant sur les états financiers retraités. Cette politique s'appliquera aux règlements effectués sous forme de parts au rendement sur lesquels le retraitement a des répercussions si le règlement n'a pas encore été effectué ou encore si le retraitement survient dans les trois années du règlement.

Les parts au rendement seront régies par les modalités du régime de parts au rendement dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous.

Régime de parts au rendement

Les parts au rendement seront attribuées par le conseil sur la recommandation du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures aux hauts dirigeants, y compris les hauts dirigeants visés, selon le salaire, les aptitudes et le potentiel personnels. Conformément au régime de parts au rendement (le « régime de parts au rendement »), les droits reliés aux parts au rendement seront acquis à la fin de la période de rendement de trois ans et un paiement sera effectué si les critères de rendement sont remplis.

Chaque part au rendement attribuée permet aux hauts dirigeants de recevoir une somme en espèces correspondant à la valeur d'une part à la fin de la période de rendement, sous réserve d'un multiplicateur différé appliqué en fonction de l'atteinte d'objectifs financiers.

Dans l'une ou l'autre des situations suivantes, c'est-à-dire : (i) si un haut dirigeant cesse d'être employé de la FPI en raison de son décès ou de son invalidité; (ii) si un haut dirigeant prend sa retraite après l'âge de 60 ans et qu'il compte dix ans de service ou, dans les circonstances stipulées dans le contrat d'emploi de certains hauts dirigeants, les parts au rendement seront réglées comme si le haut dirigeant avait été un employé actif pendant toute la période de rendement.

S'il est mis fin à l'emploi d'un haut dirigeant sans motif valable ou si la résiliation de son contrat résulte d'un changement de contrôle de la FPI avant la fin de la période de rendement, la somme payable à ce haut dirigeant sera réduite proportionnellement à la période d'emploi actif pendant la période de rendement prévue et les parts au rendement seront assujetties à un multiplicateur différé modifié, généralement calculé selon les versements effectués dans le cadre du RICT, exprimés en pourcentage, au cours des exercices terminés pendant la période de rendement, jusqu'à concurrence d'un multiplicateur correspondant à 1,0.

Si un haut dirigeant démissionne de la FPI ou qu'il est mis fin à son emploi sans motif valable, toutes les parts au rendement en circulation seront annulées.

Le régime de parts au rendement comporte également des dispositions d'usage qui régissent le rajustement ou la restructuration du capital de la FPI. Un haut dirigeant ne peut ni céder ni transférer des parts au rendement, sauf par testament ou conformément aux lois régissant la succession héréditaire et la distribution successorale.

Régime de parts subalternes à l'intention des hauts dirigeants

Afin de permettre aux hauts dirigeants de participer au succès à long terme de la FPI et de mieux harmoniser leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts, la FPI entend adopter un régime de parts subalternes (le « régime de parts subalternes ») à la clôture aux termes duquel les hauts dirigeants, y compris les hauts dirigeants visés, pourront choisir de recevoir la totalité ou une partie de leur attribution dans le cadre du RICT pour tout exercice sous forme de parts théoriques qui leur donneront le droit de recevoir la valeur de celles-ci sous forme de parts ou, à leur choix, l'équivalent en espèces à la fin de la période d'acquisition applicable qui sera d'une durée maximale de cinq ans (les « parts subalternes »). Le haut dirigeant qui choisit de participer au régime de parts subalternes peut modifier ou annuler son choix à la condition que cette modification ou cette annulation prenne effet à l'égard des attributions du RICT pour les exercices commençant après le dépôt de la modification ou de l'annulation auprès de la FPI. Le régime de parts subalternes offrira également une attribution directe de parts subalternes aux hauts dirigeants. Les parts subalternes ne conféreront aux hauts dirigeants aucun droit de vote ni autre droit des porteurs de parts.

Le nombre de parts subalternes attribuées à un haut dirigeant est obtenu en divisant, dans le cas d'une attribution du RICT, la somme de cette attribution que le haut dirigeant choisit de recevoir sous forme de parts subalternes par le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le dixième jour ouvrable suivant la communication des états financiers de la FPI pour l'exercice au cours duquel l'attribution du RICT est obtenue et, dans le cas d'une attribution directe de parts subalternes, en divisant la valeur de l'attribution de parts subalternes par le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant la date d'attribution. Des parts subalternes supplémentaires seront également créditées au compte de parts subalternes du haut dirigeant lorsque la FPI verse une distribution aux porteurs de parts, dont on calculera le nombre en multipliant le nombre de parts subalternes se trouvant dans le compte du haut dirigeant au moment où la distribution est versée par le montant

de la distribution, et en divisant le produit par le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant la date du versement de la distribution.

À la fin de la période d'acquisition des droits applicable, le haut dirigeant recevra des parts ou, à son gré, l'équivalent en espèces, émises par la FPI dont le nombre correspondra aux parts subalternes créditées à son compte, y compris les distributions versées par la FPI sur les parts qui se sont accumulées sous forme de parts subalternes. Les parts (ou, selon le choix du haut dirigeant, l'équivalent en espèces) seront émises au haut dirigeant, sous réserve des retenues à la source prévues par la loi. Si l'emploi d'un participant prend fin pour une quelconque raison, les droits reliés aux parts subalternes seront acquis immédiatement. Le règlement des parts subalternes sera effectué aussitôt que possible suivant le dernier jour d'emploi actif.

Maximum de parts pouvant être émises aux initiés

Le nombre maximum de parts pouvant être émises aux termes du régime de parts différées (décrit à la rubrique « Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires » ci-dessus) et du régime de parts subalternes n'excédera pas au total 5 % du nombre total de parts émises et en circulation de la FPI, après dilution, au moment de la clôture.

Régimes d'avantages sociaux des hauts dirigeants

La FPI devrait offrir aux hauts dirigeants visés, en tant qu'employeur participant au programme d'avantages sociaux de la SCT, les indemnités en cas de maladie offertes aux autres employés de la FPI, généralement sur la même base, qui sont conçues pour promouvoir le bien-être général et les soins préventifs. Ces avantages comprendront des assurances médicale et dentaire, une assurance-vie collective et une assurance en cas de décès ou de mutilation par accident collective, une assurance invalidité de courte durée et une assurance invalidité de longue durée à la charge des employés. Les régimes d'avantages sociaux des hauts dirigeants seront administrés par la SCT pour le compte de la FPI et seront financés par la FPI.

Avantages indirects

La FPI devrait offrir aux hauts dirigeants visés des avantages indirects, notamment une indemnité annuelle pour l'usage d'une automobile, une place de stationnement payée, un examen médical annuel ainsi qu'une indemnité annuelle en matière de planification financière qui a pour but de les responsabiliser quant à leur planification financière personnelle puisque la FPI n'offre aucun régime de retraite.

Lignes directrices sur la propriété des parts par les hauts dirigeants

La FPI établira des lignes directrices sur la propriété de parts à l'intention de ses hauts dirigeants (les « lignes directrices à l'intention des hauts dirigeants ») qui fixeront les niveaux minimums de participation dans la FPI. Les lignes directrices à l'intention des hauts dirigeants seront conçues afin de faire en sorte que les intérêts des hauts dirigeants correspondent à ceux des porteurs de parts, de démontrer que les hauts dirigeants ont une participation financière dans la FPI grâce aux parts dont ils sont personnellement propriétaires et de souligner l'importance que la FPI attache depuis toujours à une gouvernance saine.

Au cours des cinq années suivant leur nomination, les hauts dirigeants visés devraient accumuler des parts ou des parts subalternes, ou une combinaison de celles-ci, dont la valeur correspond à un multiple de leur salaire de base annuel, comme suit :

Poste du haut dirigeant visé	Multiple du salaire de base annuel
Chef de la direction	2
Chef des finances	1

Politique de couverture applicable aux hauts dirigeants

Il est interdit aux hauts dirigeants d'acheter des instruments financiers, y compris, pour plus de certitude, des contrats à terme à taux variable prépayés, des swaps sur actions, des tunnels ou des parts de fonds d'échange (*exchange funds*), qui servent à couvrir ou à compenser une diminution de la valeur au marché de titres de participation qui leur ont été octroyés à titre de rémunération ou qu'ils détiennent, directement ou indirectement.

Avantages en cas de résiliation et de changement de contrôle

Aucun des contrats de travail des hauts dirigeants visés ne prévoira d'indemnités en cas de changement de contrôle puisqu'aucun paiement différentiel ne peut découler d'un changement de contrôle de la FPI. Le tableau suivant présente les indemnités en cas de résiliation qui devraient être versées aux hauts dirigeants visés aux termes de chaque régime advenant une cessation d'emploi, sous réserve des dispositions particulières prévues dans les contrats de travail des hauts dirigeants.

Type de rémunération	Motif de résiliation			
	Démission	Congédiement non motivé	Congédiement motivé	Départ à la retraite
Régime incitatif à court terme	Aucun versement	Versement d'une portion de la prime annuelle calculée en fonction de la fin de l'emploi actif du haut dirigeant	Aucun versement	Versement d'une portion de la prime annuelle calculée en fonction de la date de départ à la retraite
Régime de parts au rendement	Annulation de toutes les parts au rendement en circulation	Valeur des parts au rendement versées proportionnellement pour la période d'emploi au cours de la période de rendement prévue aux termes du régime	Annulation de toutes les parts au rendement en circulation	Valeur des parts au rendement à être versées de la même manière que si l'emploi se poursuivait pendant la période de rendement prévue au régime
Indemnité de départ	Aucun versement	24 mois de salaire de base, de primes et d'avantages (conformément au contrat de travail)	Aucun versement	Aucun versement

Tableau récapitulatif de la rémunération

Le tableau suivant présente la rémunération annualisée qui devrait être versée aux hauts dirigeants visés au cours de l'exercice 2013 qui prendra fin le 31 décembre 2013.

Nom et poste principal (a)	Exercice (b)	Salaire (\$) ⁽¹⁾ (c)	Attributions fondées sur des parts (\$) ⁽²⁾ (d)	Attributions fondées sur des options (\$) ⁽³⁾ (e)	Rémunération en vertu d'un régime incitatif non fondé sur des titres de capitaux propres (\$) (f)		Valeur du régime de retraite (\$) ⁽⁶⁾ (g)	Autre rémunération (\$) ⁽⁷⁾ (h)	Rémunération totale (\$) (i)
					Régimes incitatifs annuels ⁽⁴⁾ (f1)	Régimes incitatifs à long terme ⁽⁵⁾ (f2)			
Kenneth E. Silver Président et chef de la direction, Fiducie de placement immobilier CT	2013	500 000 \$	250 000 \$	—	350 000 \$	—	—	—	1 100 000 \$
Louis M. Forbes Vice-président principal et chef des finances, Fiducie de placement immobilier CT	2013	375 000 \$	—	—	225 000 \$	—	—	—	600 000 \$

Notes :

- (1) La valeur indiquée dans cette colonne représente le salaire de base annualisé qui devrait être payé par la FPI en date de la clôture. Le salaire actuel attribué pour les services rendus à la FPI pour l'exercice 2013 sera établi proportionnellement en fonction de la date de clôture et, par conséquent, sera inférieur au montant indiqué et variera en fonction de la date de clôture.
- (2) La valeur indiquée dans cette colonne représente la valeur des attributions de parts subalternes qui devrait être effectuée à M. Silver à la clôture. Des parts au rendement seront attribuées à M. Silver et à M. Forbes à compter de 2014.
- (3) La FPI n'effectuera pas d'attributions fondées sur des options.
- (4) La valeur indiquée dans cette colonne est calculée en fonction du salaire de base annualisé du haut dirigeant visé qui devrait lui être versé par la FPI à la clôture et suppose un versement à l'atteinte de la cible. La valeur indiquée dans cette colonne sera établie proportionnellement au salaire qui sera versé au haut dirigeant visé pour l'exercice 2013 et, par conséquent, devrait être inférieure et variera en fonction de la date de clôture.

- (5) La FPI n'aura pas de régime incitatif à long terme non fondé sur des titres de capitaux propres.
- (6) La FPI n'aura pas de régime de retraite à prestations ou à cotisations définies.
- (7) Comme la valeur des avantages indirects des hauts dirigeants visés n'excède pas 50 000 \$ au total, ou 10 % ou plus de leur salaire annuel, ils ne sont pas compris dans cette colonne.

Contrats de travail

Kenneth E. Silver, président et chef de la direction, Fiducie de placement immobilier CT

Conformément aux conditions d'un contrat de travail, M. Silver occupera le poste de président et chef de la direction de la FPI et sera chargé de gérer et de superviser la direction de la FPI. Le contrat stipulera le salaire annuel payable à M. Silver, qui s'élèvera à 500 000 \$ et fera l'objet d'un examen annuel par le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures. Le contrat de travail prévoira également la participation de M. Silver au RICT et au RILT. Pour l'exercice 2013, la cible de M. Silver dans le cadre du RICT sera de 70 % de son salaire de base au prorata et sera établie en fonction de l'atteinte de résultats commerciaux et individuels. En 2014, M. Silver pourra recevoir une attribution aux termes du RILT de 42 500 parts au rendement sous réserve de l'approbation du conseil. En outre, M. Silver recevra, en guise de reconnaissance de son apport à l'aménagement des premiers immeubles et à l'établissement de la FPI, une attribution spéciale de parts au rendement à la clôture dont la juste valeur à la date d'attribution sera de 250 000 \$. La FPI paiera tous les frais liés à la participation de M. Silver aux régimes d'avantages sociaux de la SCT. En cas de congédiement non motivé par la FPI, le contrat de M. Silver prévoira le paiement de son salaire et de ses avantages pour une période de 104 semaines, un versement au prorata aux termes du RICT établi selon la cible de versement applicable au cours de la période de préavis visée ainsi que le versement d'attributions aux termes du régime de parts au rendement comme si M. Silver avait continué d'être employé de la FPI au cours de toute période de rendement prévue dans le cadre d'un tel régime. Dans certaines circonstances, certains des versements précédents peuvent faire l'objet d'une disposition en matière de récupération de la rémunération si M. Silver obtient un emploi de rechange. M. Silver consentira à des dispositions sur l'atténuation des dommages, la non-concurrence et la non-sollicitation pour une période de 12 mois suivant la cessation de son emploi, en contrepartie des versements et des avantages susmentionnés.

Louis M. Forbes, vice-président principal et chef des finances, Fiducie de placement immobilier CT

Conformément aux conditions d'un contrat de travail, M. Forbes occupera le poste de vice-président principal et chef des finances de la FPI. Le contrat stipulera le salaire annuel payable à M. Forbes, qui s'élèvera à 375 000 \$ et fera l'objet d'un examen annuel par le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures. Le contrat de travail prévoira également la participation de M. Forbes au RICT et au RILT. Pour l'exercice 2013, la cible de M. Forbes dans le cadre du RICT sera de 60 % de son salaire de base au prorata et sera établie en fonction de l'atteinte de résultats commerciaux et individuels. En 2014, M. Forbes recevra une attribution aux termes du RILT de 20 650 parts au rendement, sous réserve de l'approbation du conseil. La FPI paiera tous les frais liés à la participation de M. Forbes aux régimes d'avantages sociaux de la SCT. En cas de congédiement non motivé par la FPI le 1^{er} août 2016 ou avant cette date, le contrat de M. Forbes prévoira le paiement des sommes indiquées ci-après pour une période d'au plus 104 semaines. Si pareil congédiement survenait après le 1^{er} août 2016, M. Forbes aurait droit aux versements décrits ci-après pour la période s'échelonnant entre la fin de son emploi actif et le 1^{er} août 2018 ou, si elle est plus longue, pour la période de préavis minimale exigée en vertu du droit applicable. Au cours des périodes de préavis susmentionnées, M. Forbes recevra son salaire et ses avantages, un versement au prorata aux termes du RICT établi selon la cible de versement applicable au cours de la période de préavis applicable ainsi que le versement d'attributions aux termes du régime de parts au rendement comme si M. Forbes avait continué d'être employé de la FPI au cours de toute période de rendement prévue dans le cadre d'un tel régime. Dans certaines circonstances, certains des versements précédents peuvent faire l'objet d'une disposition en matière de récupération de la rémunération si M. Forbes obtient un emploi de rechange. Si M. Forbes démissionne de la FPI après le 1^{er} août 2018, il aura droit au versement d'attributions aux termes du régime de parts au rendement comme s'il avait continué d'être à l'emploi de la FPI au cours de toute période de rendement prévue dans le cadre d'un tel régime. M. Forbes consentira à des dispositions sur l'atténuation des dommages, la non-concurrence et la non-sollicitation pour une période de 12 mois suivant la cessation de son emploi, en contrepartie des versements et des avantages susmentionnés.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie énonce certaines restrictions concernant les placements que peut effectuer la FPI. Les actifs de la FPI ne peuvent être investis, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les restrictions suivantes :

- a) la FPI concentrera ses activités principalement sur l'acquisition, la détention, l'aménagement, l'entretien, la rénovation, la location ou la gestion d'immeubles productifs de revenu situés exclusivement au Canada et aux États-Unis et de nature principalement commerciale ou axée sur le commerce de détail ainsi que des actifs connexes nécessaires à l'exploitation de ces immeubles et d'autres activités conformes aux autres lignes directrices en matière de placement de la FPI (collectivement, les « activités principales »);
- b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut faire ou détenir de placement, ni prendre ou omettre de prendre une mesure, ou encore permettre à une filiale de faire ou de détenir un placement, ou de prendre ou d'omettre de prendre une mesure qui entraînerait ce qui suit :
 - (i) la FPI n'est pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la LIR;
 - (ii) les parts ne constituent pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés;
 - (iii) la FPI n'est pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens de la LIR si, en conséquence de sa non-admissibilité, la FPI ou l'une ou l'autre de ses filiales sont tenues de payer un impôt en vertu de l'alinéa 122(1)b) ou du paragraphe 197(2) de la LIR;
 - (iv) la FPI est assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la LIR;
- c) la FPI peut, directement ou indirectement, faire les placements, prendre les mesures et exercer les activités qui sont nécessaires ou souhaitables dans le cadre de ses activités, pourvu qu'ils ne soient pas par ailleurs spécifiquement interdits dans la déclaration de fiducie;
- d) à moins d'une indication contraire précise dans la déclaration de fiducie, la FPI peut investir dans des propriétés foncières libres, des propriétés données à bail ou d'autres intérêts dans des biens (réels, personnels, meubles ou immeubles);
- e) la FPI ne pourra investir dans un immeuble en particulier si, compte tenu de l'investissement projeté, le coût de l'investissement pour la FPI (déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement) excède 20 % de la valeur comptable brute au moment de l'investissement;
- f) la FPI peut faire ses placements et exercer ses activités, directement ou indirectement, au moyen d'un investissement dans une ou plusieurs personnes aux conditions que les fiduciaires peuvent à l'occasion déterminer, y compris par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés (en nom collectif ou en commandite) et de sociétés par actions à responsabilité limitée;
- g) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, de dépôts auprès d'une institution d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse de crédit ou d'une institution financière semblable qui est constituée sous le régime des lois d'un État ou des États-Unis, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'instruments du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission et à l'exception de ce qui est permis aux termes des présentes lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation de la FPI, la FPI ne peut détenir de titres d'une personne autrement que dans la mesure où ces titres constitueraient un placement immobilier (tel qu'établi par les fiduciaires) et à la condition que, malgré

toute déclaration contraire dans la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve de l'alinéa b) ci-dessus, la FPI puisse détenir des titres d'une personne : (i) acquise dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités de la FPI ou de la détention de ses actifs; ou (ii) qui concentre ses activités principalement sur les activités décrites à l'alinéa a) ci-dessus, pourvu que, dans le cas d'un placement ou d'une acquisition projeté qui entraînerait la propriété véritable de plus de 20 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« émetteur acquis »), le placement soit fait aux fins de donner effet par la suite à la fusion ou au regroupement des activités et des actifs de la FPI et de l'émetteur acquis ou pour s'assurer par ailleurs que la FPI contrôlera les activités et l'exploitation de l'émetteur acquis;

- h) la FPI n'investira pas dans des droits ou dans des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un placement dans un immeuble;
- i) la FPI n'investira pas dans des entreprises en exploitation, à moins que ce placement ne soit accessoire à une opération qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes : (i) le bénéfice sera principalement tiré, directement ou indirectement, d'un immeuble; (ii) elle vise principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un immeuble (dans chaque cas, tel qu'établi par les fiduciaires);
- j) le FPI IRC peut investir dans une entente de coentreprise uniquement aux conditions suivantes :
 - (i) aux termes de l'entente, la FPI détient une participation dans les immeubles conjointement ou en commun avec d'autres (les « coentrepreneurs »), soit directement ou par la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité (une « entité de coentreprise ») en tant que copropriétaires et non en tant qu'associés;
 - (ii) la participation de la FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de première offre ou un droit de premier refus, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - (iii) la FPI a un droit de première offre ou un droit de premier refus pour acheter les participations des autres coentrepreneurs;
 - (iv) l'entente de coentreprise prévoit un mécanisme approprié d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de leur vendre la sienne;étant entendu que, malgré ce qui précède, la FPI peut à l'occasion conclure une entente de coentreprise qui ne respecte pas les points (ii) à (iv) ci-dessus si les fiduciaires jugent que le placement est souhaitable pour la FPI et respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement et les politiques d'exploitation établies conformément à la déclaration de fiducie alors en vigueur;
- k) la FPI ne doit acquérir aucune participation dans des sociétés en nom collectif ou dans des sociétés en commandite, mais elle peut y investir si :
 - (i) la société en nom collectif ou la société en commandite est constituée et exploitée uniquement dans le but d'acquérir, d'entretenir, d'améliorer, d'aménager, de louer ou de gérer un immeuble donné ou des immeubles, ou d'en être propriétaire, ou de détenir une participation dans de tels immeubles;
 - (ii) la participation de la FPI dans la société en commandite n'est assujettie à aucune restriction en matière de transfert à l'exception d'un droit de première offre ou d'un droit de premier refus, le cas échéant, en faveur d'un autre associé ou d'un membre de son groupe;
 - (iii) la FPI a un droit de première offre ou un droit de premier refus pour acheter les participations des autres associés;

- (iv) la FPI a reçu un avis juridique voulant que le placement : a) n'a pas pour effet de la rendre inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR; b) n'a pas pour effet de lui faire perdre un quelconque statut en vertu de la LIR qui est autrement propre à la FPI et à ses porteurs de parts;

étant entendu que, malgré ce qui précède, la FPI peut à l'occasion conclure une entente de société en commandite qui ne respecte pas les points (ii) ou (iii) ci-dessus si les fiduciaires jugent que le placement est souhaitable pour la FPI et respecte par ailleurs les restrictions en matière de placement et les politiques d'exploitation établies conformément à la déclaration de fiducie alors en vigueur;

- l) sous réserve de l'alinéa f) des politiques d'exploitation de la FPI, la FPI n'investira pas dans des terrains vagues destinés à l'aménagement, sauf : (i) pour des immeubles existants ayant un potentiel d'aménagement additionnel ou des immeubles adjacents aux immeubles existants de la FPI aux fins de la rénovation ou de l'agrandissement des immeubles existants, ou (ii) pour l'aménagement de nouveaux immeubles qui constitueront des immobilisations de la FPI, à la condition que la valeur globale des placements de la FPI dans des terrains vagues, sauf ceux en voie d'être aménagés, après avoir donné effet à l'investissement envisagé, n'excèdera pas 10 % de la valeur comptable brute;
- m) le FPI IRC peut investir dans des prêts hypothécaires et dans des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et d'autres instruments semblables lorsque :
- (i) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire ou cette obligation hypothécaire est un immeuble productif de revenu qui, par ailleurs, satisfait aux autres lignes directrices en matière de placement de la FPI;
- (ii) la valeur comptable globale des investissements de la FPI dans des prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excèdera pas 15 % de la valeur comptable brute;
- n) la FPI peut investir un montant (soit, dans le cas de l'achat d'un immeuble, le prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée en lien avec cet investissement) qui peut atteindre 15 % de la valeur comptable brute de la FPI dans des investissements qui ne sont pas conformes à un ou l'autre des alinéas a) et g) ci-dessus ou à ces deux alinéas.

Aux fins des lignes directrices et des restrictions qui précèdent (sauf l'alinéa b)), les actifs, dettes et opérations liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence seront établis sur une base consolidée proportionnelle.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires de la FPI seront menées conformément aux politiques suivantes :

- a) la FPI ne peut acheter, vendre, commercialiser ou négocier des contrats à terme sur devises ou taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture où, à cette fin, le terme « couverture » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif* adopté par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version remplacée ou modifiée à l'occasion et, dans tous les cas, sous réserve de l'alinéa b) des lignes directrices en matière de placement décrites ci-dessus;
- b) (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'une hypothèque par la FPI ou qui comprend l'octroi d'une hypothèque par la FPI; (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation de fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doivent contenir une disposition, ou faire l'objet d'une reconnaissance, stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts est un fiduciaire ou un émetteur, ni aucun des dirigeants, employés ou mandataires de la FPI et qu'aucun recours ne peut être exercé, notamment dans le cadre d'une poursuite, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens propres, mais que seuls les biens de la

FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- c) la FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dettes si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles);
- d) la FPI ne peut jamais contracter une dette majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C représentant au total plus de 20 % de la valeur comptable brute (sauf une dette ayant une échéance initiale de un an ou plus qui arrive à échéance dans les 12 mois suivants ou une dette à taux variable à l'égard de laquelle la FPI a conclu des contrats de swap de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt pour une période de un an ou plus) et comportant des taux d'intérêt ou de distribution variables; et en aucun cas la FPI ne doit avoir des dettes dépassant 20 % de la valeur comptable brute (excluant les dettes ayant une échéance initiale d'un an ou plus devenant exigibles au cours des douze prochains mois) dont l'échéance est inférieure à un an;
- e) la FPI peut participer à la construction ou à l'aménagement d'immeubles qui sont des immobilisations pour elle afin de maintenir ses immeubles en bon état ou d'accroître le potentiel de production de revenu des immeubles dans lesquels elle détient une participation;
- f) la FPI ne peut participer à la construction ou à l'aménagement de nouveaux immeubles sauf s'ils seront des immobilisations de la FPI à la réalisation des placements de la FPI dans ces immeubles en voie d'aménagement et si la valeur totale de ces placements (qui doit comprendre les placements dans les terrains vagues comme le prévoit l'alinéa l) des lignes directrices en matière de placement de la FPI), après avoir donné effet au placement projeté dans la construction ou l'aménagement, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;
- g) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et enregistré au nom de la FPI, des fiduciaires ou d'une personne appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à la FPI ou détenue en copropriété, directement ou indirectement, par la FPI et les coentrepreneurs ou par toute autre personne de la manière jugée appropriée par les fiduciaires prenant en considération l'avis de conseillers juridiques; étant entendu que, lorsque le régime foncier ne prévoit pas un titre en fief simple, la FPI, les fiduciaires ou une société ou une autre entité appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à la FPI ou détenue en copropriété, directement ou indirectement, par la FPI ou cette personne jugée appropriée par les fiduciaires, détiennent un bail immobilier s'il y a lieu aux termes du régime foncier du territoire concerné;
- h) la FPI ne peut garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'une personne, à moins que la garantie : (i) ne soit donnée dans le cadre d'un placement qui est par ailleurs autorisé aux termes des lignes directrices en matière de placement de la FPI ou accessoire à un tel placement; (ii) n'ait été approuvée par les fiduciaires; (iii) (A) ne rende pas la FPI inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR; (B) n'entraîne pas la perte par la FPI d'un autre statut aux termes de la LIR qui est par ailleurs bénéfique à la FPI et à ses porteurs de parts;
- i) la FPI doit, directement ou indirectement, souscrire auprès des assureurs que les fiduciaires jugent appropriés et maintenir en vigueur en tout temps une assurance sur ses biens qui couvre sa responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant en découler pour les montants que les fiduciaires jugent appropriés dans chaque cas, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;
- j) la FPI doit avoir obtenu une évaluation de chaque immeuble qu'elle entend acquérir et un levé d'étude à l'égard de l'état physique de celui-ci effectués par un expert-conseil indépendant et expérimenté, sauf si les fiduciaires indépendants renoncent à pareils évaluation et levé d'étude;

- k) la FPI doit, dans chaque cas par un expert-conseil indépendant et expérimenté dans le domaine de l'environnement, soit : (i) obtenir une évaluation environnementale de phase I; (ii) avoir le droit de se fier à une évaluation environnementale de phase I dont la date remonte à au plus 24 mois avant sa réception par la FPI, à l'égard de chaque immeuble qu'elle entend acquérir et, si le rapport de l'évaluation environnementale de phase I recommande que d'autres évaluations environnementales soient menées, la FPI doit (A) les faire effectuer ou (B) trouver un deuxième expert-conseil indépendant et expérimenté dans le domaine de l'environnement, qui n'a pas participé à la préparation de l'évaluation environnementale de phase I, et qui devra évaluer de nouveau l'immeuble en question devant être acquis, à l'aide des critères d'évaluation du risque suivants pour évaluer tout risque important repéré à l'aide des critères suivants : (w) la vraisemblance prévisible d'effets défavorables importants causés par la migration de contaminants hors du site; (x) la vraisemblance prévisible d'effets défavorables importants causés par l'exposition humaine à des contaminants sur le site; (y) la vraisemblance prévisible d'une intervention d'un organisme de réglementation; (z) l'impact négatif important sur la capacité de vendre, de louer ou de financer l'immeuble en vue d'évaluer la participation possible de la FPI aux conclusions de l'évaluation environnementale de phase I; et si ce deuxième consultant recommande que d'autres évaluations environnementales soient faites, procéder à ces autres évaluations environnementales.

Aux fins des politiques qui précèdent, les actifs, passifs et opérations liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence seront établis sur une base consolidée et proportionnelle.

Lorsqu'une limite exprimée sous forme d'un pourcentage minimum ou maximum est précisée dans les lignes directrices en matière de placement ou dans les politiques d'exploitation, ces lignes directrices et politiques doivent être appliquées selon les montants pertinents calculés immédiatement après que le placement soit fait ou que la mesure soit prise. Tout changement subséquent relatif à toute limitation en pourcentage qui provient d'un changement subséquent du montant des actifs globaux n'exigera pas le dessaisissement du placement.

Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie prévoira que tant que la SCT détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne peut, sans le consentement écrit de la SCT (à sa seule appréciation) : (i) effectuer une acquisition, une disposition ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de la SCT, effectuer un financement (par emprunt ou par titres de participation), un refinancement ou une opération semblable; (iii) consentir, directement ou indirectement, une garantie sur les actifs de la FPI ou d'une entité reliée; ou (iv) remplacer le chef de la direction de la FPI.

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

Aux termes de la déclaration de fiducie, les lignes directrices en matière de placement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement » et les politiques d'exploitation énoncées aux alinéas a), c), h), j) et k) de la rubrique « Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts avec droit de vote représentant au moins les deux tiers des parts avec droit de vote en circulation). Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite signée par les porteurs de parts avec droit de vote représentant au moins la majorité des parts avec droit de vote en circulation).

Conflit avec les règlements

Malgré le paragraphe précédent, si à tout moment un gouvernement ou une autorité de réglementation ayant compétence sur la FPI ou sur un bien de la FPI adopte une loi, un règlement ou une exigence qui est incompatible avec une ligne directrice en matière de placement ou une politique d'exploitation de la FPI alors en vigueur, alors la ligne directrice en matière de placement ou la politique d'exploitation incompatible sera réputée, si les fiduciaires en décident ainsi selon l'avis des conseillers juridiques de la FPI, avoir été modifiée

dans la mesure nécessaire pour résoudre le conflit et, malgré toute disposition contraire, une telle résolution des fiduciaires ne requiert pas l'approbation des porteurs de parts.

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DE LA FPI

Généralités

La FPI est un fonds de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario et régie par ces lois. Bien que la FPI constitue une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, elle ne constitue pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable.

Capital autorisé et titres en circulation

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de parts de deux catégories, soit les « parts de fiducie » et les « parts spéciales avec droit de vote ». Les parts spéciales avec droit de vote sont uniquement émises, selon le cas : (i) en tandem à l'émission de parts SEC de catégorie B; (ii) dans certaines circonstances limitées, aux porteurs de parts SEC de catégorie C. À la date des présentes, la FPI avait au total une part en circulation et n'avait aucune part spéciale avec droit de vote en circulation.

De plus, des « parts privilégiées » peuvent être créées à l'occasion et émises en une ou en plusieurs catégories (chacune d'elles pouvant comporter un nombre illimité de séries) sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote. Avant l'émission de parts privilégiées d'une série, les fiduciaires doivent signer une modification de la déclaration de fiducie renfermant une description de cette série, y compris les désignations, droits, privilèges, restrictions et conditions déterminés par les fiduciaires, et indiquant la catégorie de parts privilégiées dont cette série fait partie. À la date des présentes, la FPI n'avait aucune part privilégiée en circulation.

La FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée aux termes de la législation régissant les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne en raison du fait qu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et qu'elle n'a pas l'intention de le faire.

Parts

Chaque part est transférable et représente une participation véritable indivise égale dans la FPI et dans toutes les distributions de la FPI, qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, dans les actifs nets restants de la FPI après le règlement de l'ensemble de ses passifs. Toutes les parts ont entre elles un rang égal et proportionnel sans discrimination, préférence ou priorité. Chaque part permet à son porteur de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, d'y assister et d'y exercer une voix à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts avec droit de vote.

Les porteurs de parts ont le droit de recevoir des distributions de la FPI (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) lorsque les fiduciaires en déclarent. À la dissolution ou à la liquidation de la FPI, les porteurs de parts participeront sur un pied d'égalité à la distribution des actifs restants de la FPI après le règlement de tous les passifs et sous réserve des droits des porteurs de parts privilégiées, le cas échéant. Cette distribution peut être en espèces, en nature ou les deux, selon ce que les fiduciaires décident à leur seule appréciation. Les parts ne comportent aucun droit de conversion ou de rachat par anticipation. De plein droit, personne n'a droit à un traitement préférentiel en ce qui concerne la souscription ou l'acquisition de parts, sauf la SCT, comme le prévoit la convention d'échange ou comme en convient par ailleurs la FPI dans une entente écrite exécutoire.

Parts spéciales avec droit de vote

Les parts spéciales avec droit de vote sont uniquement émises en tandem avec les parts SEC de catégorie B ou, dans certaines circonstances limitées, aux porteurs de parts SEC de catégorie C et elles ne peuvent être

transférées séparément des parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C, selon le cas, auxquelles elles se rapportent. De plus, au moment d'un transfert en bonne et due forme de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas, les parts spéciales avec droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas. Lorsque des parts SEC de catégorie B sont échangées contre des parts ou rachetées ou achetées en vue de leur annulation par la Société, les parts spéciales avec droit de vote correspondantes seront annulées sans contrepartie.

Si la Société n'a pas versé la totalité des distributions accumulées et payables pertinentes sur une série de parts SEC de catégorie C pendant 24 mois au total, que les distributions soient consécutives ou non et qu'elles aient été déclarées ou non par le conseil d'administration du commandité, les porteurs de ces parts SEC de catégorie C se verront émettre 100 parts spéciales avec droit de vote pour chaque part SEC de catégorie C qu'ils détiennent. Juste après le versement intégral des distributions accumulées et payables pertinentes sur les parts SEC de catégorie C, toutes les parts spéciales avec droit de vote correspondantes émises aux porteurs de parts SEC de catégorie C seront annulées sans contrepartie. Si, après l'annulation des parts spéciales avec droit de vote décrite dans la phrase précédente, la Société n'a pas versé la totalité des distributions accumulées et payables pertinentes sur cette série de parts SEC de catégorie C pendant 24 mois au total, que les distributions soient consécutives ou non et qu'elles aient été déclarées ou non par le conseil d'administration du commandité, les porteurs de ces parts SEC de catégorie C se verront émettre une autre fois des parts spéciales avec droit de vote selon les mêmes modalités que celles décrites précédemment. Voir « La société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C ».

Chaque part spéciale avec droit de vote permet à son porteur de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, d'y assister et d'y exercer une voix, notamment à l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts avec droit de vote. Outre le droit d'assister et de voter aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote et de voter à l'égard des résolutions écrites des porteurs de parts avec droit de vote, les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun droit. Une part spéciale avec droit de vote ne confère pas à son porteur le droit à une participation économique ou autre dans la FPI ou à une participation dans ses distributions (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) ou dans ses actifs en cas de dissolution ou liquidation de la FPI.

Parts privilégiées

Les fiduciaires peuvent établir, avant l'émission de parts privilégiées, le nombre de parts privilégiées que doit comprendre chaque catégorie et chaque série ainsi que les désignations, droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à chaque catégorie et série de parts privilégiées, y compris les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non et variables ou fixes), le mode de calcul des distributions, les dates de leur versement, les modalités et conditions de rachat, d'achat ou de conversion, le cas échéant, les droits applicables au moment de la liquidation ou de la dissolution de la FPI, les fonds d'amortissement et toute autre disposition.

Les parts privilégiées de chaque catégorie et série, en ce qui concerne le versement des distributions (autres que les distributions versées uniquement en parts supplémentaires) et la distribution des actifs de la FPI ou d'un remboursement de capital dans le cas d'une liquidation ou d'une dissolution de la FPI, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou tout autre remboursement de capital ou toute distribution des actifs de la FPI aux porteurs de parts dans le but de liquider ses affaires, auront priorité sur les parts ayant un rang inférieur à celui des parts privilégiées. Les parts privilégiées d'une série donnée peuvent également être assorties d'autres priorités sur les parts qui, selon leurs modalités, ont un rang inférieur à celui des parts privilégiées, tant que ces priorités ne sont pas incompatibles avec la déclaration de fiducie.

Si la FPI décide de créer et d'émettre des parts privilégiées à l'avenir, elle a l'intention d'obtenir une décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu de l'ARC en ce qui concerne les modifications de la déclaration de fiducie qui seraient nécessaires pour prévoir l'émission de parts privilégiées. Il est peu probable que la FPI irait de l'avant avec de telles modifications, à moins que l'ARC ne confirme que ces modifications n'entraîneront pas, en soi, l'aliénation par les porteurs de parts existants de leurs parts, l'aliénation par la FPI de

ses biens, l'application d'un nouveau règlement de la FPI ni des conséquences très défavorables pour la FPI ou les porteurs de parts.

Il est entendu que la FPI n'a pas actuellement l'intention d'émettre de parts privilégiées, mais elle souhaite avoir la latitude de le faire à l'avenir comme moyen d'obtenir une autre source de financement par capitaux propres. La FPI n'a actuellement aucune intention de créer ou d'émettre des parts privilégiées afin d'éviter une prise de contrôle.

Émission de parts

Sous réserve des droits préférentiels de souscription de la SCT prévus dans la convention d'échange et des droits de consentement qu'accorde la déclaration de fiducie à la SCT lorsque celle-ci détient (directement ou indirectement) la majorité des parts avec droit de vote, des parts ou des droits d'acquisition de parts ou d'autres titres peuvent être constitués, émis et vendus aux moments, aux personnes, pour la contrepartie et selon les autres modalités que les fiduciaires établissent, y compris aux termes d'un régime de droits, d'un régime de réinvestissement des distributions, d'un régime d'achat, d'un régime d'options ou d'un autre régime de rémunération incitative. Les parts seront émises uniquement lorsqu'elles seront entièrement libérées en espèces, en biens ou en services rendus, et elles ne feront pas l'objet d'appels ou de cotisation subséquents, à la condition qu'elles puissent être émises et vendues en versements et que la FPI puisse grever d'une sûreté ces parts ainsi émises. Si les fiduciaires décident que la FPI n'a pas une somme suffisante en espèces pour payer le montant intégral d'une distribution, le paiement peut, au gré des fiduciaires, comprendre l'émission de parts supplémentaires ayant une juste valeur marchande établie par les fiduciaires et correspondant à la différence entre le montant de la distribution et le montant en espèces qui, selon les fiduciaires, est disponible pour le paiement de cette distribution ou peut se composer entièrement de telles parts. Ces parts supplémentaires seront émises aux termes de dispenses prévues par la législation en valeurs mobilières, de dispenses discrétionnaires accordées par les organismes de réglementation des valeurs mobilières, d'un prospectus ou d'un dépôt semblable. La déclaration de fiducie prévoit aussi, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement et sous réserve des approbations nécessaires des organismes de réglementation, qu'immédiatement après une distribution proportionnelle de parts supplémentaires à tous les porteurs de parts de la façon décrite précédemment, le nombre de parts en circulation sera automatiquement regroupé, de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution de ces parts supplémentaires. Dans de telles circonstances, une telle participation dans les parts avant la distribution de parts supplémentaires sera réputée représenter le même nombre de parts après la distribution de ces parts supplémentaires et le regroupement. Si un impôt doit être retenu sur la quote-part de la distribution revenant au porteur de parts, le regroupement ne fera pas en sorte que ce porteur de parts détiendra le même nombre de parts. Chacun de ces porteurs de parts sera tenu de remettre les certificats éventuels représentant ses parts initiales en échange d'une participation représentant ses parts après le regroupement.

Les fiduciaires peuvent refuser d'autoriser l'émission de parts ou d'inscrire un transfert de parts si cette émission ou ce transfert peut, à leur avis, nuire au traitement de la FPI en vertu des lois fiscales canadiennes ou à son admissibilité à exercer une entreprise pertinente. Voir « — Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents ».

Rachat de parts

La FPI peut à l'occasion acheter la totalité ou une partie des parts en vue de leur annulation à un prix par part et de la façon qu'ont décidé les fiduciaires conformément aux lois sur les valeurs mobilières et aux règles des bourses de valeurs applicables.

Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents

Pour conserver son statut de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR, la FPI ne doit pas avoir été établie ni être maintenue principalement au profit de personnes non résidentes. Par conséquent, la déclaration de fiducie prévoit que des non-résidents ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, avant ou après dilution. La FPI a informé son agent des

transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur inscrit de parts leur fournisse une déclaration concernant le territoire où résident les propriétaires véritables des parts afin de savoir si ces propriétaires sont des non-résidents (et, dans le cas d'une société de personnes, pour savoir si elle est non résidente). Si les fiduciaires apprennent, après avoir obtenu une telle déclaration relative à la propriété véritable ou en raison d'autres enquêtes, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, avant ou après dilution, sont ou peuvent être des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires pourront en faire l'annonce publique et ils n'accepteront aucune souscription de parts d'une personne, n'émettront aucune part à une personne ni n'inscriront de transfert de parts à une personne, à moins que cette personne ne produise une déclaration, dont la forme et la teneur sont satisfaisantes pour les fiduciaires, indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et ne détient pas ces parts au profit de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires déterminent que plus de 49 % des parts, avant ou après dilution, sont détenues par des non-résidents, ils peuvent transmettre ou faire transmettre aux porteurs de parts qui sont des non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou d'une autre manière que les fiduciaires jugent équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent la totalité ou une partie de leurs parts dans un délai stipulé maximal de 30 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre stipulé de parts ou fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans ce délai, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces personnes, vendre ou faire vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils suspendront les droits de vote ou les droits aux distributions rattachés à ces parts. Au moment d'une telle vente, les porteurs touchés cesseront d'être porteurs des parts et leurs droits se limiteront à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats, le cas échéant, représentant les parts. Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent décider de ne prendre aucune des mesures décrites précédemment s'ils ont été informés par des conseillers juridiques que l'omission de prendre de telles mesures n'aura aucune incidence défavorable sur le statut de la FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR ou, par ailleurs, prendre la ou les autres mesures qui peuvent être nécessaires pour maintenir le statut de la FPI à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR.

Nomination des fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que la SCT aura le droit exclusif de nommer au conseil (dont le nombre de membres sera fixé à sept à la clôture), selon le cas : (i) trois fiduciaires, à condition que la participation effective de la SCT dans la FPI soit supérieure à 20 % (après dilution); (ii) deux fiduciaires, à condition que la participation effective de la SCT dans la FPI soit supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 20 % (après dilution); (iii) un fiduciaire, à condition que la participation effective de la SCT dans la FPI soit supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 10 % (après dilution). La SCT aura le droit exclusif de nommer quatre fiduciaires au conseil, à condition que le conseil soit composé de neuf fiduciaires et que la participation effective de la SCT dans la FPI soit supérieure à 50 % (après dilution).

Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil sera composé d'au moins sept et d'au plus neuf fiduciaires, qui seront en majorité (y compris le président du conseil) indépendants aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes ainsi que des non-résidents. À la clôture, le conseil de la FPI sera composé de sept fiduciaires. Toute augmentation ou diminution du nombre minimal ou maximal de fiduciaires nécessitera l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote convoquée à cette fin (ou nécessitera une résolution écrite signée par les porteurs de parts avec droit de vote représentant au moins les deux tiers des parts avec droit de vote en circulation). Si un poste de fiduciaire devient vacant, il peut être comblé par une résolution des fiduciaires restants ou des porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée de ces porteurs. Si, à un moment donné, les fiduciaires sont majoritairement des non-résidents en raison du décès, de la démission, de l'incapacité établie par un tribunal, de la destitution ou d'un changement dans la situation d'un fiduciaire qui était un résident canadien, les fiduciaires restants, qu'ils constituent ou non le quorum, nommeront un nombre suffisant de fiduciaires résidents canadiens pour respecter l'exigence portant que la majorité des fiduciaires doivent être en tout temps des résidents canadiens.

De plus, la majorité des fiduciaires doivent en tout temps être indépendants. Si, à un moment donné, les fiduciaires ne sont pas en majorité des fiduciaires indépendants en raison du décès, de la démission, de la faillite,

de l'incapacité établie par un tribunal, de la destitution ou d'un changement dans la situation d'un fiduciaire qui était indépendant, cette exigence ne sera pas applicable pour une période de 60 jours après un tel événement, période au cours de laquelle les fiduciaires restants doivent nommer un nombre suffisant de fiduciaires indépendants pour respecter cette exigence.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de ses modalités, les fiduciaires disposent, sans obtenir d'autres autorisations et sans contrôle de la part des porteurs de parts avec droit de vote, du pouvoir, du contrôle et de l'autorité uniques, absolus et exclusifs sur les actifs et les affaires de la FPI, dans la même mesure que s'ils étaient les propriétaires véritables uniques et absolus des actifs de la FPI, leur permettant de prendre toutes les mesures qui, à leur appréciation absolue, sont nécessaires, accessoires ou souhaitables pour mener ou gérer les affaires de la FPI. Toutes les réunions des fiduciaires (et des comités) sont tenues au Canada.

Les fiduciaires sont nommés à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote et restent en poste jusqu'à la clôture de l'assemblée annuelle suivante. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner en tout temps sur remise d'un avis écrit au président du conseil ou, en l'absence de président du conseil, au chef de la direction de la FPI ou, en l'absence d'un chef de la direction, aux porteurs de parts. Un fiduciaire peut être destitué en tout temps avec ou sans motif valable au moyen d'une résolution ordinaire des porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée de ces porteurs ou par le consentement écrit des porteurs de parts avec droit de vote détenant au total au moins la majorité des parts avec droit de vote en circulation ou, suivant un motif valable, au moyen d'une résolution adoptée par au moins les deux tiers des autres fiduciaires.

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires agiront honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt de la FPI et de ses porteurs de parts avec droit de vote et qu'ils feront preuve, dans le cadre de ce devoir, de la prudence, de la diligence et de la compétence dont ferait preuve une personne raisonnablement prudente dans pareilles circonstances.

Comités

La déclaration de fiducie exige que les fiduciaires constituent un comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, un comité d'audit et un comité de placement. En outre, les fiduciaires peuvent créer les comités supplémentaires qui, selon eux, sont nécessaires ou souhaitables pour régir adéquatement les affaires de la FPI.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux conflits d'intérêts qui visent à protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à la FPI. Étant donné que les fiduciaires participeront à un large éventail d'activités immobilières et autres, la déclaration de fiducie renferme certaines dispositions semblables à celles prévues par la LCSA qui exigent que chaque fiduciaire déclare à la FPI tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, avec la FPI (y compris un contrat ou une opération qui consiste à faire un placement dans un immeuble ou à s'en départir ou encore une convention de coentreprise) ou encore le fait qu'il est administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance, réel ou projeté, avec la FPI ou qu'il a par ailleurs un intérêt dans une telle personne. La divulgation doit être faite à la première réunion à laquelle un contrat ou une opération proposé est étudié. Quoi qu'il en soit, le fiduciaire qui a fait la divulgation qui précède n'a pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat ou d'une opération ayant trait, selon le cas : (i) à sa rémunération directe à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire de la FPI; (ii) à l'indemnité qui lui est versée à titre de fiduciaire ou afin de souscrire ou de maintenir une assurance responsabilité.

Les décisions du conseil doivent être approuvées par la majorité des fiduciaires. De plus, les questions suivantes doivent aussi être approuvées par la majorité des fiduciaires qui sont indépendants conformément à la déclaration de fiducie :

- a) l'acquisition d'un immeuble ou un placement dans un immeuble, qu'il s'agisse d'un placement conjoint ou d'un autre type de placement, ou la prestation de services financiers, d'aménagement ou de location à l'égard d'un l'immeuble sur lequel la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI a un droit direct ou indirect, à titre de propriétaire, d'exploitant, de locataire ou de gestionnaire;
- b) un changement important apporté à une convention intervenue avec la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI, un consentement ou une approbation, une renonciation ou une autre décision des fiduciaires aux termes de la convention, le renouvellement, la prolongation ou la résiliation de celle-ci ou une augmentation des frais (y compris les frais d'opération) ou des distributions payables aux termes de la convention;
- c) la conclusion d'une convention par la FPI, la renonciation à un droit ou à un recours aux termes d'une telle convention, l'exercice ou l'application d'un tel droit ou recours ou encore la réalisation, directe ou indirecte, d'un placement conjoint, dans chaque cas avec l'une des personnes suivantes : (i) la SCT, à l'exception de ce qui est prévu dans les conditions des parts SEC de catégorie C; (ii) un fiduciaire; (iii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; (iv) une entité pour le compte de laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement de dettes mettant en cause une des personnes suivantes ou le rachat de parts SEC de catégorie C par l'une d'elles : (i) la SCT; (ii) un fiduciaire; (iii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; (iv) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable;
- e) les décisions concernant des réclamations présentées par ou contre une ou plusieurs parties à une convention avec la SCT, un membre de son groupe ou une personne apparentée à la FPI.

Assemblées des porteurs de parts avec droit de vote

La déclaration de fiducie prévoit que les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote seront convoquées et tenues tous les ans aux fins de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs pour l'exercice suivant, de la présentation des états financiers consolidés de la FPI de l'exercice précédent et des délibérations sur les autres questions établies par les fiduciaires ou qui peuvent être dûment soumises à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote peut être convoquée par les fiduciaires en tout temps et à toute fin et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, sur demande faite par écrit des porteurs d'au moins 5 % des parts avec droit de vote alors en circulation. Cette demande doit indiquer, avec les détails raisonnables, les questions sur lesquelles il est proposé de délibérer à l'assemblée.

Les porteurs de parts avec droit de vote peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, ou y être représentés par procuration, et un fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être un porteur de parts avec droit de vote. Deux ou plusieurs personnes présentes ou représentées par procuration et représentant au total au moins 10 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des parts en circulation constitueront le quorum pour les délibérations sur toutes les questions soumises aux assemblées.

La déclaration de fiducie contient des dispositions quant à l'avis requis et aux autres procédures concernant la convocation et la tenue d'une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote qui sont semblables à celles prescrites par la LCSA.

Modifications de la déclaration de fiducie et vote sur d'autres questions extraordinaires

La déclaration de fiducie, sauf lorsqu'elle prévoit explicitement le contraire, ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée convoquée à cette fin ou par l'approbation écrite des porteurs de parts avec droit de vote détenant la majorité des parts avec droit de vote en circulation. Malgré ce qui précède, certaines modifications et certaines questions extraordinaires nécessiteront d'être approuvées au moins aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée de ces porteurs convoquée à cette fin ou au moyen de l'approbation écrite des porteurs de parts avec droit de vote détenant plus des deux tiers des parts avec droit de vote en circulation, notamment les modifications et questions suivantes :

- (i) la modification des dispositions de modification de la déclaration de fiducie;
- (ii) l'augmentation ou la diminution de la taille du conseil;
- (iii) l'échange, le reclassement ou l'annulation d'une partie ou de la totalité des parts ou des parts spéciales avec droit de vote;
- (iv) la modification ou la suppression des droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés aux parts ou aux parts spéciales avec droit de vote, y compris :
 - la suppression ou la modification des droits aux distributions;
 - la suppression ou la modification de privilèges de conversion ou de rachat, d'options, de droits de vote ou de transfert ou de droits préférentiels de souscription;
 - la réduction ou la suppression d'une priorité en cas de distribution ou de liquidation;
- (v) la création de nouveaux droits ou privilèges rattachés à certaines parts ou parts spéciales avec droit de vote;
- (vi) la modification des contraintes existantes à l'égard de l'émission, du transfert ou de la propriété des parts ou des parts spéciales avec droit de vote, sauf comme le prévoit la déclaration de fiducie;
- (vii) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de la FPI (sauf dans le cadre d'une restructuration interne approuvée par les fiduciaires);
- (viii) le regroupement, la fusion ou un arrangement de la FPI ou d'une de ses filiales avec une autre entité qui n'est pas la FPI ou une de ses filiales (sauf dans le cadre d'une restructuration interne approuvée par les fiduciaires);
- (ix) un changement important dans la convention de société en commandite;
- (x) certaines modifications des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation de la FPI.

Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie prévoit que, tant que la SCT détiendra, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne pourra pas réaliser une des opérations suivantes sans le consentement écrit préalable de la SCT (à sa seule et entière appréciation) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de CT, un financement (par emprunt ou par capitaux propres), un refinancement ou une opération semblable; (iii) l'octroi direct ou indirect de sûretés sur des actifs de la FPI ou d'une entité reliée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI.

La majorité des fiduciaires peut toutefois, sans l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, dont des modifications visant à faire ce qui suit :

- (i) voir au respect continu des lois, règlements, exigences ou politiques applicables d'un organisme gouvernemental ayant compétence sur les fiduciaires, la FPI ou la distribution des parts ou des parts spéciales avec droit de vote;

- (ii) prévoir une protection ou des avantages supplémentaires qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires pour préserver les droits des porteurs de parts avec droit de vote prévus dans la déclaration de fiducie;
- (iii) régler les conflits ou corriger les incompatibilités dans la déclaration de fiducie ou apporter les corrections qui sont, de l'avis des fiduciaires, nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables pour les porteurs de parts avec droit de vote;
- (iv) faire des modifications mineures ou des corrections d'erreurs de transcription, d'erreurs typographiques, d'ambiguïtés ou d'erreurs manifestes, lesquelles modifications sont, de l'avis des fiduciaires, nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables pour les porteurs de parts avec droit de vote;
- (v) faire les changements qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de modifications aux lois fiscales, à d'autres lois ou à des normes comptables qui peuvent influencer sur la FPI ou les porteurs de parts avec droit de vote afin de veiller à ce que les parts soient des capitaux propres aux termes des PCGR;
- (vi) faire les modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à la FPI de mettre en application un régime d'options, un régime d'achat ou le RRD ou encore d'émettre des parts dont le prix d'achat peut être acquitté en versements;
- (vii) créer et émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de parts privilégiées qui ont priorité de rang par rapport aux parts (en ce qui concerne le versement des distributions à la dissolution ou liquidation de la FPI);
- (viii) faire les modifications qui sont nécessaires ou souhaitables pour s'assurer que la FPI n'a pas été établie ni n'est maintenue principalement au profit de personnes qui sont des non-résidents du Canada;
- (ix) à toute autre fin qui, de l'avis des fiduciaires, est nécessaire ou souhaitable et non préjudiciable pour les porteurs de parts avec droit de vote.

En aucun cas les fiduciaires ne modifieront la déclaration de fiducie d'une façon qui modifie les droits de vote des porteurs de parts avec droit de vote, qui ferait en sorte que la FPI ne soit plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la LIR ou qui ferait en sorte que la FPI ou une filiale de la FPI soit assujettie à l'impôt en application de l'alinéa 122(1)b), du paragraphe 197(2) ou de la partie XII.2 de la LIR.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que, si une offre publique d'achat visant les parts est présentée et que l'initiateur prend livraison d'au moins 90 % des parts (y compris les parts pouvant être émises en échange d'un titre échangeable, y compris des parts SEC de catégorie B, mais à l'exclusion des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, des personnes avec qui il a des liens, des membres de son groupe ou des personnes agissant conjointement avec ces personnes) et les règle, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts que détiennent les porteurs qui n'ont pas accepté l'offre publique d'achat aux conditions auxquelles l'initiateur a acquis les parts des porteurs qui ont accepté l'offre.

Information et rapports

Avant chaque assemblée des porteurs de parts avec droit de vote, les fiduciaires mettront à la disposition de ces derniers (avec l'avis de convocation à l'assemblée) les renseignements semblables à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société régie par la LCSA et prescrits par les lois sur les valeurs mobilières applicables et les exigences des bourses de valeurs.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts et les caractéristiques des parts sont établis et régis par la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère à un porteur de parts les mêmes protections, droits et recours en tant qu'investisseur qu'aurait l'actionnaire d'une société régie par la LCSA, il existe d'importantes différences, dont certaines sont décrites ci-après.

Bon nombre des dispositions de la LCSA concernant la gouvernance et la gestion d'une société sont intégrées dans la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts ont le droit d'exercer les droits de vote rattachés aux parts qu'ils détiennent d'une façon qui se compare à celles des actionnaires d'une société régie par la LCSA et de choisir les fiduciaires et les auditeurs de la FPI. La déclaration de fiducie prévoit également des dispositions rédigées d'après des dispositions comparables de la LCSA traitant de la convocation et de la tenue des assemblées des porteurs de parts avec droit de vote et des réunions des fiduciaires, des procédures à ces assemblées et réunions et du droit des porteurs de parts avec droit de vote de participer au processus de prise de décision lorsque l'on propose la prise de certaines mesures fondamentales. Les questions à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote est requise conformément à la déclaration de fiducie ont généralement une portée moindre que les droits conférés aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, mais elles visent de fait certaines mesures fondamentales que peuvent prendre les filiales de la FPI. Les droits d'approbation sont complétés par les dispositions des lois sur les valeurs mobilières pertinentes qui s'appliquent généralement aux émetteurs (qu'il s'agisse de sociétés, de fiducies ou d'autres entités) qui sont des « émetteurs assujettis », ou l'équivalent, ou qui sont inscrits à la cote de la TSX.

Les porteurs de parts ne peuvent faire valoir le droit à la dissidence aux termes duquel les actionnaires d'une société régie par la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certains changements fondamentaux touchant la société sont entrepris (comme dans le cas d'une fusion, d'une prorogation en vertu des lois d'un autre territoire, de la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, d'une opération de fermeture ou de l'ajout, de la modification ou du retrait des dispositions limitant, selon le cas : a) l'entreprise ou les entreprises que la société peut exploiter; b) l'émission, le transfert ou la propriété d'actions). Les porteurs de parts n'ont pas non plus de recours semblables au recours en cas d'abus prévu par la loi qui est conféré aux actionnaires d'une société régie par la LCSA lorsque la société prend des mesures qui sont abusives, injustement préjudiciables ou qui ne tiennent pas compte des intérêts des porteurs de titres et de certaines autres parties. Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent également demander au tribunal de nommer un inspecteur qui enquêtera sur la façon dont l'entreprise de la société et de ses filiales et des membres de son groupe est exploitée lorsqu'il y a des raisons de croire que des comportements frauduleux, malhonnêtes ou abusifs existent. La déclaration de fiducie ne comprend aucun droit comparable. La LCSA permet également aux actionnaires d'intenter des actions dérivées au nom d'une société ou d'une de ses filiales ou d'intervenir dans de telles actions, avec la permission d'un tribunal. La déclaration de fiducie ne confère aucun droit comparable.

Système d'inventaire de titres sans certificat

Sauf suivant certaines exceptions, les inscriptions des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et leur transfert seront effectuées par voie électronique au moyen du système ITSC de la CDS. À la clôture, la FPI remettra par voie électronique, par l'intermédiaire de son agent des transferts, les parts inscrites à la CDS ou à son prête-nom. Les parts ainsi détenues par la CDS doivent être achetées et transférées par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, y compris les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Les droits d'un porteur de parts qui détient des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par lequel le porteur de parts détient ces parts, et les paiements ou autres biens auxquels ces porteurs de parts ont droit seront faits ou remis par la CDS ou l'adhérent de la CDS en question. Le porteur de parts qui participe au système ITSC n'aura pas le droit de recevoir de la FPI ou de son agent des transferts un certificat ou un autre document de la FPI attestant sa participation dans les parts ou sa propriété des parts ni, dans la mesure applicable, de figurer aux registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

La capacité d'un porteur de parts véritable de mettre en gage ces parts ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans ces parts (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent de CDS) peut être limitée en l'absence d'un certificat matériel.

LA SOCIÉTÉ

Généralités

La Société est une société en commandite créée sous le régime des lois de l'Ontario et sera régie par la convention de société en commandite. À la clôture, la Société acquerra, directement ou indirectement, la propriété véritable de tous les premiers immeubles. Après la clôture, elle possédera, exploitera et louera des actifs immobiliers et des immeubles et se livrera à toutes les activités accessoires à ce qui précède. À la clôture, le commandité de la Société sera une société constituée sous le régime des lois de l'Ontario et appartenant en propriété exclusive à la FPI (le « commandité »), et les commanditaires de la Société seront au départ la FPI (qui sera propriétaire de la totalité des parts SEC de catégorie A) et la SCT (qui sera au départ propriétaire de la totalité des parts SEC de catégorie B et des parts SEC de catégorie C) (collectivement, les « commanditaires » et, individuellement, un « commanditaire »). La majorité des membres du conseil d'administration du commandité ne seront pas des fiduciaires de la FPI.

Parts de société en commandite

À la clôture, la Société aura des parts SEC de catégorie A en circulation qui seront toutes détenues par la FPI, ainsi que des parts SEC de catégorie B et des parts SEC de catégorie C, qui seront toutes au départ détenues par la SCT. Le commandité aura une participation de commandité dans la Société (la « participation du commandité »).

Parts SEC de catégorie B

Les parts SEC de catégorie B seront, à tous les égards importants, l'équivalent économique par part des parts. Les parts SEC de catégorie B pourront être échangées, à raison de une contre une, contre des parts au gré de leur porteur, à moins que l'échange ne compromette le statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » de la FPI au sens de la LIR ou ne fasse en sorte, ou ne crée un risque important, que la FPI puisse être assujettie à l'impôt prévu par l'alinéa 122(1)b) de la LIR et être assujettie au respect des conditions qui y sont énoncées.

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont conçues pour conférer à la SCT une participation dans la Société qui permettra aux porteurs de recevoir une distribution mensuelle cumulative et préférentielle en priorité par rapport aux distributions versées aux porteurs des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts de commandité, sous réserve de certaines exceptions. Les parts SEC de catégorie C seront émises en série et leurs porteurs recevront les distributions de liquidités préférentielles, cumulatives et fixes que le conseil d'administration du commandité déclare, au cours de la période initiale commençant à la date de clôture et se

terminant à la date indiquée pour chaque série dans le tableau qui suit (la « période de taux fixe initiale »), payables tous les mois au taux de distribution annuel indiqué pour chaque série dans le tableau qui suit :

Série	Prix de souscription initial	Taux de distribution annuel pendant la période de taux fixe initiale	Expiration de la période de taux fixe initiale	% du total des parts SEC de catégorie C
1.....	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2015 (1,6 an)	11 %
2.....	200 000 000 \$	3,50 %	31 mai 2016 (2,6 ans)	11 %
3.....	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2020 (6,6 ans)	11 %
4.....	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2024 (10,6 ans)	11 %
5.....	200 000 000 \$	4,50 %	31 mai 2028 (14,6 ans)	11 %
6.....	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2031 (17,6 ans)	11 %
7.....	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2034 (20,6 ans)	11 %
8.....	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2035 (21,6 ans)	11 %
9.....	200 000 000 \$	5,00 %	31 mai 2038 (24,6 ans)	11 %
Total/moyenne pondérée . . .	<u>1 800 000 000 \$</u>	<u>4,50 %</u>	<u>13,4 ans</u>	<u>100 %⁽¹⁾</u>

Note :

(1) Le total de cette colonne est de 100 %, les pourcentages de chacune des séries ayant été arrondis.

Avant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série ainsi que chaque période de cinq ans par la suite, les porteurs des séries pertinentes de parts SEC de catégorie C peuvent choisir soit l'option à taux fixe soit l'option à taux variable pour cette période de cinq ans, à condition de ne pas choisir l'option à taux variable si ce choix fait en sorte que la FPI excède la limite relative aux instruments à taux variable prévue par la déclaration de fiducie. Si le porteur choisit l'option à taux fixe, alors le taux de distribution des parts SEC de catégorie C pertinentes pour cette période sera le taux de distribution fixe annuel et, si le conseil d'administration du commandité déclare des distributions, elles seront versées chaque mois. Le taux de distribution fixe annuel pour chaque série de parts SEC de catégorie C sera établi le 30^e jour précédant le premier jour d'une période de taux fixe ultérieure et correspondra au rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans, majoré de l'écart (l'« écart ») de 200 points de base.

Si le porteur choisit l'option à taux variable, alors le taux de distribution des parts SEC de catégorie C pertinentes au cours de cette période de cinq ans sera établi pour chaque mois par la Société 30 jours avant le début du mois (le « taux de distribution variable mensuel »). Le taux de distribution variable mensuel correspondra au taux des bons du Trésor canadien sur 30 jours (le « taux des bons du Trésor »), majoré de un douzième ($\frac{1}{12}$) de l'écart et, si le conseil d'administration du commandité déclare des distributions, elles seront versées chaque mois. Le taux des bons du Trésor sera calculé en fonction des résultats moyens mensuels, déclarés par la Banque du Canada, pour la plus récente adjudication avant la date d'établissement du taux de distribution variable mensuel pour le mois en question.

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie C fourniront à leurs porteurs les distributions de liquidités préférentielles et cumulatives que le conseil d'administration du commandité déclare. Il est toutefois entendu que le montant de cette distribution sera établi conformément aux conditions de chaque série de parts SEC de catégorie C.

À l'expiration de la période de taux fixe initiale pour chaque série et de chaque période de cinq ans par la suite, la Société peut racheter, en totalité ou en partie, les parts SEC de catégorie C alors en circulation de cette série moyennant un préavis écrit d'au moins 120 jours donné aux porteurs de ces parts et sur paiement pour chaque part SEC de catégorie C ainsi rachetée d'un montant correspondant à la valeur nominale en espèces par part, majoré des distributions accumulées et impayées sur ces parts (qu'elles aient été déclarées ou non) jusqu'à la date fixée du rachat, exclusivement (le « prix de rachat »).

À l'expiration de la période de taux fixe initiale pour la série en cause et de chaque période de cinq ans par la suite, le porteur de parts SEC de catégorie C aura le droit, moyennant un préavis écrit d'au moins 120 jours donné à la Société, d'obliger cette dernière à racheter la totalité ou une partie des parts SEC de catégorie C

alors en circulation qu'il détient sur paiement, pour chacune de ces parts ainsi rachetées, d'un montant correspondant au prix de rachat.

La Société peut racheter les parts SEC de catégorie C en tout temps après le 1^{er} janvier 2019 au prix correspondant au plus élevé des montants suivants : (i) le prix de rendement des obligations du Canada; (ii) la valeur nominale, en espèces, en parts SEC de catégorie B ou les deux (collectivement, le « prix de remboursement des obligations du Canada »), à condition que ce rachat soit lié à la vente d'immeubles et qu'aucune série de parts SEC de catégorie C ne puisse être rachetée au gré de la Société tant que celle-ci n'aura pas d'abord remboursé toutes les parts SEC de catégorie C de série 1 (sauf si elle a obtenu le consentement préalable des porteurs de toutes ces parts SEC de catégorie C de série 1).

La Société peut racheter les parts SEC de catégorie C alors en circulation, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au prix de remboursement des obligations du Canada si une personne ou un groupe de personnes agissant de concert, directement ou indirectement, autre que la SCT ou l'une de ses filiales, acquiert plus de 66 ⅔ % des droits de vote totaux rattachés aux parts et aux parts spéciales avec droit de vote (compte tenu de ce qui suit : (i) la pleine dilution après l'échange de la totalité des parts SEC de catégorie B alors en circulation; (ii) en ce qui concerne les autres titres qui, par conversion ou échange, donnent droit à des parts, uniquement la dilution résultant de la conversion ou de l'exercice de ces autres titres convertibles ou échangeables détenus par cette personne ou ce groupe de personnes).

Dans chacune des circonstances susmentionnées, la Société peut également choisir de régler le prix de rachat ou le prix du remboursement des obligations du Canada, selon le cas, en totalité ou en partie, par l'émission de parts SEC de catégorie B ou par un règlement en espèces. Le nombre de parts SEC de catégorie B à émettre à la date de rachat pertinente en règlement du prix de rachat ou du prix de remboursement des obligations du Canada, selon le cas, sera établi selon le cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours des parts à la bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts sont alors inscrites, calculé à la fin du jour de bourse précédant le rachat.

Si la Société donne un avis de son intention de racheter une série de parts SEC de catégorie C à l'expiration d'une période de taux fixe initiale, d'une période de taux fixe ultérieure ou d'une période de taux variable ultérieure, comme il est indiqué précédemment, et si la SCT, conformément à son droit de consentement prévu par la déclaration de fiducie et la convention de société en commandite, refuse de consentir à un refinancement de CT, dont le produit serait affecté au financement des sommes payables à ce rachat, alors la FPI peut, selon le cas : (i) accepter une offre éventuelle de la SCT de fournir un financement par emprunt à la FPI ou à la Société, ou aux deux, selon un montant requis pour financer le rachat aux conditions du marché (le taux d'intérêt de cet emprunt étant calculé en fonction de l'écart du marché des titres de créance) et racheter ces parts SEC de catégorie C à la date de rachat en question prévue précédemment au moyen du produit de ce financement par emprunt; (ii) décider, à son gré, que le taux de distribution fixe annuel pour la prochaine période de taux fixe ultérieure commençant à cette date de rachat ou encore le taux de distribution variable pour chaque mois compris dans la prochaine période de taux variable ultérieure commençant à cette date de rachat, selon le cas, sera calculé en remplaçant l'écart par l'écart du marché — catégorie C.

En outre, la Société sera tenue de présenter aux porteurs de parts SEC de catégorie C une offre visant à racheter en espèces la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation dans les 30 jours suivant un changement de contrôle de la FPI. Dans ces circonstances, le prix de rachat en espèces correspondra à la valeur nominale des parts SEC de catégorie C pertinentes.

Si la Société n'a pas versé la totalité des distributions accumulées et payables pertinentes sur une série de parts SEC de catégorie C pendant 24 mois au total, que les distributions soient consécutives ou non et qu'elles aient été déclarées ou non par le conseil d'administration du commandité, les porteurs de ces parts SEC de catégorie C se verront émettre 100 parts spéciales avec droit de vote pour chaque part SEC de catégorie C qu'ils détiennent. Juste après le versement intégral des distributions accumulées et payables pertinentes sur les parts SEC de catégorie C, toutes les parts spéciales avec droit de vote correspondantes émises aux porteurs de parts SEC de catégorie C seront annulées sans contrepartie. Si, après l'annulation des parts spéciales avec droit de vote décrite dans la phrase précédente, la Société n'a pas versé la totalité des distributions accumulées et payables pertinentes sur cette série de parts SEC de catégorie C pendant 24 mois au total, que les distributions soient consécutives ou non et qu'elles aient été déclarées ou non par le conseil d'administration du commandité,

les porteurs de ces parts SEC de catégorie C se verront émettre une autre fois des parts spéciales avec droit de vote selon les mêmes modalités que celles décrites précédemment.

Tant que des parts SEC de catégorie C sont en circulation, la Société s'abstiendra, à moins d'obtenir l'approbation des porteurs de la majorité des parts SEC de catégorie C de la Société, de prendre l'une des mesures suivantes : (i) verser une distribution sur les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B ou les parts de commandité de la Société, à moins que les distributions payables sur les parts SEC de catégorie C n'aient été versées intégralement (sous réserve de certaines exceptions); (ii) offrir d'accepter le retrait des parts SEC de catégorie A ou des parts SEC de catégorie B; (iii) émettre des parts SEC supplémentaires ayant priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C.

Parts SEC supplémentaires

La Société peut établir, avant l'émission de parts SEC supplémentaires, le nombre de parts SEC supplémentaires que doit comprendre chaque catégorie et chaque série ainsi que les désignations, droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à chaque catégorie et série de parts SEC supplémentaires, y compris les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non et variables ou fixes), le mode de calcul des distributions, les dates de leur versement, les modalités et conditions de rachat, d'achat ou de conversion, le cas échéant, les droits applicables au moment de la liquidation ou de la dissolution de la Société, les fonds d'amortissement et toute autre disposition.

Les parts SEC supplémentaires de chaque catégorie et série, en ce qui concerne le versement des distributions et la distribution des actifs de la Société ou d'un remboursement de capital dans le cas d'une liquidation ou d'une dissolution de la Société, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou tout autre remboursement de capital ou toute distribution des actifs de la Société à ses associés dans le but de liquider ses affaires, peuvent avoir priorité de rang autant sur les parts SEC de catégorie A que sur les parts SEC de catégorie B ou encore sur d'autres parts de société en commandite, mais elles n'auront pas priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C ou sur les autres parts de société en commandite qui ont un rang égal ou supérieur aux parts SEC de catégorie C sans l'approbation préalable des porteurs de la majorité de ces parts de société en commandite.

Il est entendu que la Société n'a pas actuellement l'intention d'émettre de parts SEC supplémentaires, mais elle souhaite avoir la latitude de le faire à l'avenir comme moyen d'obtenir une autre source de financement.

Vote

Sauf si la loi ou la convention de société en commandite l'exige et dans certaines circonstances déterminées pendant lesquelles les droits des porteurs de parts SEC de catégorie B ou des parts SEC de catégorie C sont particulièrement touchés, les porteurs des parts SEC de catégorie B et des parts SEC de catégorie C n'auront pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de la Société.

Exploitation

L'entreprise et les affaires de la Société seront gérées et contrôlées par le commandité qui sera lié par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation applicables à la FPI. Les commanditaires n'auront pas le droit de prendre part à la gestion ou au contrôle de l'entreprise et des affaires de la Société. Sauf comme il est prévu ci-après, la Société remboursera au commandité l'ensemble des frais directs qu'il a engagés dans l'exercice de ses fonctions de commandité de la Société.

La majorité des membres du conseil d'administration du commandité ne seront pas des fiduciaires de la FPI.

La Société sera exploitée d'une façon à garantir, dans toute la mesure du possible, la responsabilité limitée des commanditaires. Les commanditaires peuvent perdre leur responsabilité limitée dans certaines circonstances. Si la responsabilité limitée des commanditaires est perdue en raison de la négligence du commandité à s'acquitter de ses fonctions et de ses obligations aux termes de la convention de société en commandite, le commandité indemniserà le commanditaire visé à l'égard de toutes les réclamations pour lesquelles sa responsabilité n'est pas limitée comme il est prévu dans la convention de société en commandite.

Le commanditaire n'a pas d'actifs ni de ressources financières d'importance, sauf un droit aux distributions minimales faites par la Société. Par conséquent, cette indemnité pourrait n'avoir qu'une valeur négligeable.

Fonctions et responsabilités du commandité

Le commandité sera le commandité de la Société et gèrera et contrôlera les activités et les affaires de la Société et prendra toutes les décisions qui concernent l'entreprise et les activités de la Société.

Distributions

La Société distribuera au commandité et aux porteurs de ses parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B et parts SEC de catégorie C leur quote-part respective des liquidités distribuables de la façon indiquée ci-après.

Les distributions seront versées sans délai après que le commandité aura calculé les liquidités distribuables de la Société et déterminé le montant de l'ensemble des frais qu'il a engagés dans l'exercice de ses fonctions aux termes de la convention de société en commandite à titre de commandité (le « montant de la distribution au titre du remboursement »), calcul qui sera effectué au plus tard le 10^e jour de chaque mois civil.

Les liquidités distribuables représenteront en général l'ensemble des fonds en caisse de la Société provenant de toute source (sauf certaines sommes reçues relativement à la souscription de participations supplémentaires dans la Société ou à des fonds empruntés) et qui, de l'avis du commandité, ne sont pas requis relativement à l'entreprise de la Société. Les liquidités distribuables de la Société seront distribuées dans l'ordre de priorité suivant : a) le montant de la distribution au titre du remboursement au commandité; b) un montant suffisant au porteur de parts SEC de catégorie A pour permettre à la FPI d'acquitter ses frais (y compris, les frais ou commissions payables aux placeurs pour compte ou aux preneurs fermes relativement à la vente de titres par la FPI, les droits d'inscription aux bourses de valeurs pertinentes et les honoraires des auditeurs de la FPI) en temps opportun (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A »); c) un montant aux porteurs de parts SEC de catégorie C suffisant pour acquitter la distribution cumulative mensuelle préférentielle sur celles-ci (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C »); d) un montant au commandité correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la Société; e) un montant correspondant au solde restant des liquidités distribuables de la Société aux porteurs de parts SEC de catégorie A et aux porteurs de parts SEC de catégorie B conformément à leurs droits proportionnels à titre de porteurs de leurs parts respectives. Les porteurs de parts SEC de catégorie B auront le droit de recevoir des distributions sur chacune de ces parts correspondant au montant de la distribution déclarée par la FPI sur chaque part. La date de clôture des registres et, sous réserve du paragraphe suivant, la date de versement de toute distribution déclarée à l'égard des parts SEC de catégorie B sera la même que celle pour les parts.

Plutôt que de recevoir la totalité ou une partie (le « montant choisi ») d'une distribution déclarée par la Société à l'occasion, les porteurs de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts SEC de catégorie C peuvent choisir de reporter la réception de la distribution du montant choisi jusqu'au premier jour ouvrable après la fin de l'exercice au cours duquel la distribution aurait par ailleurs été versée. Si un tel choix est fait par un porteur de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, ce porteur se verra consentir un prêt par la Société d'un montant, à la date de ce choix, correspondant au montant choisi, sous réserve des lignes directrices en matière de placement de la FPI (voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation »). Ce prêt ne portera pas intérêt et sera exigible et remboursable en totalité au plus tard le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti.

Le porteur de parts SEC de catégorie B peut choisir de réinvestir la totalité ou une partie des distributions payables sur ses parts SEC de catégorie B selon les mêmes modalités économiques que dans le cas des participants du RRD. Le porteur de parts SEC de catégorie B peut réinvestir ces distributions dans des parts SEC de catégorie B, des parts ou les deux. S'il choisit de réinvestir la totalité ou une partie de ses distributions, le porteur recevra en prime une distribution de 3 % du montant qu'il a choisi de réinvestir, et la distribution en prime sera investie dans des parts SEC de catégorie B ou des parts, selon le cas, que le porteur choisit de recevoir.

Attribution du revenu net de la Société

Le revenu net de la Société, calculé conformément aux dispositions de la LIR, sera attribué à la fin de chaque exercice de la façon suivante :

- a) d'abord, aux porteurs de parts SEC de catégorie A en fonction du montant correspondant à sa distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A;
- b) deuxièmement, aux porteurs de parts SEC de catégorie C en fonction du montant correspondant à sa distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C;
- c) troisièmement, au commandité en fonction du montant correspondant au total de ce qui suit : (i) le montant de la distribution au titre du remboursement; (ii) la distribution versée sur la part de commandité;
- d) le solde, entre les porteurs de parts SEC de catégorie A et de parts SEC de catégorie B en fonction de leur quote-part des distributions reçues ou pouvant être reçues au cours de cet exercice.

Transfert de parts SEC

Le transfert de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts SEC de catégorie C sera assujéti à un certain nombre de restrictions, dont les suivantes : (i) les parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B et parts SEC de catégorie C ne peuvent être transférées à un cessionnaire qui est un non-résident; (ii) aucune fraction de part SEC de catégorie A, de part SEC de catégorie B ou de part SEC de catégorie C ne pourra être transférée; (iii) aucun transfert de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C ne sera accepté par le commandité si un tel transfert devait faire en sorte que la Société soit tenue de payer de l'impôt en application du paragraphe 197(2) de la LIR; (iv) aucun transfert de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C ne sera accepté par le commandité, à moins que le formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de ces parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C, selon le cas, n'ait été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la Société. De plus, un cessionnaire de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C doit fournir au commandité les autres instruments et documents que le commandité peut exiger, dans une forme appropriée, remplis et signés d'une façon que le commandité juge acceptable, en agissant raisonnablement. Un cessionnaire d'une part de la Société ne deviendra pas un associé ni ne sera admis au sein de la Société, ne sera pas assujéti aux obligations imposées à un associé ni ne pourra exercer les droits conférés à un associé aux termes de la convention de société en commandite, à moins que les conditions précédentes n'aient été respectées et que le nom de ce cessionnaire ne soit consigné dans les registres des associés de la Société.

Outre les restrictions précédentes, la convention de société en commandite prévoira aussi qu'aucun porteur de parts SEC de catégorie B ne sera autorisé à transférer ces parts SEC de catégorie B autrement que pour obtenir des parts conformément aux modalités de la convention d'échange ou de la convention de société en commandite, à moins que : (i) le transfert ne soit destiné à un membre du groupe du porteur; (ii) le transfert n'oblige pas le cessionnaire à faire une offre aux porteurs de parts en vue de l'acquisition de parts selon les mêmes modalités prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables si de telles parts SEC de catégorie B et toutes les autres parts SEC de catégorie B devaient être converties en parts au ratio d'échange en vigueur aux termes de la convention d'échange immédiatement avant le transfert ou (iii) l'initiateur faisant l'acquisition de ces parts SEC de catégorie B ne fasse une offre identique en même temps pour les parts (en termes de prix, de moment, de proportion des titres devant être acquis et de conditions) et ne fasse l'acquisition de ces parts SEC de catégorie B et d'un nombre proportionnel de parts déposées de fait en réponse à cette offre identique. Certains droits touchant la SCT, à titre de porteur initial des parts SEC de catégorie B, sont propres à la SCT et ne sont pas cessibles à un cessionnaire des parts SEC de catégorie B, sauf s'il s'agit d'un membre du groupe de la SCT.

Outre les restrictions précédentes, la convention de société en commandite prévoit également qu'aucun porteur de parts SEC de catégorie C ne sera autorisé à transférer ces parts SEC de catégorie C sans le consentement du conseil d'administration du commandité, à moins que le transfert ne soit destiné à un membre du groupe du porteur.

Modifications de la convention de société en commandite

Après la clôture, la convention de société en commandite peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins 66 ⅔ % des parts SEC de catégorie A dont les droits de vote sont exercés à l'égard de la modification à une assemblée des porteurs de parts SEC de catégorie A dûment constituée ou au moyen d'une résolution écrite des associés détenant au moins 66 ⅔ % des parts SEC de catégorie A habiles à voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts SEC de catégorie A, sauf en ce qui concerne certaines modifications qui exigent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, y compris : (i) la modification de la responsabilité d'un commanditaire; (ii) la modification du droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts SEC de catégorie A; (iii) le remplacement de la structure de la Société, pour la faire passer d'une société en commandite à une société en nom collectif. Le commandité peut également apporter des modifications à la convention de société en commandite sans l'approbation ou le consentement des commanditaires pour tenir compte, entre autres, de l'une des mesures suivantes : (i) la modification de la dénomination de la Société ou de l'emplacement de son principal établissement ou siège social; (ii) l'admission, la substitution, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément à la convention de société en commandite; (iii) un changement qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire ou souhaitable pour que la Société soit admissible ou continue de l'être à titre de société en commandite dans laquelle les commanditaires ont une responsabilité limitée en vertu des lois applicables; (iv) une modification qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire ou souhaitable pour permettre à la Société de tirer parti de modifications apportées à la LIR ou à d'autres lois fiscales ou de ne pas être défavorablement affectée par de telles modifications; (v) la création ou l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de parts SEC supplémentaires qui ont un rang supérieur, égal ou inférieur aux parts SEC de catégorie A et aux parts SEC de catégorie B ou encore à d'autres parts de société en commandite, à condition : (A) si ces parts SEC supplémentaires ont priorité de rang sur les parts SEC de catégorie A ou les parts SEC de catégorie B, qu'elles aient un rang supérieur semblable par rapport aux parts SEC de catégorie A et aux parts SEC de catégorie B; (B) que ces parts SEC supplémentaires n'aient pas priorité de rang sur les parts SEC de catégorie C ou d'autres parts de société en commandite qui ont un rang égal ou supérieur aux parts SEC de catégorie C sans l'approbation préalable des porteurs de ces parts de société en commandite; (vi) d'un changement apporté en vue de modifier ou d'ajouter une disposition ou de corriger une ambiguïté ou de corriger ou de compléter des dispositions figurant dans la convention de société en commandite qui peuvent être irrégulières ou non conformes à une autre disposition de la convention de société en commandite ou qui devrait être apporté pour rendre la convention de société en commandite conforme à l'information donnée dans le présent prospectus. Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui porterait atteinte aux droits ou aux obligations du commandité à ce titre ne peut être apportée sans le consentement du commandité; (ii) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations d'autres porteurs de parts de société en commandite ou d'une catégorie de commanditaire qui ferait une distinction entre les droits et obligations de catégories de commanditaire ne peut être apportée sans le consentement de ce porteur ou de cette catégorie, y compris en ce qui concerne les modifications des restrictions au transfert de parts SEC de catégorie B ou de parts SEC de catégorie C.

De plus, la déclaration de fiducie prévoit que la FPI n'acceptera ni n'approuvera aucune modification importante de la convention de société en commandite sans l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote de la FPI convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite en tenant lieu). Il est toutefois entendu que la création et l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de parts SEC supplémentaires ne constitueront pas une modification importante de la convention de société en commandite.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte suivant donne les grandes lignes de la politique en matière de distributions de la FPI qui sera adoptée aux termes de la déclaration de fiducie. Les décisions concernant les montants distribuables seront toutefois prises à la seule appréciation des fiduciaires à l'occasion.

Politique en matière de distributions

La FPI compte adopter une politique en matière de distributions, ainsi que l'autorise la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle elle fera des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la Société, aux porteurs de parts SEC de catégorie B correspondant au départ, sur une base annuelle, à environ 90 % des FPAOA estimatifs de la FPI pour la période des prévisions. La direction de la FPI prévoit que le ratio de versement de 90 % établi au départ par la FPI devrait permettre à la FPI de combler ses besoins de financement internes tout en étant en mesure d'assurer une croissance stable des distributions de liquidités. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le ratio de versement réel sera établi par les fiduciaires à leur seule appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires disposeront d'un pouvoir discrétionnaire absolu en ce qui concerne le moment et les montants des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. La FPI a actuellement l'intention de verser aux porteurs de parts les distributions correspondant au moins au montant du revenu net et des gains en capital nets réalisés de la FPI qui sont nécessaires pour veiller à ce qu'elle n'ait pas d'impôt sur le revenu ordinaire à payer sur ce revenu. Dans la mesure où la FPI réalise un revenu net et des gains en capital nets réalisés en excédent des distributions mensuelles versées ou payables aux porteurs de parts pendant l'année d'imposition, la FPI compte verser une distribution supplémentaire (pouvant être réglée par l'émission de parts) dans l'année aux porteurs de parts inscrits au 31 décembre pour veiller à ce qu'elle n'ait pas d'impôt sur le revenu ordinaire à payer sur ce revenu.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront un droit à compter de ce dernier jour de recevoir une distribution à l'égard de ce mois à cette date de distribution. Les distributions peuvent être ajustées pour tenir compte des montants versés au cours de périodes antérieures si les FPAOA de la période précédente sont supérieurs ou inférieurs aux estimations pour les périodes antérieures. Aux termes de la déclaration de fiducie et de la politique en matière de distributions de la FPI, si les liquidités dont dispose la FPI ne suffisent pas pour verser le montant intégral d'une distribution, le versement sera, dans la mesure nécessaire, distribué sous forme de parts supplémentaires. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Émission de parts » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

La première distribution sera pour la période allant de la clôture jusqu'au 30 novembre 2013 et sera versée le 13 décembre 2013 à raison de 0,070194 \$ par part (en supposant que la clôture a lieu le 23 octobre 2013). La FPI compte verser des distributions mensuelles ultérieures d'un montant estimatif de 0,054167 \$ par part à compter du 15 janvier 2014.

La capacité de la FPI de verser des distributions de liquidités et le montant réel distribué dépendront entièrement des activités et des actifs de la FPI et seront tributaires de divers facteurs, dont le rendement financier, les obligations aux termes de facilités de crédit applicables et les restrictions à l'égard du versement des distributions que ces facilités prévoient à la survenance d'un cas de défaut, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité du revenu obtenu des locataires des immeubles de la FPI et le besoin au titre des dépenses en immobilisations. Voir « Facteurs de risque ».

Le commandité versera, au nom de la Société, des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts SEC de catégorie A et aux porteurs de parts SEC de catégorie B en fonction des distributions de liquidités mensuelles payables par la FPI aux porteurs de parts. Les distributions devant être faites sur les parts SEC de catégorie B correspondront aux distributions que les porteurs de parts SEC de catégorie B auraient reçues s'ils avaient détenu des parts plutôt que les parts SEC de catégorie B. Les distributions aux porteurs de parts SEC de catégorie C et au commandité seront faites en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts SEC de catégorie A (sous réserve de certaines exceptions) et aux porteurs de parts SEC de catégorie B. Voir « La Société — Distributions » et « Facteurs de risque ».

Régime de réinvestissement des distributions

Après la clôture et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, la FPI compte adopter le RRD. Les porteurs de parts admissibles qui choisissent de réinvestir automatiquement la totalité ou une partie des distributions de liquidités de la FPI dans des parts supplémentaires (à un prix par part calculé d'après la moyenne pondérée en fonction du volume sur cinq jours du cours des parts à la TSX) recevront une distribution de parts supplémentaires correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie. La SCT pourra participer au RRD relativement à ces parts de la même manière que les autres porteurs de parts admissibles. La SCT n'a pas actuellement l'intention de participer au RRD.

Aucun courtage ne sera payable relativement à l'achat de parts aux termes du RRD et tous les frais administratifs seront pris en charge par la FPI. Les liquidités non distribuées par la FPI au moment de l'émission de parts supplémentaires aux termes du RRD seront réinvesties dans la FPI afin d'être utilisées pour les besoins généraux de la FPI, y compris des acquisitions futures d'immeubles, des améliorations futures apportées aux immobilisations et le fonds de roulement.

Les porteurs de parts qui sont des non-résidents ne pourront participer au RRD. Dès qu'il devient un non-résident, un porteur de parts doit mettre fin à sa participation au RRD.

À la demande d'un porteur de parts SEC de catégorie B, la Société doit adopter à l'intention des porteurs de parts SEC de catégorie B un régime de réinvestissement des distributions semblable suivant lequel ces porteurs peuvent choisir que la totalité ou une partie des distributions de liquidités sur les parts SEC de catégorie B soient automatiquement réinvesties dans des parts SEC de catégorie B supplémentaires de la même façon que dans le cas d'un porteur de parts aux termes du RRD. De plus, aux termes de la convention d'échange, les porteurs de parts SEC de catégorie B peuvent également choisir de recevoir des distributions sur celles-ci sous forme de parts suivant des modalités équivalentes aux droits des porteurs de parts participant au RRD. Voir « Participation conservée — Droits d'échange ».

D'autres détails administratifs, y compris la date de la première distribution de revenu suivant laquelle les porteurs de parts auront le droit de choisir que des distributions soient réinvesties aux termes du RRD, et des documents d'adhésion concernant le RRD, seront transmis aux porteurs de parts avant la quatrième date de distribution.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte suivant est un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la LIR qui s'appliquent généralement à la date des présentes à un acheteur qui fait l'acquisition de parts aux termes du présent prospectus et qui, pour l'application de la LIR et à tous les moments pertinents, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI et les preneurs fermes et n'est pas membre de leur groupe, fait l'acquisition des parts et les détient comme immobilisations et n'est pas exonéré de l'impôt prévu par la partie I de la LIR (dans la présente partie du prospectus, un « Porteur »). En règle générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un Porteur, pourvu qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises lors d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains Porteurs qui pourraient ne pas être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR pour que ces parts et les autres « titres canadiens » au sens de la LIR dont ils sont propriétaires au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est effectué et au cours d'années d'imposition ultérieures soient réputés constituer des immobilisations. Les Porteurs qui ne détiennent pas leurs parts comme immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux en ce qui concerne leur situation personnelle.

Le présent sommaire ne s'applique pas à un Porteur, selon le cas : (i) qui est une « institution financière » pour l'application des « règles d'évaluation à la valeur du marché »; (ii) qui est une « institution financière déterminée »; (iii) qui a choisi de calculer ses résultats fiscaux canadiens dans une devise aux termes des règles de déclaration d'une « monnaie fonctionnelle » prévues dans la LIR; (iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », au sens de chacune de ces expressions dans la LIR. Ces Porteurs devraient consulter

leurs propres conseillers fiscaux pour établir les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts. De plus, le présent sommaire n'aborde pas la déductibilité de l'intérêt par un investisseur qui a emprunté des fonds pour acquérir des parts aux termes du présent placement et suppose qu'aucun Porteur n'a conclu ou ne conclura aucun « contrat dérivé à terme » (selon la définition de cette expression dans les modifications proposées figurant dans le projet de loi qui a été publié par le ministre des Finances du Canada le 13 septembre 2013) en ce qui concerne les parts.

Le présent sommaire se fonde sur certaines déclarations quant à des questions de fait contenues dans une attestation signée par un dirigeant de la FPI (l'« attestation du dirigeant »), qui est fournie aux conseillers juridiques. Plus particulièrement, le présent sommaire suppose que toutes les déclarations faites dans l'attestation du dirigeant sont véridiques et exactes, y compris les déclarations portant que la FPI respecte et respectera la déclaration de fiducie, que la FPI déposera un choix aux termes du paragraphe 132(6.1) de la LIR pour être réputée constituer une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR au moment de sa création et que la FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et continuera de l'être pendant que les parts sont en circulation.

Le présent sommaire se fonde sur les dispositions actuelles de la LIR en vigueur à la date des présentes, l'ensemble des propositions précises de modification de la LIR annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « propositions fiscales ») et la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC publiées par écrit par l'ARC avant la date des présentes. Sauf pour ce qui est des propositions fiscales, le présent sommaire ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications du droit, que ce soit au moyen d'une mesure ou de modifications législatives, gouvernementales ou judiciaires des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC, pas plus qu'il ne tient compte ni ne prend en considération d'autres incidences fiscales territoriales, provinciales ou étrangères, qui peuvent être très différentes de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent sommaire suppose que les propositions fiscales seront promulguées dans leur forme actuellement proposée, mais rien ne garantit que ce sera le cas. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives ou pratiques de cotisation.

Le présent sommaire est de nature générale et n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes applicables à un placement dans les parts. Les conséquences de l'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts varieront en fonction du statut personnel et de la situation personnelle d'un Porteur, y compris la province ou le territoire dans lequel le Porteur réside ou exploite une entreprise. Le présent sommaire ne vise pas à constituer des conseils juridiques ou fiscaux s'adressant à un Porteur en particulier ni ne devrait être interprété comme tel. Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils en ce qui concerne les incidences fiscales d'un placement dans les parts compte tenu de leur situation personnelle.

Dans le présent sommaire et l'avis donné à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », toute mention de la FPI désigne seulement la Fiducie de placement immobilier CT et non ses entités apparentées.

Statut de la FPI

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

Le présent sommaire suppose que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et que la FPI choisira en bonne et due forme d'être une fiducie de fonds commun de placement au sens de la LIR à compter de la date de sa création. En fonction des déclarations quant à des questions de fait indiquées dans l'attestation du dirigeant, la FPI respectera les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au plus tard à la clôture du placement et continuera d'être ainsi admissible à tout moment par la suite. **Si la FPI devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, certaines des incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, très différentes et défavorables.**

Actuellement, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle est créée ou maintenue principalement au bénéfice de personnes non résidentes. Le présent sommaire suppose que la FPI n'a pas été créée et maintenue principalement au bénéfice de personnes non résidentes et les

conseillers juridiques sont d'avis que cette hypothèse est raisonnable compte tenu des restrictions à la propriété de parts par les non-résidents qui figurent dans la déclaration de fiducie.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Règles EIPD

La LIR renferme des règles (les « règles EIPD ») qui imposent certaines fiducies ou sociétés de personnes cotées en bourse d'une façon semblable aux sociétés et qui imposent certaines distributions versées par ces fiducies et sociétés de personnes en tant que dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable.

Les règles EIPD s'appliquent à toute fiducie ou société de personnes qui est une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » (dans chaque cas, au sens de la LIR) et à ses investisseurs. Une fiducie intermédiaire de placement déterminée (aux présentes, une « fiducie-EIPD ») comprend une fiducie résidant au Canada lorsque les placements dans la fiducie sont inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public et que la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la LIR). Les « biens hors portefeuille » comprennent les placements dans des immeubles situés au Canada et certains placements dans des sociétés et des fiducies résidant au Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens déterminés au Canada.

Suivant les règles EIPD, une fiducie-EIPD ne peut déduire une partie quelconque des montants payables aux porteurs de parts en ce qui concerne : (i) le revenu net global tiré d'entreprises qu'elle exploite au Canada; (ii) le revenu net global (sauf les dividendes imposables qu'a reçus la fiducie-EIPD) tiré de ses biens hors portefeuille; (iii) les gains en capital nets imposables réalisés à sa disposition de biens hors portefeuille. Les distributions qu'une fiducie-EIPD n'est pas en mesure de déduire seront imposées dans les mains de la fiducie-EIPD au taux d'imposition conçu pour correspondre au taux combiné d'imposition des entreprises fédérales et provinciales. En règle générale, les distributions qui sont versées sous forme de remboursements de capital ne seront pas imposées à ce titre.

Comme il est exposé ci-après, les règles EIPD ne s'appliquent pas à l'égard d'une année d'imposition à une fiducie qui est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« exception relative aux FPI »). Si la FPI ne respecte pas l'exception relative aux FPI pendant l'année, les règles EIPD s'appliqueront à la FPI pour l'année en question. Rien ne garantit que des conséquences défavorables pour la FPI ou les porteurs de parts ne découleront de l'application des règles EIPD à la FPI.

Les distributions du revenu d'une EIPD qui ne sont pas déductibles par l'EIPD seront considérées comme des dividendes payables aux porteurs de parts provenant d'une société canadienne imposable. Ces dividendes réputés reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le calcul du revenu du particulier pour les besoins de l'impôt et seront assujettis aux règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes normalement applicables aux dividendes déterminés reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés reçus par un porteur qui est une société seront généralement déductibles dans le calcul du revenu imposable de la société et seront généralement admissibles à titre de « dividendes déterminés » afin de calculer le « compte de revenu à taux général » ou le « compte de revenu à taux réduit » (dans chaque cas, au sens de la LIR) de la société qui réside au Canada. Certaines sociétés, y compris des « sociétés privées » ou des « sociétés déterminées » (dans chaque cas, au sens de la LIR) peuvent être tenues de payer un impôt remboursable de 33 ⅓ % prévu dans la partie IV de la LIR sur les dividendes reçus ou réputés reçus dans la mesure où ces dividendes sont déductibles du calcul du revenu imposable.

Exception relative aux FPI

Les fiducies qui remplissent les critères de l'exception relative aux FPI ne font pas l'objet des règles EIPD.

Les conditions suivantes doivent être remplies (en plus du fait que la fiducie doit résider du Canada pendant toute l'année d'imposition) pour que la fiducie soit admissible à l'exception relative aux FPI :

- a) en tout temps au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale au moment en question de l'ensemble des biens hors portefeuille qui sont admissibles à titre de « biens admissibles de FPI » (décrits ci-après) détenus par la fiducie doit correspondre au moins à 90 % de la juste valeur

marchande totale de l'ensemble des biens hors portefeuille que détient la fiducie au moment en question;

- b) au moins 90 % du «revenu brut de FPI» (décrit ci-après) de la fiducie au cours de l'année d'imposition doit être tiré d'un ou de plusieurs des éléments suivants : le « loyer de biens immeubles ou réels » (décrit ci-après), les intérêts, les dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations (décrits ci-après), les dividendes, les redevances et les dispositions de « biens de revente admissibles » (décrits ci-après);
- c) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie au cours de l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs sources suivantes : les loyers de biens immeubles ou réels, les intérêts sur les hypothèques sur des biens immeubles ou réels et les dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- d) à aucun moment de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale, d'une façon générale, des biens composés de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, des biens de revente admissibles, des espèces, des dépôts dans une banque ou une caisse de crédit, des dettes de sociétés canadiennes représentées par une acceptation bancaire et une dette émise ou garantie par les gouvernements au Canada ne peut être inférieure à 75 % de la valeur des « capitaux propres » de la fiducie au moment en question;
- e) les investissements dans la fiducie doivent être en tout temps au cours de l'année d'imposition cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public.

En règle générale, les règles EIPD renferment des règles de transparence suivant lesquelles la fiducie pourrait être admissible à l'exception relative aux FPI si elle détient ses biens immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires.

Aux termes des règles EIPD :

- a) « bien de revente admissible » s'entend d'un bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) d'une entité : (i) qui est contigüe à un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation ou un bien de revente admissible détenu par l'entité ou par une autre entité affiliée à l'entité; (ii) sa détention est accessoire à la détention du bien donné;
- b) « revenu brut de FPI » d'une entité au cours d'une année d'imposition s'entend de l'excédent des sommes reçues ou à recevoir par l'entité au cours de l'année d'imposition (selon la méthode qu'elle suit habituellement pour le calcul de son revenu) sur le total des sommes dont chacune représente le coût pour l'entité du bien qui a fait l'objet d'une disposition au cours de l'année d'imposition;
- c) « bien admissible de FPI » d'une fiducie à un moment quelconque s'entend, de façon générale, d'un bien que détient la fiducie qui est au moment en question :
 - (i) un bien immeuble ou réel qui fait partie des immobilisations, un bien de revente admissible, une somme d'argent et certains titres de créance que détient la fiducie;
 - (ii) un titre d'une « entité déterminée » (décrite ci-après) dont la totalité ou la quasi-totalité du revenu brut de FPI (pour l'année d'imposition de l'entité déterminée se terminant dans l'année d'imposition de la fiducie qui comprend ce moment) provenant de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation;
 - (iii) un titre de toute entité déterminée si l'entité ne détient aucun bien autre que : (A) le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie; (B) les biens décrits au point (iv) ci-après;
 - (iv) les biens qui sont accessoires à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des loyers de biens immeubles ou réels et à réaliser des gains en capital de la disposition de ceux-ci, autres que les capitaux propres d'une entité, une créance hypothécaire, un prêt mezzanine ou une obligation semblable;

- d) un « bien immeuble ou réel » comprend généralement un titre d'une fiducie qui respecte (ou toute autre entité qui respecterait si elle était une fiducie) les critères indiqués aux points a), b), c) et d) requis pour être admissible à l'exception relative aux FPI dont il a été question précédemment et une participation dans certains biens immeubles ou un droit réel dans des immeubles, mais à l'exclusion d'un bien amortissable autre qu'un bien amortissable inclus (autrement que par un choix) dans la déduction pour amortissement (« DPA ») de catégorie 1, 3 ou 31, un bien accessoire à la propriété ou à l'utilisation d'un tel bien amortissable et une participation dans un bail ou un crédit-bail à l'égard d'un terrain ou de ce bien amortissable;
- e) le « loyer de biens immeubles ou réels » comprend le loyer ou les paiements semblables pour l'usage ou le droit d'usage de biens immeubles ou réels, les sommes payées en contrepartie des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, mais ne comprend pas les autres sommes payées en contrepartie des services fournis ou rendus aux locataires, les frais de gestion ou d'exploitation de ces biens, les sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable ou le loyer fondé sur les bénéfices;
- f) une « entité déterminée » s'entend, selon le cas : (i) d'une société résidant au Canada; (ii) d'une fiducie résidant au Canada; (iii) d'une société de personnes résidant au Canada; (iv) d'une personne non résidente ou d'une société de personnes qui n'est pas une société de personnes qui réside au Canada dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada.

L'exception relative aux FPI renferme un certain nombre de critères techniques, et la question de savoir si la FPI est admissible à cette exception au cours d'une année d'imposition en particulier ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition. De la façon dont la FPI est actuellement structurée, elle devrait, de l'avis de la direction, être admissible à l'exception relative aux FPI. Rien ne garantit que la FPI sera admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année donnée. La FPI n'a pas obtenu ni cherché à obtenir une décision anticipée en matière d'impôt de l'ARC en ce qui concerne la non-application à la FPI des règles EIPD, y compris la possibilité d'être visée par l'exception relative aux FPI. Rien ne garantit que des placements ou des activités ultérieurs entrepris par la FPI ne feront pas en sorte qu'elle sera incapable de respecter l'exception relative aux FPI. La déclaration de fiducie prévoit que la FPI fera de son mieux afin de ne pas être une fiducie-EIPD dans les circonstances et de la façon présentées dans la déclaration de fiducie. Les conseillers juridiques ne passeront pas en revue le respect des conditions par la FPI de l'exception relative aux FPI.

Le reste du présent sommaire suppose que la FPI est et continuera d'être admissible à l'exception relative aux FPI en tout temps. Si la FPI cessait d'être admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition, les incidences fiscales pourraient être très différentes de celles décrites dans le présent sommaire, plus particulièrement en ce qui concerne les montants de distribution non déductibles, comme il a été indiqué précédemment, qui pourraient être imposables pour la FPI (et entraîner une réduction du montant des liquidités pouvant être distribué par la FPI) et être inclus dans le calcul du revenu des porteurs de parts pour l'application de la LIR à titre de dividendes imposables. L'exception relative aux FPI s'applique chaque année d'imposition. Par conséquent, si la FPI n'est pas admissible à cette exception au cours d'une année d'imposition donnée, elle peut être en mesure de l'être au cours d'une année d'imposition ultérieure.

Imposition de la FPI

La FPI sera assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la LIR sur son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés et la quote-part du revenu de la Société qui lui a été attribuée pour sa période d'imposition prenant fin au plus tard à la fin de l'exercice de la FPI, moins la partie du revenu et des gains qu'elle déduit à l'égard d'un montant payé ou payable aux porteurs de parts. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts dans l'année par la FPI ou si le porteur de parts a le droit au cours de cette année d'en demander le paiement. L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile.

La FPI ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur les montants qu'elle reçoit sous forme de distributions de la Société. En règle générale, les distributions versées à la FPI qui sont en excédent de sa quote-part du revenu de la Société attribuée pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté

des parts SEC de catégorie A de la FPI dans la Société égale au montant de cet excédent. Si, par conséquent, le prix de base rajusté pour la FPI à la fin de l'année d'imposition de ses parts SEC de catégorie A dans la Société devait être par ailleurs négatif, la fiducie sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant au prix de base rajusté négatif, et le prix de base rajusté de ses parts SEC de catégorie A dans la Société au début de l'année d'imposition suivante serait alors ramené à zéro.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la LIR, la FPI peut généralement déduire des frais administratifs raisonnables, l'intérêt et les autres dépenses courantes qu'elle a engagées pour gagner un revenu. En règle générale, la FPI peut également déduire sur une base linéaire de cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition écourtées) les frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts.

En règle générale, aux termes de la déclaration de fiducie, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement, un montant correspondant à l'ensemble du revenu net (y compris les gains en capital imposables) de la FPI (calculé sans tenir compte de l'alinéa 82(1)b) et du paragraphe 104(6) de la LIR), ainsi que la partie non imposable de tout gain en capital net réalisé par la FPI, mais à l'exclusion des gains en capital dont l'imposition peut être neutralisé par des pertes en capital reportées ultérieurement sur des années antérieures, seront payables au cours de l'année aux porteurs de parts au moyen de distributions de liquidités, sous réserve l'exception suivante. Si le revenu de la FPI au cours d'une année d'imposition est supérieur aux distributions de liquidités totales pour cette année, ce revenu excédentaire peut être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs de parts, que ce soit en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou autrement, sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu.

Les pertes subies par la FPI (y compris les pertes attribuées à la FPI par la Société et qui peuvent être déduites par la FPI) ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par la FPI au cours d'années ultérieures, conformément aux règles et aux limites détaillées prévues par la LIR.

Les conseillers juridiques ont été informés que la FPI a l'intention de verser des distributions suffisantes, au cours de chaque année, de son revenu net pour les besoins de l'impôt et de ses gains en capital nets réalisés, de sorte à ne pas être généralement assujettie au cours de l'année en question à un impôt non remboursable prévu à la partie I de la LIR (après avoir tenu compte des pertes ou des pertes en capital d'années antérieures qui peuvent être reportées à des années ultérieures).

Imposition de la Société

La Société devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tous les moments pertinents et, par conséquent, ne sera pas assujettie à l'impôt prévu par la LIR (y compris aux termes des règles EIPD). En règle générale, chaque associé de la Société, y compris la FPI, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de la Société pour l'exercice de la Société se terminant à la fin de l'année d'imposition de l'associé ou coïncidant avec celle-ci, même si ce revenu est distribué à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de la Société sera calculé pour chaque exercice comme si la Société était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de la Société, des déductions peuvent généralement être demandées à l'égard des frais administratifs et autres (y compris l'intérêt à l'égard de la dette de la Société, le cas échéant) engagés pour gagner un revenu d'une entreprise ou d'un bien dans la mesure où les sorties de fonds ne sont pas de la nature d'immobilisations et ne dépassent pas un montant raisonnable. Certains immeubles seront acquis par la Société avec report de l'impôt, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition, le gain que réalise la Société pour les besoins de l'impôt sera en excédent de ce qui aurait été réalisé si elle avait acquis des immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Afin de demander des DPA, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») d'un immeuble acquis par la Société auprès de la SCT correspondra aux montants que la Société et la SCT choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report de l'impôt de cet immeuble. La FNACC de cet immeuble sera inférieure à la juste valeur marchande de l'immeuble. Par conséquent, la DPA que la Société peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si les immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur.

Le revenu ou la perte de la Société au cours d'un exercice sera attribué aux associés de la Société, y compris la FPI, en fonction de leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, ainsi qu'il est prévu dans la convention de société en commandite, sous réserve des règles détaillées de la LIR. En règle générale, les distributions versées aux associés qui sont en excédent du revenu de la Société au cours d'un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans la Société égale au montant de cet excédent, ainsi qu'il a été expliqué précédemment.

Imposition des Porteurs

Un Porteur sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net pour les besoins de l'impôt de la FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés, qui est payée ou payable au Porteur au cours de l'année d'imposition particulière (et que la FPI déduit dans le calcul de son revenu), que cette partie soit reçue en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou sous une autre forme. Une perte de la FPI au sens de la LIR ne peut être attribuée au Porteur ni considérée comme une perte que celui-ci a subie.

Le rendement après impôt pour un Porteur d'un placement dans les parts dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions versées par la FPI, dont des parties peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou peuvent constituer des remboursements de capital non imposables. La composition au sens de l'impôt des distributions effectuées par la FPI peut changer au fil du temps et influencer le rendement après impôt qu'obtient le Porteur en question.

À la condition que les attributions nécessaires aient été faites par la FPI, la partie des gains en capital nets imposables et des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur des actions de sociétés canadiennes imposables qui est payée ou payable ou réputée payée ou payable à un Porteur conservera de fait ses caractéristiques et sera traitée à ce titre dans les mains du Porteur pour l'application de la LIR. Dans la mesure où des montants sont attribués comme ayant été payés aux Porteurs à partir des gains en capital nets imposables de la FPI, ces montants attribués seront réputés pour les besoins de l'impôt être reçus par les Porteurs dans l'année sous forme d'un gain en capital imposable et seront assujettis aux règles générales concernant l'imposition des gains en capital. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital » ci-après. Dans la mesure où les montants sont attribués comme ayant été versés aux Porteurs à partir de dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, les règles normales de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes (ou, dans le cas de dividendes déterminés, les règles bonifiées) s'appliqueront aux particuliers, les déductions faites au cours du calcul du revenu imposable seront offertes aux sociétés et l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la LIR sera payable par les Porteurs qui sont des « sociétés privées » ou des « sociétés déterminées » (dans chaque cas, au sens de la LIR). Les Porteurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils en ce qui concerne l'application éventuelle de ces dispositions.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI qui est payée ou payable à un Porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du Porteur pour l'année. Tout autre montant en excédent du revenu net et des gains en capital nets imposables de la FPI qui est payé ou payable ou réputé payé ou payable par la FPI à un Porteur au cours de l'année en question (y compris la prime de 3 % sur les parts acquises aux termes du RRD) ne sera généralement pas inclus dans le revenu du Porteur pour l'année d'imposition. Toutefois, lorsqu'un tel montant est payé ou payable à un Porteur (que ce soit en tant que produit de disposition ou de disposition réputée de parts ou d'une partie de celles-ci), le Porteur sera généralement tenu de réduire le prix de base rajusté de ses parts de ce montant (sauf dans la mesure où il représente la quote-part de la partie non imposable revenant au Porteur des gains en capital nets réalisés de la FPI pour l'année, dont la partie imposable a été attribuée par la FPI au Porteur). Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part est par ailleurs un montant négatif, le montant négatif sera réputé constituer un gain en capital qu'a réalisé le Porteur et le prix de base rajusté de la part pour le Porteur sera immédiatement ramené par la suite à zéro. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital » ci-après.

Achat de parts par les porteurs de parts

Étant donné que la FPI versera des distributions tous les mois, l'acquéreur d'une part peut être imposé sur la partie du revenu net ou des gains en capital que la FPI a accumulés ou réalisés au cours d'un mois avant le

moment de l'achat de la part, mais qui n'a pas été versée ou n'est pas devenue payable aux porteurs de parts avant la fin du mois et après le moment où la part a été acquise. Un résultat semblable peut s'appliquer tous les ans à l'égard d'une partie du revenu ou des gains en capital accumulés ou réalisés par la FPI au cours de l'année avant le moment où la part a été achetée, mais qui est payée ou rendue payable aux porteurs de parts en fin d'exercice et après le moment de l'achat de la part.

Disposition de parts

En règle générale, la disposition réelle ou réputée d'une part donnera lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) correspondant à la différence entre le produit de disposition de la part et la somme du prix de base rajusté de la part pour le Porteur et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant payable par la FPI qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du Porteur. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital » ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour le Porteur comprendra tous les montants qu'il a versés en contrepartie de la part, sous réserve de certains ajustements. Le coût pour le Porteur de parts supplémentaires reçues dans le cadre d'une distribution de revenu (y compris les gains en capital nets) correspondra généralement au montant de la distribution. Le coût des parts acquises au moyen du réinvestissement de distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce réinvestissement. Afin de calculer le prix de base rajusté pour le Porteur, au moment de l'acquisition d'une part (notamment aux termes du RRD), il faudra faire la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de l'ensemble des parts appartenant au Porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. La réception de la prime de 3 % en parts aux termes du RRD n'entraînera aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté de toutes les parts du porteur. Toutefois, la réception de ces parts en prime entraînera une réduction du prix de base rajusté des parts du Porteur.

Le regroupement de parts de la FPI n'entraînera pas une disposition de parts par les porteurs de parts. Le prix de base rajusté global pour un porteur de parts de l'ensemble de ses parts ne sera pas modifié en raison d'un regroupement de parts; toutefois, le prix de base rajusté par part augmentera.

Traitement fiscal des gains et des pertes en capital

La moitié du montant d'un gain en capital (un « gain en capital imposable ») qu'a réalisé le Porteur au moment de la disposition d'une part et le montant des gains en capital nets imposables attribués par la FPI au Porteur seront généralement inclus dans le revenu du Porteur au cours de l'année. La moitié du montant de toute perte en capital (une « perte en capital déductible ») qu'a subie le Porteur au moment de la disposition d'une part peut généralement être portée par ce Porteur en réduction de ses gains en capital imposables de l'année. Tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables du Porteur pour une année donnée peut être reporté sur les trois années d'imposition antérieures ou sur toute année ultérieure et portée en réduction des gains en capital nets imposables de ces années, sous réserve des dispositions détaillées de la LIR.

Le montant de la perte en capital par ailleurs subie par un Porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) à la disposition d'une part peut être réduit du montant des dividendes qu'a reçus la FPI et qui ont été attribués auparavant par la FPI au Porteur, sauf dans la mesure où une perte à l'égard d'une disposition de part antérieure a été réduite de ce montant. Des règles semblables s'appliqueront si une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts. Les Porteurs visés par ces règles devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Impôt spécial applicable à certaines sociétés

Le Porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la LIR) peut être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 $\frac{2}{3}$ % sur son « revenu de placement total » (au sens de la LIR), y compris les gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de la FPI payé ou payable au Porteur qui est un particulier (sauf certaines fiducies) qui est attribué sous forme de dividendes imposables ou de gains en capital nets imposables et de gains en capital réalisés à la disposition de parts par ce Porteur peut augmenter l'assujettissement à un impôt minimum de remplacement du Porteur.

MODE DE PLACEMENT

Généralités

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu individuellement d'acheter, à la clôture un total de 26 350 000 parts au prix d'achat de 10,00 \$ la part payable en espèces à la FPI contre remise des parts pour un produit brut total de 263 500 000 \$. La clôture devrait survenir le 23 octobre 2013 ou à une autre date dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas après le 5 novembre 2013. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conditionnelles et peuvent prendre fin à leur appréciation en fonction de leur évaluation de l'état des marchés des capitaux et peuvent également prendre fin à la survenance de certains événements déterminés. Toutefois, les preneurs fermes sont individuellement tenus de prendre livraison de toutes les parts qu'ils ont convenu d'acheter et de les régler si l'une ou l'autre des parts est achetée aux termes de la convention de prise ferme.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts (y compris celles pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation) sous le symbole « CRTUN ». L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 décembre 2013.

Il n'y a actuellement aucun marché sur lequel les parts peuvent être vendues. Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociations entre la FPI, la SCT et les preneurs fermes. En contrepartie de leurs services relativement au placement, la FPI a convenu de payer aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 0,525 \$ par part. Les souscriptions des parts seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie et sous réserve du droit de fermer les livres de souscription en tout temps sans avis. Les preneurs fermes ne toucheront aucune rémunération relativement aux parts qui seront émises à la SCT à la clôture.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts d'abord au prix d'offre. Après que les preneurs fermes ont fait un effort raisonnable pour vendre les parts au prix précisé à la page couverture du présent prospectus, le prix d'offre peut être diminué et peut être modifié encore à l'occasion pour qu'il corresponde à un montant non supérieur à celui figurant en page couverture du présent prospectus, et la rémunération réalisée par les preneurs fermes sera diminuée du montant de l'insuffisance du prix global payé par les acquéreurs de parts sur le prix payé par les preneurs fermes à la FPI.

La FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie et à une occasion jusqu'à 30 jours après la clôture, en vue de l'achat d'un maximum de 3 952 500 parts supplémentaires selon les modalités indiquées précédemment uniquement afin de tenir compte des surallocations, le cas échéant, et de stabiliser le marché. Le présent prospectus vise aussi l'octroi de l'option de surallocation et le placement des parts devant être remises à l'exercice de l'option de surallocation. L'acheteur qui fait l'acquisition de parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit comblée ou non en fin de compte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La FPI et la SCT ont convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, y compris, sans restriction, les responsabilités civiles prévues par la législation en valeurs mobilières canadienne et de contribuer à tout paiement que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire à cet égard.

Dans les 180 jours suivants la clôture, la FPI s'abstiendra d'offrir, de vendre et d'émettre en vue de leur vente ou de leur revente des parts ou encore d'autres instruments financiers ou titres donnant droit, par conversion ou échange, à des parts et elle s'abstiendra de convenir d'une telle offre, vente ou émission ou d'en annoncer une, sauf aux termes de l'option de surallocation, sauf dans le cadre de l'échange de parts SEC de

catégorie B contre des parts ou de l'émission de parts SEC de catégorie B à la SCT dans le cadre de l'acquisition d'immeubles auprès de la SCT après la clôture et sauf aux termes du régime de parts différées, du régime de parts au rendement, du régime de parts subalternes et du RRD de la FPI, sans obtenir le consentement préalable écrit des preneurs fermes, consentement qui ne peut être refusé ou reporté sans motif raisonnable.

De plus, la SCT a convenu avec les preneurs fermes de s'abstenir, et de faire en sorte que les membres de son groupe s'abstiennent, de faire ce qui suit, directement ou indirectement, dans les 18 mois suivant la clôture : offrir, vendre ou par ailleurs aliéner les titres suivants, convenir d'une telle offre, vente ou aliénation ou en annoncer une sans obtenir le consentement préalable écrit des preneurs fermes, consentement qui ne peut être refusé ou reporté sans motif raisonnable : (i) des parts SEC de catégorie B (ou des parts contre lesquelles les parts SEC de catégorie B peuvent être échangées) acquises par la SCT dans le cadre de l'acquisition; (ii) des parts acquises par la SCT relativement à la clôture.

Les parts offertes aux présentes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi étatique sur les valeurs mobilières, et elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis, à des personnes des États-Unis (au sens donné au terme *U.S. person* dans la *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933), pour leur compte ou à leur profit, sans avoir été inscrites ou sans dispense d'inscription applicable aux termes de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables.

Chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir ou vendre de parts aux États-Unis, à des personnes des États-Unis, pour leur compte ou à leur profit, sauf à des acheteurs institutionnels qualifiés (au sens donné au terme *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 ou dans des dispenses semblables prévues par les lois en valeurs mobilières étatiques applicables). La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront et vendront les parts à l'extérieur des États-Unis conformément à la *Rule 903* prévue par la *Regulation S*. De plus, tant qu'un délai de 40 jours ne s'est pas écoulé après la clôture, une offre ou une vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933, à moins qu'elle ne soit faite en conformité avec la *Rule 144A* ou une autre dispense prévue par la Loi de 1933.

Stabilisation du cours, positions vendeurs et maintien passif du marché

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations et des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts à des niveaux autres que ceux qui se seraient par ailleurs formés sur le marché libre, y compris des opérations de stabilisation, des ventes à découvert, des achats pour couvrir des positions créées par des ventes à découvert, l'imposition de pénalités de spéculation et les opérations visant à couvrir un consortium.

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats faits afin d'empêcher ou de retarder la baisse du cours des parts pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert de parts, qui comportent la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts plus élevé que celui qu'ils sont tenus d'acheter à l'occasion du placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes » qui sont des positions vendeurs sur un nombre de parts non supérieur à l'option de surallocation ou des « ventes à découvert non couvertes » qui sont des positions vendeurs sur un nombre de parts supérieur à l'option de surallocation. Les preneurs fermes peuvent dénouer une position vendeur couverte soit en exerçant l'option de surallocation, en totalité ou en partie, soit en achetant des parts sur le marché libre. Pour prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte, entre autres, du cours des parts pouvant être achetées sur le marché libre comparativement au cours auquel ils peuvent acheter les parts de la FPI au moyen de l'option de surallocation. Si le cours des parts diminue après la clôture, la position vendeur créée par la position de surallocation dans les parts peut être comblée au moyen d'achats sur le marché, ce qui créerait une pression à la hausse sur le cours des parts. Si après la clôture, le cours des parts augmente, la position de surallocation peut être comblée par l'exercice de l'option de surallocation à l'égard des parts au prix d'offre.

Les preneurs fermes doivent dénouer toute position vendeur non couverte en achetant des parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position vendeur non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse s'exerce sur le cours des parts sur le marché libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur les investisseurs qui font des achats dans le cadre du placement. Les ventes à découvert non couvertes seront comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes.

De plus, conformément aux règles et aux instructions générales de certains organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent, à aucun moment pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts. La restriction précédente fait toutefois l'objet d'exceptions si l'offre ou l'achat n'est pas fait pour créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou en faire monter le cours. Ces exceptions comprennent une offre ou un achat autorisé aux termes des règlements et des règles des autorités de réglementation applicables et de la TSX, y compris les Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens se rapportant aux activités de stabilisation et de maintien passif du marché et une offre ou un achat fait pour un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement.

En raison de ces activités, le cours des parts peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Si de telles activités sont entreprises, elles peuvent être interrompues par les preneurs fermes en tout temps. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à toute bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites, sur le marché hors cote ou autrement.

Relation entre la FPI et certains des preneurs fermes

RBCDVM est un membre du groupe d'une banque canadienne qui s'est engagée à consentir la facilité de crédit à la FPI à la clôture. Voir « Stratégie concernant la structure du capital — Facilité de crédit ». Il est prévu que, à la clôture, certaines banques canadiennes qui sont membres du groupe de certains autres preneurs fermes s'engageront à fournir une partie de cette facilité de crédit. En outre, RBCDVM, Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. sont des membres du groupe de banques canadiennes qui ont consenti des marges de crédit à la SCT représentant un montant en capital global d'environ 1,4 milliard de dollars. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme étant un « émetteur associé » à RBCDVM et à Marchés mondiaux CIBC inc., à BMO Nesbitt Burns Inc., à Scotia Capitaux Inc., à Valeurs Mobilières TD Inc., à Financière Banque Nationale Inc., à Valeurs mobilières Desjardins inc. et à Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. selon les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. La décision d'émettre des parts et la détermination des modalités du placement ont été effectuées au moyen de négociations entre la FPI, la SCT et les preneurs fermes. Les banques canadiennes dont les preneurs fermes sont des membres du même groupe n'ont aucunement participé à cette décision ou cette détermination, bien que ces banques canadiennes puissent être informées du placement et de ses modalités. Par suite du placement, chacun de ces preneurs fermes recevra sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes. La SCT a informé la FPI que la SCT respecte l'ensemble des modalités importantes des marges de crédit susmentionnées, qu'aucune renonciation à un défaut n'a été accordée aux termes de celles-ci et qu'il n'y a eu aucun changement important de la valeur de la sûreté consentie à l'égard de ces marges de crédit depuis qu'elles ont été contractées.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, la FPI a émis une part au prix de 10,00 \$ le 15 juillet 2013 relativement à la création de la FPI. Cette part peut être rachetée par la FPI à la clôture au prix de 10,00 \$.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net du placement sera d'environ 241,2 millions de dollars, après déduction des frais estimatifs du placement de la FPI et de la rémunération des preneurs fermes. La FPI affectera le produit net du placement au règlement partiel de la contrepartie de l'acquisition. Plus particulièrement, la FPI utilisera environ 241,2 millions de dollars et émettra 59 711 094 parts à la SCT en vue de rembourser un billet émis à la SCT en échange de la totalité des parts SEC de catégorie A. De plus, dans le cadre de l'acquisition, la Société émettra 89 559 771 parts SEC de catégorie B et 1 800 000 parts SEC de catégorie C à la SCT. Voir « Acquisition des premiers immeubles ».

La FPI affectera le produit net qu'elle recevra au moment de l'exercice de l'option de surallocation, si cette option est exercée, à des acquisitions futures, à des investissements dans des immeubles et aux besoins généraux de la FPI. Voir « Mode de placement ».

FACTEURS DE RISQUE

La FPI est exposée à un éventail de risques divers et considérables dont bon nombre sont inhérents à l'entreprise qu'exploiteront la FPI et les locataires des immeubles. Le texte ci-après décrit certains risques qui pourraient avoir un effet défavorable important sur la FPI. D'autres risques et incertitudes que la FPI ne considère pas actuellement comme étant importants ou dont elle n'a pas connaissance actuellement pourraient devenir importants et influencer sur sa situation financière et ses résultats futurs. La matérialisation d'un risque décrit ci-après est susceptible d'avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la FPI. Les acquéreurs éventuels de parts devraient examiner attentivement ces risques avant d'investir dans les parts.

Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI

Risques liés à la propriété d'immeubles et à la location

La propriété immobilière est généralement exposée à de nombreux facteurs et risques, notamment l'évolution de la conjoncture économique en général, la conjoncture économique locale, la situation immobilière locale, l'intérêt des locataires ou acheteurs éventuels pour les immeubles, la concurrence avec d'autres propriétaires offrant des locaux semblables et la capacité du propriétaire de fournir un entretien convenable à des coûts concurrentiels.

Rien ne garantit que les activités de la FPI seront rentables ou que les fonds provenant des activités opérationnelles permettront de verser des distributions aux porteurs de parts. Comme bien d'autres types d'investissement à long terme, l'immobilier subit de grandes fluctuations de valeur, si bien que la conjoncture propre au marché pourrait entraîner une baisse provisoire ou permanente de la valeur du portefeuille de la FPI, notamment dont celle des premiers immeubles. La négociabilité et la valeur du portefeuille, dont celles des premiers immeubles, dépendront de nombreux facteurs, notamment les facteurs suivants : (i) l'évolution de la conjoncture économique en général (comme la disponibilité, les modalités ainsi que le coût du financement et d'autres formes de crédit); (ii) la conjoncture économique locale (comme les licenciements dans les entreprises, les ralentissements de l'industrie, l'évolution des facteurs démographiques et d'autres facteurs); (iii) la situation immobilière locale (comme l'offre excédentaire d'immeubles ou le ralentissement de la demande immobilière dans la région); (iv) la fluctuation des taux d'occupation; (v) l'intérêt des locataires ou acheteurs éventuels pour les immeubles; (vi) la concurrence d'autres propriétaires offrant des locaux semblables; (vii) la capacité de la FPI de fournir un entretien et de faire des dépenses en immobilisations convenables à des coûts concurrentiels; (viii) la promulgation et la mise en application de règlements gouvernementaux concernant l'utilisation des terres et les restrictions du zonage, la protection de l'environnement et la sécurité au travail; (ix) la situation financière des emprunteurs ainsi que des locataires, des acheteurs et des vendeurs d'immeubles; (x) la fluctuation des taux des taxes foncières et d'autres charges d'exploitation; (xi) l'imposition de contrôles des loyers; (xii) les divers risques non assurés ou non assurables; (xiii) les catastrophes naturelles ou causées par l'homme. Les droits de première offre et de premier refus prévus par les baux de Canadian Tire et la convention DDPO pourraient nuire à la négociabilité ou à la valeur des immeubles de la FPI, ou les limiter. Rien ne garantit des activités rentables étant donné que les frais d'exploitation du portefeuille, y compris le service des dettes, pourraient être supérieurs au revenu locatif brut qui en est tiré, surtout parce que certains frais concernant l'immobilier, comme les taxes foncières, les frais des services publics, les charges d'entretien et les primes d'assurance, ont tendance à augmenter même si le revenu que la FPI tire de ces investissements diminue.

Les premiers immeubles génèrent un revenu du loyer payé par les locataires, et en particulier du loyer payé par la SCT en tant que locataire le plus important de la FPI. La SCT détient une note de qualité supérieure depuis plus de 20 ans, mais rien ne garantit qu'elle gardera cette note ni que sa situation financière ne changera pas au fil du temps. Pour un certain nombre de raisons, rien ne garantit que les baux seront renouvelés à leur expiration ni que les locataires seront remplacés. De plus, les modalités d'un bail ultérieur peuvent être moins favorables que celles du bail existant, notamment en raison de l'ajout de clauses restrictives. De plus, les taux d'occupation et les loyers antérieurs ne permettent pas nécessairement de prévoir avec exactitude les loyers et les taux d'occupation futurs des premiers immeubles. Les flux de trésorerie et la situation financière de la FPI pourraient être touchés défavorablement et de façon marquée si ses locataires (et plus particulièrement la SCT) devaient ne plus être en mesure de s'acquitter de leurs obligations découlant de leurs baux ou si une quantité

importante de locaux disponibles dans les immeubles de la FPI ne pouvaient être loués à des conditions financièrement favorables. Dans le cas du défaut de paiement d'un locataire, la FPI peut subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de locateur et engager des frais considérables pour protéger son investissement. De plus, des clauses restrictives (décrites ci-dessus à la rubrique « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT — Clauses restrictives ») susceptibles d'être inscrites au titre de propriété et les conditions des baux de Canadian Tire pourraient réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et contribuer aux difficultés de louer un local à de nouveaux locataires. Par ailleurs, le locataire pourrait à tout moment demander la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou bien de lois semblables susceptibles d'entraîner un refus et la résiliation de son bail, et ainsi provoquer une baisse des flux de trésorerie ou bien la dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de la FPI et nuire à la capacité de cette dernière à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le bénéfice net de la FPI pourrait être aussi très défavorablement touché en cas de ralentissement de l'entreprise ou de la faillite ou de l'insolvabilité de la SCT, le plus important locataire de la FPI. Les locataires clés occupent généralement de grandes superficies locatives, paient une portion substantielle du total des loyers d'un immeuble et contribuent au succès des autres locataires en attirant un grand nombre de clients dans un immeuble. La fermeture d'un magasin clé d'un immeuble pourrait avoir un effet défavorable important sur la valeur de cet immeuble. Le local laissé vacant par un locataire clé tend aussi à avoir un effet défavorable sur l'immeuble entier en raison de la perte de la capacité du locataire clé ayant quitté les lieux à attirer des clients dans l'immeuble, ce qui, à son tour, risque de nuire aux activités des autres locataires et à la capacité de ces derniers à payer le loyer ou à s'acquitter des autres obligations découlant de leur bail. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de relouer rapidement le local laissé vacant par un locataire clé, et à des conditions favorables si elle y parvient. Même si les baux de Canadian Tire qui visent les immeubles à plusieurs locataires comptant les magasins du Groupe détail Canadian Tire à titre de locataires clés prévoient que, si la SCT cesse ses activités commerciales sur les lieux pendant plus de 180 jours (sous réserve de certaines exceptions), la FPI peut résilier le bail de Canadian Tire (sous réserve des obligations d'avis et d'un délai de grâce) et rien ne garantit que les locataires tiers de ces immeubles à plusieurs locataires continueront de louer ces locaux si la SCT cesse ses activités commerciales. La perte d'un locataire clé d'un local ou d'un immeuble pourrait entraîner une baisse des flux de trésorerie ou bien la dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de la FPI et nuire à la capacité de cette dernière à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le centre de distribution représentera environ 3,9 % des loyers de base minimums de la FPI pendant la période des prévisions. Si le bail de Canadian Tire visant le centre de distribution n'est pas renouvelé après la durée initiale ou toute prolongation ultérieure, la taille, la situation et la nature du centre de distribution risquent de limiter la capacité de la FPI à relouer le centre de distribution à une autre partie ou, si elle y parvient, les conditions auxquelles elle le relouera. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de relouer rapidement le local du centre de distribution laissé vacant par la SCT, et à des conditions favorables si elle y parvient. L'incapacité de la FPI à relouer rapidement le local du centre de distribution laissé vacant par la SCT, et à des conditions semblables si elle y parvenait, pourrait entraîner une baisse des flux de trésorerie ou bien la dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de la FPI et nuire à la capacité de cette dernière de verser des distributions aux porteurs de parts.

Contexte économique actuel et futur

Des préoccupations constantes suscitées par le fait de ne pas savoir avec certitude si l'économie sera durement touchée par l'inflation, la déflation ou la stagflation, de même que l'incidence systémique du chômage, des coûts de l'énergie volatils, des problèmes géopolitiques ainsi que la disponibilité et le coût du crédit ont contribué à l'accroissement de la volatilité du marché, au ralentissement des affaires et à la diminution de la confiance des consommateurs. Ce contexte d'exploitation difficile et ses conséquences pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité de la FPI à générer des revenus, réduisant ainsi son bénéfice opérationnel et ses gains. Il pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité des exploitants de la FPI à maintenir les taux d'occupation dans les immeubles de la FPI, ce qui risque de nuire à la situation financière de la FPI. Si cette conjoncture économique persistait, les locataires de la FPI pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leur loyer et de s'acquitter d'autres obligations envers la FPI lorsqu'elles sont exigibles, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur la FPI. À l'avenir, les contextes économiques nationaux et

mondiaux pourraient également nuire à la capacité de la FPI d'obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres, et à des conditions favorables si elle y parvenait.

Risque de taux d'intérêt

La FPI devra avoir accès à des ressources financières pour mettre en œuvre sa stratégie future d'investissement et de croissance. Lorsqu'elle conclura des ententes de financement ou qu'elle les prolongera, elle sera tributaire de sa capacité à accepter des conditions qui ne nuiront pas aux FPAOA qu'elle désire et qui ne limitent pas sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Outre la facilité de crédit et la durée des taux variables des parts SEC de catégorie C, la FPI pourra conclure des conventions de financement futur à des taux variables. Une hausse des taux d'intérêt pourrait donner lieu à une augmentation considérable des frais engagés par la FPI afin d'assurer le service des dettes ou de verser des distributions sur les parts SEC de catégorie C, entraînant ainsi la diminution, voire même l'élimination des distributions versées aux porteurs de parts, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur le cours des parts. En outre, une hausse des taux d'intérêt pourrait causer des pressions concurrentielles sur les niveaux du revenu distribuable aux porteurs de parts, ce qui augmenterait le niveau de la concurrence auquel la FPI devra faire face pour obtenir des capitaux, si bien que le cours des parts pourrait en subir gravement les conséquences.

Sous réserve de ses lignes directrices en matière de placement, la FPI peut utiliser des swaps de taux d'intérêt à l'occasion pour gérer le risque de taux d'intérêt et obtenir avec plus de certitude le revenu pouvant être distribué aux porteurs de parts. Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». Toutefois, si la FPI ne réussit pas à bien gérer le risque de taux d'intérêt, ses résultats financiers et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts ainsi qu'à payer les intérêts prévus dans la facilité de crédit et des financements futurs, elle pourrait en subir gravement les conséquences. La hausse des taux d'intérêt entraîne généralement la baisse de la demande en immobilier. Des taux d'intérêt plus élevés et des exigences d'emprunt plus strictes, qu'elles soient imposées par la loi ou requises par les prêteurs, risquent d'avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à vendre l'un ou l'autre de ses immeubles.

Risques de financement

La FPI prévoit avoir environ 1,8 milliard de dollars de dettes impayées majorées de la valeur nominale totale des parts de catégorie C à la clôture. Même si une partie des flux de trésorerie générés par les premiers immeubles sera affectée au service de ces dettes et aux distributions sur les parts SEC de catégorie C, rien ne garantit que la FPI continuera de générer des flux de trésorerie opérationnels suffisants pour faire s'il y a lieu les distributions, les versements d'intérêts, les remboursements de capital et les rachats requis à une date d'échéance ou de rachat applicable. Si la FPI n'est pas en mesure de faire les distributions, les versements d'intérêts, les remboursements de capital ou les rachats, elle pourrait être tenue de chercher à renégocier ces paiements ou d'obtenir un financement supplémentaire, par capitaux propres, par emprunt ou autrement. La capacité de la FPI à obtenir un financement (par capitaux propres ou par emprunt), un refinancement ou une opération semblable, ou bien l'attribution directe ou indirecte d'une sûreté sur certains de ses actifs ou ceux d'une personne apparentée est limitée aux termes de la déclaration de fiducie et exige le consentement préalable écrit de la SCT (à son gré absolu). Par exemple, la FPI ne pourrait ainsi s'engager dans un financement hypothécaire sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son gré absolu). Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ». Le fait que la FPI ne réussisse pas à faire ou à renégocier des versements d'intérêts, des remboursements de capital ou des rachats ni à obtenir un financement supplémentaire, par capitaux propres, par emprunt ou autrement, risque d'avoir un effet défavorable important sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer, voire même éliminer les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts.

La FPI sera exposée aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque que des dettes impayées ne puissent être refinancées ou qu'elles ne puissent l'être à des conditions aussi favorables que celles des dettes existantes, ce qui pourrait réduire les FPAOA. Si la FPI contracte des dettes à taux variable (comme c'est le cas pour la facilité de crédit) ou qu'elle verse des distributions (comme c'est le cas pour la durée à taux variable des parts SEC de catégorie C), cela entraînera des fluctuations des coûts d'emprunt de la FPI lorsque les taux varieront. Toute hausse éventuelle des taux après la clôture pourrait avoir un effet défavorable

important sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI et faire diminuer les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. À la clôture, il n'existera pas de dettes à taux variable ni de parts SEC de catégorie C assorties de taux de distribution variables. La facilité de crédit de la FPI contiendra aussi des engagements qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si la FPI ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Stabilité économique des marchés locaux

Certains immeubles de la FPI sont situés dans des régions où l'économie est dominée par un petit nombre d'industries comptant uniquement quelques gros joueurs. La stabilité et le développement économiques de ces marchés locaux seraient touchés si ces gros joueurs ne maintenaient pas une présence importante sur ces marchés. Un ralentissement économique de ces marchés pourrait nuire aux revenus que les locataires de la FPI tirent de leurs entreprises et à leur capacité de payer leur loyer à la FPI conformément à leurs baux. Un déclin économique persistant dans un marché local pourrait influencer sur la capacité de la FPI : (i) de louer des locaux dans ses immeubles; (ii) de renouveler les baux existants aux tarifs actuels; (iii) de tirer un revenu des immeubles situés dans le marché en question, le tout risquant d'avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et de diminuer les liquidités disponibles pour distribution.

Concentration géographique

Les premiers immeubles sont tous situés au Canada et la majorité d'entre eux sont situés en Ontario, au Québec et dans l'Ouest canadien. Actuellement 42,7 % de la SLB des premiers immeubles (43,3 % des loyers de base minimums prévus pour la période des prévisions) se trouvent en Ontario, 21,8 % de la SLB des premiers immeubles (20,5 % des loyers de base minimums prévus) se trouvent au Québec, tandis que 25,3 % de la SLB des premiers immeubles (28,1 % des loyers de base minimums prévus pour la période des prévisions) se trouvent dans l'Ouest canadien. Par conséquent, le rendement de la FPI, la valeur marchande des immeubles de la FPI et le revenu généré par la FPI sont particulièrement sensibles aux variations de la conjoncture économique et du contexte réglementaire de l'Ontario, du Québec et de l'Ouest canadien. Des changements défavorables de la conjoncture économique ou du contexte réglementaire en Ontario, au Québec ou dans l'Ouest canadien risquent d'avoir des répercussions très défavorables sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts. Voir « Actifs de la FPI — Composition des premiers immeubles — Répartition géographique ».

Concentration des locataires

Dans un avenir prévisible, la SCT sera le locataire le plus important de la FPI, les magasins du Groupe détail Canadian Tire et le centre de distribution, qui font partie des premiers immeubles, représentant environ 95,7 % des loyers de base minimums de la FPI pendant la période des prévisions, soit environ 97,4 % des loyers de base minimums de la FPI si tous les magasins des enseignes de la SCT sont inclus. La SCT loue le centre de distribution directement et a garanti les baux des magasins du Groupe détail Canadian Tire, mais n'a pas garanti les baux conclus avec les magasins des autres enseignes de la SCT. Le revenu de la FPI dépendra de la capacité de la SCT à s'acquitter de ses obligations de locataire et de la capacité de la FPI de percevoir les loyers de la SCT. Si la SCT ne réussissait pas à renouveler ses baux, cessait de s'acquitter de ses obligations de paiement ou y faire défaut, les conséquences sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur la capacité de cette dernière à verser des distributions aux porteurs de parts risquent d'être graves. Voir « Actifs de la FPI — Description du locataire clé de la FPI ».

Diversification des catégories d'actifs

Les investissements de la FPI ne seront pas largement diversifiés par catégories d'actifs. La quasi-totalité des investissements de la FPI, notamment les premiers immeubles, seront des immeubles de vente au détail. Un manque de diversification des catégories d'actifs accroît le risque étant donné que les immeubles de vente au détail sont assujettis à leur propre ensemble de risques, comme l'inoccupation des locaux, les tendances et les formes de la vente au détail ainsi que les mouvements de population.

Liquidités

Un investissement dans l'immobilier est relativement non liquide. Cette absence de liquidités aura tendance à limiter la capacité de la FPI à diversifier son portefeuille rapidement en réponse à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. En période de récession, il pourrait être difficile de se départir de certains types d'immeubles. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, pendant une récession économique, la FPI pourrait devoir faire face à des charges courantes, tandis que les possibilités de rentrées de fonds diminuent. En pareilles circonstances, il pourrait être nécessaire que la FPI aliène des immeubles à des prix inférieurs afin de générer assez de liquidités pour son exploitation et de verser des distributions aux porteurs de parts.

Évaluations

La FPI a retenu les services de l'évaluateur afin qu'il lui fournisse des estimations indépendantes de la fourchette des justes valeurs marchandes des premiers immeubles. Voir « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations indépendantes ». Il faut faire preuve de prudence lorsqu'il s'agit d'évaluer et d'utiliser des résultats des évaluations, qui constituent des estimations de la valeur marchande à un moment donné. En règle générale, les évaluations, comme celles définies aux présentes, ne représentent que l'analyse et l'avis d'experts compétents à leur date d'effet et ne sont pas des garanties de leur valeur présente ou future. Rien ne garantit que les hypothèses utilisées pour calculer les valeurs d'expertises des premiers immeubles sont correctes à la date du présent prospectus, ni que ces évaluations reflètent réellement un montant qui pourrait être réalisé au moment d'une vente actuelle ou future de l'un des premiers immeubles, ni que les projections incluses dans les évaluations seront réalisables. De plus, les évaluations ont été données en date du 1^{er} août 2013, si bien qu'elles ne sont pas à jour à la date du présent prospectus ou à la date de clôture. Comme les prix sur le marché de l'immobilier fluctuent au fil du temps en raison de nombreux facteurs, la juste valeur marchande des premiers immeubles dont il est fait état dans les évaluations risque d'être une indication non fiable de leur valeur marchande actuelle.

Les titres d'une fiducie de placement immobilier qui sont négociés dans le public ne seront pas nécessairement négociés en fonction de la valeur établie uniquement selon la valeur sous-jacente des actifs immobiliers de la fiducie. Par conséquent, les parts peuvent être négociées à prime ou à escompte par rapport aux valeurs que suggèrent les évaluations.

Questions environnementales

Les lois et les règlements sur l'environnement sont devenus de plus en plus importants ces dernières années. En tant que propriétaire immobilier au Canada, la FPI sera assujettie aux diverses lois canadiennes fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions environnementales. Si la FPI fait l'acquisition d'immeubles aux États-Unis, elle sera également assujettie aux diverses lois américaines fédérales et étatiques et aux lois municipales sur l'environnement, selon le cas. Ces lois prévoient que la FPI, ses administrateurs et ses dirigeants pourraient être tenus responsables d'une atteinte ou d'un dommage à l'environnement ou des frais en découlant, notamment en ce qui concerne le rejet dans l'environnement de substances dangereuses ou d'autres substances réglementées ainsi que leur enlèvement de substances dangereuses ou d'autres substances réglementées qui peuvent être présentes dans ou sous ses immeubles et toute autre mesure de dépollution s'y rapportant. De plus, la FPI peut être tenue responsable de tout rejet de ces substances qui proviennent de ses immeubles ou qui s'y rendent. Ces lois imposent souvent une responsabilité au propriétaire de l'immeuble, que celui-ci ait eu connaissance ou non de la présence de ces substances ou qu'il en ait été responsable ou non. La FPI peut également être tenue responsable de l'usage abusif ou bien de l'enlèvement ou de l'entreposage inappropriés de ces substances à partir de ses immeubles vers des immeubles appartenant à des tiers, notamment les immeubles adjacents aux immeubles de la FPI ou en ce qui concerne l'exposition de personnes à ces substances. Ces lois régissent aussi l'entretien et l'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante, ainsi que les émissions de fibres d'amiante dans l'air et l'exposition à celles-ci. Certains des premiers immeubles contiennent ou pourraient contenir des matériaux contenant de l'amiante. Les frais d'études, d'enlèvement et de mesures correctives concernant ces substances ou de ces immeubles, le cas échéant, peuvent être considérables et risquent d'influer très défavorablement sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. La présence de contaminants ou l'incapacité de prendre des mesures

correctives à cet égard pourrait aussi avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à vendre un tel immeuble, à en réaliser la pleine valeur ou à emprunter en utilisant l'immeuble en garantie et pourrait entraîner des réclamations considérables contre la FPI de la part de parties publiques ou privées.

Les premiers immeubles peuvent contenir des substances réglementées, comme des substances contaminées ou dangereuses ou bien une autre pollution résiduelle et présenter des risques pour l'environnement. Les immeubles et leurs installations fixes peuvent renfermer de l'amiante ou d'autres substances dangereuses ou réglementées dont la concentration est supérieure aux seuils permis ou recommandés, ou d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux immeubles. Après la clôture et sous réserve de ses baux, la FPI pourrait avoir à assumer des frais élevés entraînés par les évaluations, les mesures correctives ou l'enlèvement des substances réglementées, comme des substances contaminées ou dangereuses, ou bien d'une autre pollution résiduelle. La découverte d'une telle contamination ou pollution résiduelle sur les terrains ou dans les immeubles, particulièrement dans le cas de la location ou de la vente d'immeubles ou d'un emprunt en utilisant l'immeuble à titre de sûreté, pourrait entraîner des réclamations par suite d'une réduction de loyer ou de la résiliation de baux pour motif raisonnable, de dommages-intérêts et d'autres manquements à la garantie contre la FPI. Les mesures correctives à apporter à toute contamination et les mesures supplémentaires connexes que devrait prendre la FPI pourraient avoir un effet défavorable important sur la FPI et entraîner des frais supplémentaires considérables. La FPI sera également exposée au risque qu'il ne soit pas possible d'exercer un recours contre le pollueur ou les propriétaires antérieurs des immeubles. De plus, la présence ou le moindre soupçon de la présence de substances réglementées, comme les substances contaminées ou dangereuses, ou bien d'une autre pollution résiduelle, ou encore l'utilisation d'un immeuble pour une entreprise sensible sur le plan de l'environnement (comme la vente d'essence et de produits connexes) risque d'avoir un effet défavorable important sur la valeur de l'immeuble et la capacité de la FPI à le louer ou à le vendre.

Certains des premiers immeubles ont ou ont eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses ou d'autres substances réglementées. Par exemple, des centres de service automobile, des postes d'essence de détail et des centres de réservoir de propane sont actuellement situés ou ont été situés par le passé dans les premiers immeubles. Actuellement, tous les premiers immeubles (sauf le centre de distribution) ont des centres de service automobile, 86 des premiers immeubles ont des postes d'essence de détail et tous les premiers immeubles (sauf le centre de distribution) ont ou pourraient avoir à l'avenir des centres de réservoir de propane. Les risques environnementaux présentés par les centres de service automobile, les postes d'essence et les centres de réservoir de propane sont surtout liés à la manipulation d'essence, d'huile, de lubrifiants, de propane et d'autres fluides nécessaires à l'entretien de véhicules automobiles.

Les premiers immeubles ont été assujettis à une évaluation environnementale phase I et, dans certains cas, à une évaluation environnementale phase II, le tout ayant été examiné par le conseiller EES indépendant pour qu'il fasse ses recommandations. Même si ces évaluations environnementales de sites et ces études lui donnaient un certain degré d'assurance quant à l'état de ces immeubles, la FPI pourrait être tenue responsable d'une contamination et d'une pollution résiduelle non détectées ou d'autres problèmes environnementaux touchant ses immeubles, ce qui pourrait influencer très défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer, voire éliminer les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. En particulier, les rapports EES phase I et leur examen ultérieur par le conseiller EES indépendant ont pour objet de détecter uniquement les risques environnementaux sérieux touchant les premiers immeubles selon les critères mis au point par le conseiller EES indépendant et la SCT. Par conséquent, il se pourrait que certains risques soient acceptés ou que certains problèmes environnementaux ne soient pas détectés parce que des études plus approfondies ne sont pas menées. Ces risques peuvent comprendre dans certains cas des études non approfondies concernant : (i) une contamination passée qui, si elle était encore présente, excéderait les normes actuelles applicables; (ii) la preuve d'impacts d'hydrocarbures de pétrole existants ou soupçonnés; (iii) la preuve de fuites existantes ou soupçonnées d'huile hydraulique provenant d'élevateurs de véhicules; (iv) d'autres questions environnementales susceptibles de faire l'objet d'études si un immeuble individuel ou un plus petit portefeuille d'immeubles était acheté. Par ailleurs, cela pourrait donner lieu à l'hypothèse de responsabilités connues ou inconnues qui ne seraient peut-être pas importantes pour l'acheteur d'un grand portefeuille d'immeubles, mais qui pourrait néanmoins nuire à la capacité de la FPI de vendre ou de financer des immeubles individuels. Quarante-deux des premiers immeubles contiennent des postes d'essence, tous les premiers

immeubles ont ou pourraient avoir à l'avenir des centres de réservoir de propane et tous les premiers immeubles (sauf le centre de distribution) ont des centres de service automobile. Des études EES de phase II ont été recommandées pour quatorze des premiers immeubles. D'autres premiers immeubles pourraient nécessiter des EES phase II vers la fin du bail pour établir si des mesures doivent être prises pour régler des problèmes environnementaux connexes alors présents. Voir « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations environnementales de sites » et « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ».

La politique d'exploitation de la FPI après la clôture consistera à obtenir ou à avoir le droit d'utiliser une évaluation environnementale de sites phase I effectuée récemment (dans les 24 mois précédant la réception par la FPI) par un conseiller en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble. La politique d'exploitation de la FPI prévoit également que, si le rapport EES phase I recommande des études environnementales plus approfondies, la FPI doit, selon le cas : (i) avoir mené ces études environnementales plus approfondies; (ii) faire évaluer l'immeuble par un deuxième conseiller en environnement indépendant et expérimenté qui n'a pas participé à l'évaluation environnementale de sites phase I et qui utilisera les critères de risque expressément prévus dans la politique d'exploitation de la FPI. Une évaluation environnementale de sites phase I qui n'est pas à jour risque de ne pas révéler des sources de préoccupations plus récentes.

La FPI compte engager les dépenses en immobilisations et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois sur l'environnement, régler tous les problèmes environnementaux importants et engager les frais découlant des questions environnementales susceptibles d'avoir un effet défavorable important sur son entreprise, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et de diminuer, voire même d'éliminer ses liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. Toutefois, les lois sur l'environnement peuvent être modifiées et la FPI pourrait être assujettie à des lois sur l'environnement encore plus strictes à l'avenir ainsi qu'à une mise en application plus rigoureuse de celles-ci par les gouvernements. Le respect de lois sur l'environnement plus strictes, qui peuvent être mises en application plus rigoureusement, la découverte de problèmes environnementaux actuellement inconnus ou l'augmentation des frais requis pour remédier à une situation actuellement connue pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et diminuer, voire éliminer les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts.

Acquisitions et vices et obligations non divulgués connexes

Le plan d'affaires de la FPI prévoit, entre autres, la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisition convenables, la concrétisation de ces occasions, la réalisation d'acquisitions et la location des immeubles. La FPI compte réaliser des acquisitions et des aliénations d'immeubles conformément à sa stratégie de croissance. Si elle ne réussit pas à gérer sa croissance efficacement, cette incapacité pourrait se répercuter très défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer, voire éliminer les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. Il n'y a aucune garantie quant au rythme de croissance au moyen d'acquisitions d'immeubles ni à la capacité de la FPI d'acquérir des actifs de façon rentable et, par conséquent, rien ne garantit que les distributions aux porteurs de parts seront maintenues ou augmenteront à l'avenir.

Les immeubles acquis, dont les premiers immeubles, peuvent être assujettis à des responsabilités inconnues, inattendues ou non divulguées et porter gravement atteinte aux activités et aux résultats financiers de la FPI. Par exemple, la FPI pourrait acquérir un immeuble qui présente des vices de conception ou de construction non divulgués. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à la FPI pourraient ne pas fournir une protection adéquate contre ces responsabilités et tout recours contre des tiers peut être limité du fait de la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et documents qui sont requis afin de vérifier pleinement que les immeubles à acquérir sont construits conformément aux lois en matière d'urbanisme et aux exigences du code du bâtiment et que leur usage respecte ces lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques particuliers pourraient ne pas être ni avoir été constatés ou évalués avec soin. Pareilles circonstances pourraient se traduire par des frais supplémentaires et avoir des répercussions très défavorables sur le revenu locatif des immeubles concernés ou sur leur prix de vente au moment de leur aliénation.

La capacité de la FPI à acquérir des immeubles à des conditions satisfaisantes ainsi qu'à les intégrer et à les exploiter avec succès comporte les risques supplémentaires suivants : a) la FPI pourrait ne pas réussir à acquérir des immeubles souhaités en raison (i) de contraintes imposées par la déclaration de fiducie, les baux de Canadian Tire, la convention DDPO et la convention de développement ainsi que des droits découlant de ces ententes ou (ii) de la concurrence de la part d'autres investisseurs immobiliers disposant de plus de capitaux, notamment d'autres sociétés immobilières, des FPI et des fonds d'investissement en exploitation; b) la FPI pourrait acquérir des immeubles qui n'améliorent pas ses résultats au moment de l'acquisition, et elle pourrait ne pas réussir à gérer et à louer ces immeubles afin de combler ses attentes; c) la concurrence d'autres acquéreurs éventuels pourrait faire augmenter grandement le prix d'achat d'un immeuble souhaité; d) la FPI pourrait ne pas parvenir à générer assez de fonds provenant des activités opérationnelles ni à obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres nécessaire pour réaliser une acquisition ou, si elle y parvient, les conditions du financement pourraient ne pas être satisfaisantes; e) la FPI pourrait devoir engager des montants supérieurs au montant prévu au budget pour effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les conventions d'acquisition d'immeubles font habituellement l'objet de conditions usuelles à la clôture, dont la réalisation satisfaisante d'enquêtes diligentes, et la FPI pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne mène pas à terme; g) le processus d'acquisition ou de réalisation de l'acquisition d'un nouvel immeuble pourrait détourner l'attention de l'équipe de haute direction de la FPI au détriment des activités commerciales existantes; h) la FPI pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement les nouvelles acquisitions, surtout les acquisitions de portefeuilles d'immeubles, à ses activités existantes; i) l'état des marchés pourrait entraîner des taux d'inoccupation supérieurs et des loyers inférieurs à ceux prévus; j) la FPI pourrait acquérir des immeubles sans recours ou avec des recours limités à l'égard de responsabilités connues ou inconnues, comme l'assainissement d'une contamination de l'environnement, les réclamations de locataires, de fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et les réclamations en indemnisation par les commandités, administrateurs, dirigeants et autres personnes indemnisés par les anciens propriétaires des immeubles. En outre, la capacité de la FPI d'entreprendre une acquisition, une aliénation ou un aménagement important est limitée aux termes de la déclaration de fiducie et nécessite le consentement préalable écrit de la SCT (à son gré absolu).

De plus, après l'acquisition d'un immeuble, le marché sur lequel l'immeuble acquis est situé peut connaître des changements inattendus qui portent atteinte à la valeur de l'immeuble. L'occupation d'immeubles qui sont acquis peut diminuer pendant que la FPI en est propriétaire et les loyers en cours au moment de l'acquisition d'un immeuble peuvent diminuer par la suite.

Si la FPI ne peut réaliser les acquisitions d'immeubles à des conditions favorables ou exploiter les immeubles acquis afin de réaliser ses objectifs ou de combler ses attentes, son entreprise, sa situation financière, ses résultats d'exploitation, ses flux de trésorerie, le cours de ses parts ainsi que sa capacité à s'acquitter de ses obligations au titre du service des dettes et à verser des distributions aux porteurs de parts risquent d'en subir gravement les conséquences.

Risques d'aménagement et de réaménagement d'immeubles

Comme les baux de Canadian Tire couvrent l'immeuble entier appartenant à la FPI dans le cas des premiers immeubles où la SCT est le seul locataire et que ces baux sont d'une durée à long terme, la FPI pourrait ne pas réussir à tirer profit des occasions de réaménagement ou d'intensification de l'utilisation de ses immeubles, étant donné certains droits de consentement et de priorité de la SCT. Voir « Ententes avec la SCT » et « Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».

Risque d'aménagement

Si la FPI peut se livrer à d'importantes activités d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation en ce qui concerne certains immeubles, elle sera soumise à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et les coûts de financement et, si le financement est accordé, le fait que ses conditions ne sont pas satisfaisantes; b) la disponibilité et la réception en temps opportun d'approbations relatives au zonage ou d'autres approbations réglementaires; c) sa capacité d'obtenir un niveau d'occupation acceptable à la fin des travaux; d) l'éventualité que la FPI ne parvienne pas à recouvrer les frais déjà engagés si elle renonce à des occasions de réaménagement

après avoir commencé à les envisager; e) l'éventualité que la FPI engage des fonds et consacre le temps de la direction dans des projets qu'elle ne mène pas à terme; f) les coûts de construction et de réaménagement d'un projet, notamment certaines obligations financières ou autre envers la SCT aux termes de la convention de développement, pourraient être supérieurs aux estimations initiales, rendant éventuellement le projet moins rentable que dans l'estimation initiale, ou le rendant non rentable; g) les délais requis pour terminer la construction ou le réaménagement d'un projet ou pour louer tout le projet terminé pourraient être plus longs que ceux prévus au départ, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les liquidités de la FPI; h) le coût et la réalisation en temps opportun de la construction (notamment les risques indépendants de la volonté de la FPI, comme le climat, la situation de la main-d'œuvre ou les pénuries de matériaux); i) les différends entre les entrepreneurs et les sous-traitants, les grèves, les conflits de travail ou les perturbations dans l'approvisionnement; j) les retards dans l'obtention des permis de zonage, d'occupation ou d'utilisation des terres et d'autres permis gouvernementaux, ou l'incapacité de les obtenir, et les modifications des lois sur le zonage et l'utilisation des terres; k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé pourraient ne pas suffire à rendre le projet rentable; l) la disponibilité et les coûts de financement des activités d'aménagement de la FPI et, si un financement est accordé, le fait que ses conditions ne sont pas favorables.

Les risques qui précèdent pourraient se traduire par d'importants retards ou frais imprévus et, dans certaines circonstances, empêcher le démarrage des activités de réaménagement ou la réalisation des activités de réaménagement une fois qu'elles ont été entreprises. De plus, les projets de réaménagement comportent le risque que les investissements ne donnent pas un rendement conforme aux attentes, et ils peuvent être assortis d'un risque accru de litige (et de ses risques connexes) avec les entrepreneurs, les sous-traitants, les fournisseurs, les partenaires et d'autres personnes. L'un de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI, le cours des parts, les distributions versées aux porteurs de parts et la capacité de la FPI à respecter ses obligations au titre du capital et des intérêts.

Baux fonciers

Si les immeubles sur lesquels la FPI détient ou détiendra un droit sont situés sur un terrain loué, les baux fonciers risquent d'être assujettis à des révisions de taux périodiques et entraîner des ajustements de loyers susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et de diminuer les liquidités disponibles pour distributions dans la mesure où les ajustements augmentent les frais de la FPI à un taux supérieur aux ajustements de taux reçus de la SCT.

Restriction sur les activités

Pour maintenir son statut de « fiducie de fonds commun de placement » à capital fixe, qui est traitée en tant que « fiducie de placement immobilier » en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), la FPI ne peut exercer la plupart des activités commerciales actives et est limitée dans les types d'investissement qu'elle peut faire. En particulier, elle ne peut détenir des immeubles qui ne sont pas des immobilisations, notamment des aménagements de copropriétés ou d'habitations à affectation mixte, ce qui limite sa capacité à aménager des immeubles pour les vendre.

Accès aux capitaux

L'immobilier est un secteur exigeant des capitaux considérables. Il faudra des capitaux à la FPI pour entretenir ses immeubles, refinancer ses dettes et possiblement ses parts SEC de catégorie C, ainsi que financer sa stratégie de croissance et certaines dépenses en immobilisations à l'occasion. Rien ne garantit que la FPI aura par ailleurs accès à suffisamment de capitaux ou qu'elle aura ces capitaux à des conditions favorables pour l'acquisition d'immeubles futurs, le refinancement de ses dettes et de ses parts SEC de catégorie C, le financement ou le refinancement d'immeubles, le règlement des frais d'exploitation ou pour d'autres besoins. Par ailleurs, dans certaines circonstances, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie, ce qui, dans certaines circonstances, comprend l'obtention du consentement préalable écrit de la SCT pour ces emprunts, dont des prélèvements aux termes de la facilité de crédit. L'incapacité pour la FPI d'avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir des répercussions très défavorables sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Concurrence

La FPI fera concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires d'immeuble lorsqu'il s'agit de rechercher des locataires et d'acheter et d'aménager des immeubles intéressants. Certains immeubles des concurrents de la FPI peuvent être plus neufs ou mieux situés que les premiers immeubles. Certains de ces concurrents peuvent avoir des ressources financières et autres plus importantes et une plus grande souplesse d'exploitation que la FPI. L'augmentation des fonds pouvant être investis ou l'accroissement de l'intérêt pour les investissements immobiliers peut resserrer la concurrence à l'égard des investissements immobiliers, augmentant ainsi les prix d'achat et réduisant leur rendement.

Prévisions financières

Les résultats prévus dont il fait état dans le présent prospectus ont été établis au moyen d'hypothèses qui tiennent compte de la marche à suivre prévue de la direction au cours des périodes visées, selon le jugement de la SCT, pour le compte de la FPI, en ce qui concerne la conjoncture économique la plus probable. Rien ne garantit que les hypothèses dont il est tenu compte dans les prévisions se révéleront exactes. Les résultats réels de la période des prévisions peuvent être très différents de ceux prévus, et ces écarts pourraient se révéler significatifs. La FPI ne fait aucune déclaration voulant que les résultats réels obtenus au cours de la période des prévisions soient les mêmes, en totalité ou en partie, que les résultats prévus décrits aux présentes. Voir « Déclarations prospectives ».

Nouveaux marchés

Sous réserve des limitations sur ses activités non canadiennes aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), la FPI peut envisager, si l'occasion se présente, l'acquisition d'immeubles sur de nouveaux marchés, comme les États-Unis. Chacun des risques applicables à la capacité de la FPI d'acquérir et de réussir à intégrer et à exploiter des immeubles sur ses marchés actuels s'applique également à sa capacité d'acquérir et de réussir à intégrer et à exploiter des immeubles sur de nouveaux marchés. Outre ces risques, la FPI peut ne pas être aussi familière avec la dynamique et la conjoncture des nouveaux marchés, ce qui pourrait avoir des répercussions très défavorables sur sa capacité à prendre de l'expansion ou à exercer ses activités dans ces marchés. La FPI pourrait ne pas parvenir à obtenir le rendement souhaité de ses investissements sur de nouveaux marchés. Si la FPI ne réussit pas à prendre de l'expansion dans de nouveaux marchés, cela pourrait influencer très défavorablement sur son entreprise, sa situation financière, ses résultats d'exploitation, ses flux de trésorerie, le cours de ses parts et sa capacité à respecter ses obligations au titre du service des dettes ainsi qu'à verser des distributions aux porteurs de parts.

Dépenses en immobilisations et charges fixes

Les baux de Canadian Tire seront des baux à loyer hypernet, mais rien ne garantit que les conditions d'autres baux acceptés ou conclus à compter de la clôture seront semblables. Certaines dépenses considérables, notamment, selon le cas, les impôts fonciers, les loyers fonciers, les frais d'entretien, les réparations majeures, les remboursements au titre du service des dettes, les primes d'assurance et charges connexes, doivent être effectuées pendant la période de la propriété de l'immeuble, peu importe que l'immeuble produise un revenu ou non. Ces dépenses peuvent comprendre celles engagées afin de respecter les exigences obligatoires. Afin de conserver des locaux attirants et de générer un revenu adéquat à long terme, la FPI doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble pour répondre à la demande du marché. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables que la FPI risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, de nouvelles cotisations d'impôts fonciers peuvent survenir, en raison de valeurs d'évaluation actualisées, que la FPI risque de ne pas récupérer de ses locataires. Par conséquent, la FPI assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts qui pourraient vraisemblablement avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer les liquidités pour distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget pour la remise à neuf ou la modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influencer indirectement sur les liquidités pour

distribution aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire même éliminées lorsque la FPI juge nécessaire d'engager des dépenses en immobilisations ou d'autres grosses dépenses.

Si les frais réels d'entretien ou de modernisation d'un immeuble sont supérieurs aux estimations de la FPI, ou si des vices cachés sont découverts pendant l'entretien ou la modernisation et qu'ils ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, ou encore si la FPI n'est pas autorisée à augmenter les loyers en raison de contraintes d'ordre juridique ou autres, la FPI engagera des frais supplémentaires et imprévus. Si des immeubles concurrents d'un type semblable sont construits dans le quartier de l'un des immeubles de la FPI ou si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles de la FPI font l'objet d'une importante remise à neuf, le bénéfice opérationnel net tiré de l'immeuble de la FPI et la valeur de cet immeuble pourraient être réduits. Toute incapacité par la FPI d'entreprendre des travaux d'entretien et de remise à neuf convenables en réaction aux facteurs décrits ci-dessus pourrait avoir un effet défavorable important sur le revenu locatif que la FPI obtient de ces immeubles. Pareil effet pourrait influencer très défavorablement sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Dépendance envers le personnel clé

La gestion et la gouvernance de la FPI dépendent des services de certains membres clés du personnel, notamment certains hauts dirigeants et les fiduciaires. Le chef de la direction était auparavant le président d'Immobilière CT, mais le chef des finances de la FPI a été expressément engagé pour faire partie de la haute direction de la FPI et n'a pas d'expérience en ce qui concerne les premiers immeubles. La FPI se fondera sur la convention de gestion immobilière et la convention de Services pour offrir les services nécessaires à son exploitation, notamment en ce qui concerne la communication et les contrôles de l'information financière. Si la FPI n'obtient pas ces services ou si elle ne s'acquitte pas de l'obligation de remplacer le fournisseur de services rapidement, la FPI pourrait en subir gravement les conséquences. La FPI n'est pas autorisée à solliciter des employés de la SCT dans l'année suivant la fin de ces contrats, de sorte que si ces contrats prennent fin, la FPI devra recruter ailleurs si la SCT ne donne pas son consentement. Des pressions externes ou des pratiques internes non efficaces en matière de ressources humaines peuvent nuire à la capacité de la FPI d'attirer et de garder à son service un personnel assez compétent ayant le savoir-faire pour contribuer à la réalisation de l'objectif stratégique de la FPI.

Risque lié à l'exploitation

Le risque lié à l'exploitation est le risque de subir une perte directe ou indirecte en raison d'une exploitation, de systèmes et de processus inadéquats ou défaillants sur le plan de la conception, de l'intégration ou de l'exécution en vue de contribuer aux objectifs clés de l'entreprise de la FPI. Cette perte pourrait se traduire par une perte financière, une atteinte à la réputation ou des procédures judiciaires et réglementaires. La direction s'efforcera de réduire les pertes au minimum dans ce domaine en s'assurant qu'il existe une infrastructure et des contrôles efficaces et, dans certains cas, en souscrivant une assurance.

Dépendance envers la Société

La FPI dépend de l'entreprise de la Société à l'égard du bénéfice opérationnel net. Les distributions de liquidités versées aux porteurs de parts dépendent de la capacité de la Société à verser des distributions sur les parts de société en commandite de la Société, notamment les parts SEC de catégorie C qui donnent droit à des distributions prioritaires par rapport aux parts SEC de catégorie A détenues par la FPI (sous réserve de certaines exceptions). La capacité de la Société à verser des distributions ou à faire d'autres paiements ou à verser des acomptes à la FPI dépendra des résultats d'exploitation de la Société et peut être limitée, entre autres, par les lois et règlements applicables en matière de fiscalité et d'autres domaines et pourrait faire l'objet de restrictions contractuelles prévues dans les documents régissant les dettes de la Société, une distribution prioritaire prévue dans la convention de société en commandite et toute autre entente régissant la Société. Si la Société n'est pas en mesure de verser des distributions ou de faire d'autres paiements ou de verser d'autres acomptes à la FPI, cette incapacité pourrait avoir des répercussions très défavorables sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Niveau d'endettement

Le ratio des dettes de la FPI majoré de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C par rapport à la valeur comptable brute devrait s'établir à environ 51 % à la clôture. Le niveau d'endettement de la FPI pourrait avoir de lourdes conséquences pour les porteurs de parts, dont les suivantes : (i) rendre la FPI plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général; (ii) nuire à la capacité future de la FPI d'obtenir un financement supplémentaire pour les besoins touchant le fonds de roulement, les dépenses en immobilisations, les acquisitions, le développement ou pour d'autres besoins généraux comme fiduciaire; (iii) une partie des flux de trésorerie de la FPI sera consacrée au remboursement du capital et au paiement des intérêts sur ses dettes ainsi qu'aux distributions prioritaires payables sur les parts SEC de catégorie C, réduisant ainsi les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. Aux termes de la déclaration de fiduciaire, le total des dettes de la FPI majoré de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C ne peut excéder 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute incluant les dettes convertibles).

Rachat de parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont assujetties à des droits de rachat, notamment à ceux du porteur. Conformément à la convention de société en commandite, les parts SEC de catégorie C peuvent être rachetées moyennant le paiement de 1 000 \$ chacune, ainsi que toutes les distributions courues et impayées jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement. Sinon, la Société peut décider de régler ce rachat en totalité ou en partie au moyen de parts SEC de catégorie B. Le nombre de parts SEC de catégorie B qui seront émises à la date de rachat applicable sera établi en fonction du cours moyen des parts, pondéré en fonction du volume, sur 20 jours à la fin de la séance de bourse précédant le rachat. Voir « La Société — Parts SEC de catégorie C ». En outre, la capacité de la Société d'engager des dettes pour financer le rachat de parts SEC de catégorie C contre des liquidités est assujettie au consentement préalable et écrit de la SCT (à son gré absolu). Voir « Ententes avec la SCT — Droits de consentement de Canadian Tire dans la déclaration de fiduciaire ». Dans le cadre du rachat de parts SEC de catégorie C, la FPI pourra émettre des parts SEC de catégorie B supplémentaires, qui équivalent aux parts sur le plan financier et sont échangeables contre elles, et les participations des porteurs de parts pourraient ainsi être diluées.

Conflits d'intérêts éventuels

Les fiduciaires traiteront, à l'occasion, en leur capacité individuelle, avec des parties avec lesquelles la FPI traitera ou pourront rechercher des placements semblables à ceux que souhaite obtenir la FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiduciaire, toutes les décisions du conseil concernant la FPI devront être prises conformément aux devoirs et aux obligations du fiduciaire d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt de la FPI et des porteurs de parts. De plus, la déclaration de fiduciaire renferme des dispositions obligeant les fiduciaires à divulguer leurs intérêts dans certains contrats et certaines opérations et à s'abstenir de voter sur ces questions. Il pourrait également exister des conflits étant donné que certains fiduciaires seront des membres du groupe de la SCT et qu'ils pourront être nommés par la SCT dans certaines circonstances à l'avenir. Rien ne garantit que les dispositions de la déclaration de fiduciaire régleront adéquatement les conflits d'intérêts éventuels ni que ces conflits d'intérêts réels ou éventuels seront résolus en faveur de la FPI.

Réglementation

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les normes du travail, les questions environnementales, les taxes et impôts et d'autres questions. Il est possible que des modifications futures des lois ou des règlements fédéraux, provinciaux, territoriaux, étatiques, municipaux, locaux ou de la common law ou des modifications dans leur mise en application ou leur interprétation réglementaire provoquent des modifications dans les obligations juridiques touchant la FPI (notamment avec un effet rétroactif). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence très défavorable sur les droits et les titres de propriété des immeubles. Il est impossible de prévoir s'il y aura des modifications futures des régimes réglementaires auxquels la FPI sera assujettie ou l'effet de telles modifications sur ses investissements.

Risques généraux assurés et non assurés

La FPI souscrira, directement ou indirectement, une assurance de la responsabilité civile générale, de la responsabilité civile umbrella et/ou une assurance de la responsabilité complémentaire dont les montants de garantie sont ceux habituellement obtenus à l'égard de portefeuilles immobiliers semblables et jugés par ailleurs acceptables par le conseil. Dans le cas des risques liés aux immeubles, la FPI compte souscrire une assurance de biens « tous risques », notamment contre les inondations, les tremblements de terre et les pertes de loyers (comportant au moins une période d'indemnisation de douze mois). La FPI compte également souscrire une assurance contre le bris des machines couvrant certaines pertes et certains frais résultant d'une panne accidentelle de chaudières, d'appareils sous pression, de systèmes de CVC et d'équipement mécanique et électrique. Toutefois, certains types de risques (généralement de nature catastrophique, comme ceux découlant d'une guerre ou d'un accident nucléaire) ne peuvent être assurés aux termes d'un contrat d'assurance. De plus, dans le cas de certains autres risques, il n'est pas financièrement rentable de les assurer pour le moment. La FPI aura une assurance contre les tremblements de terre, sous réserve de certains montants de garantie et de certaines franchises. Même si la FPI obtiendra des opinions sur les titres de tous les premiers immeubles situés à l'extérieur du Québec et qu'elle aura une assurance de titres pour certains premiers immeubles, dont tous ceux situés au Québec, elle ne souscrira pas d'assurance de titres pour tous les premiers immeubles. S'il survient un sinistre découlant d'un vice de titre d'un immeuble en l'absence d'une assurance de titres, la FPI pourra exercer un recours uniquement contre le cabinet d'avocats ayant fourni l'opinion sur le titre applicable. S'il se produit une perte non assurée ou sous-assurée découlant d'un vice de titre d'un immeuble et que le recours aux termes de l'opinion sur le titre applicable est insuffisant, la FPI pourrait perdre la totalité ou une partie de son investissement dans cet immeuble ainsi que des gains et des flux de trésorerie qu'elle prévoyait en tirer. S'il se produit une perte non assurée ou sous-assurée, la FPI risque de perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les gains et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait en tirer, mais elle demeurera tenue de rembourser les dettes hypothécaires sur ces immeubles, ce qui est susceptible d'avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et de diminuer les liquidités disponibles pour distribution.

De nombreux assureurs ne couvrent plus les actes terroristes, et il pourrait être impossible d'obtenir des garanties pour les actes terroristes à des taux commercialement raisonnables ni même à n'importe quel prix. Les dommages atteignant un immeuble par suite d'un acte terroriste ou semblable non assuré auraient probablement un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et diminueraient les liquidités disponibles pour distribution.

La FPI devra assumer toutes les pertes qui ne sont pas adéquatement couvertes par l'assurance, ainsi que les franchises. Dans le cas d'une perte considérable atteignant un immeuble, l'assurance existante pourrait être insuffisante pour payer la pleine valeur marchande courante ou la valeur à neuf de l'immeuble atteint. Si la perte n'est pas assurée, la FPI pourrait perdre une partie ou la totalité de ses dépenses en immobilisation, de ses flux de trésorerie et de ses bénéfices prévus pour un ou plusieurs immeubles. Même si la FPI croit que ses programmes d'assurance sont adéquats et qu'elle prévoit évaluer régulièrement le caractère adéquat de son assurance, rien ne garantit qu'elle ne subira pas de pertes supérieures à son assurance ni qu'elle pourra obtenir une assurance à l'avenir à des niveaux acceptables et à une prime raisonnable.

Risque lié aux renouvellements d'assurance

Certains événements pourraient rendre plus difficile ou coûteuse la souscription d'une assurance de dommages, notamment dans le cas des risques de catastrophe. À l'expiration de ses contrats d'assurance actuellement en vigueur, la FPI pourrait avoir de la difficulté à obtenir ou à renouveler une assurance de dommages sur ses immeubles aux mêmes niveaux de garantie et à des conditions semblables. Cette assurance pourrait être plus limitée et, dans le cas des risques de catastrophe (ex. tremblements de terre, tempêtes de vent et inondations), pourrait ne pas être généralement offerte pour couvrir pleinement les sinistres éventuels. Même si la FPI peut renouveler ses contrats à des niveaux et selon des restrictions semblables à ceux de ses contrats actuels, elle ne peut être certaine qu'elle pourra obtenir cette assurance à des primes raisonnables. Si la FPI ne réussit pas à obtenir une assurance adéquate contre certains risques pour ses immeubles, elle pourrait manquer à des engagements précis en ce qui concerne certaines dettes ou à d'autres engagements contractuels qu'elle a pris et qui l'obligent à souscrire une assurance adéquate sur ses immeubles. Si une telle situation devait survenir ou si la FPI ne réussissait pas à souscrire une assurance adéquate et que ses immeubles subissaient des

dommages qui auraient par ailleurs été couverts par l'assurance, cela pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Catastrophes

Des catastrophes naturelles et causées par l'homme pourraient avoir des répercussions très défavorables sur l'exploitation et les immeubles de la FPI et, plus précisément, pourraient faire en sorte que la FPI subisse une baisse des revenus locatifs (notamment par suite de la hausse des taux d'inoccupation) ou qu'elle engage des frais d'assainissement ou des frais relativement à de tels événements. L'un ou l'autre de ces événements pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Même si la FPI a une assurance, directement ou indirectement par l'intermédiaire de certains de ses locataires, couvrant une partie considérable du coût des catastrophes naturelles, cette assurance comprend les franchises usuelles et pourrait ne pas couvrir certains articles.

Absence d'antécédents d'exploitation

Les premiers immeubles que la FPI acquiert à la clôture sont des actifs de la SCT depuis un certain nombre d'années. Avant la date de clôture, la FPI n'aura toutefois exercé aucune activité commerciale. Bien qu'elle prévoit tirer profit de l'expérience que son équipe de direction a acquise à la SCT et ailleurs, elle pourrait avoir moins de succès dans la mise en œuvre de sa stratégie commerciale qu'une entité immobilière plus chevronnée. Par conséquent, la FPI pourrait connaître des fluctuations considérables dans ses résultats d'exploitation et son taux de croissance, qui sont susceptibles de varier par rapport aux résultats projetés par la direction. De plus, les déclarations prospectives figurant dans le présent prospectus sur les résultats d'exploitation prévus ou les hypothèses posées dans les états financiers détachés antérieurs du portefeuille de baux des locataires tiers inclus ailleurs dans le présent prospectus et à la rubrique « Prévisions financières » font l'objet d'incertitudes qui sont attribuables en partie à l'absence d'antécédents d'exploitation de la FPI. Rien ne garantit que la FPI réussira à mettre en œuvre sa stratégie commerciale ni qu'elle obtiendra les résultats d'exploitation futurs prévus, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur ses flux de trésorerie, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Information financière et autres obligations applicables aux sociétés ouvertes

Par suite du placement, la FPI deviendra assujettie aux obligations d'information et autres obligations en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières et des règles des bourses à la cote desquelles les parts sont inscrites, dont le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*. Ces obligations d'information et autres obligations accapareront une partie importante des ressources de gestion, d'administration, d'exploitation et de comptabilité de la FPI, y compris celles fournies aux termes de la convention de Services. La FPI sera dépendante en partie de la SCT, conformément à la convention de Services, pour certaines fonctions d'information financière et de contrôle interne. Toute incapacité de la FPI ou de son prestataire de service à maintenir des contrôles internes efficaces pourrait faire en sorte que la FPI soit incapable de respecter ses obligations d'information ou pourrait entraîner des inexactitudes importantes dans ses états financiers. Si la FPI ne peut produire des rapports financiers fiables ni empêcher la fraude, sa réputation et ses résultats d'exploitation risquent d'en souffrir gravement, ce qui pourrait faire en sorte que les investisseurs perdent confiance en l'information financière qu'elle présente, provoquant ainsi une baisse éventuelle du cours des parts.

La direction ne prévoit pas que les contrôles et procédures d'information et les contrôles internes sur l'information financière de la FPI empêcheront toutes les erreurs et toutes les fraudes. Un système de contrôle, si bien conçu et mis en œuvre soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs du système de contrôle seront atteints. De plus, la conception d'un système de contrôle doit tenir compte du fait qu'il existe des contraintes à l'égard des ressources, et les avantages des contrôles doivent être envisagés par rapport à leurs coûts. En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut garantir de façon absolue que les problèmes de contrôle au sein d'une organisation seront détectés. Leurs limites inhérentes comprennent le fait que le jugement exercé lors d'une

prise de décision peut être erroné et que de simples erreurs peuvent causer des anomalies. Les contrôles peuvent également être contournés par les actes individuels de certaines personnes, par la collusion de deux ou de plusieurs personnes ou par la direction qui passe outre. En raison des limites inhérentes à un système de contrôle rentable, des inexactitudes attribuables à l'erreur ou à la fraude peuvent survenir et ne pas être détectées en temps opportun, si elles le sont.

Risques sur dérivés

Il se pourrait que la FPI utilise des dérivés, dont des swaps de taux d'intérêt, pour gérer les risques de taux d'intérêt inhérents à son exploitation ou des dérivés sur actions pour compenser partiellement son exposition aux fluctuations du marché sur ses régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres à long terme, sous réserve de ses lignes directrices en matière de placement. Voir « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Politiques d'exploitation ». Même si les activités de couverture ont pour but d'atténuer la volatilité des gains, rien ne garantit que les activités de couverture de la FPI seront efficaces. En outre, la FPI sera assujettie à un risque de crédit, soit le risque que sa contrepartie ne puisse s'acquitter de ses obligations. En l'absence de cours cotés activement et d'information sur les cours provenant de sources externes, l'évaluation de ces contrats peut comporter l'exercice de jugement, l'utilisation d'estimations ou des modifications des hypothèses sous-jacentes, ce qui risque d'avoir un effet sur la juste valeur déclarée de ces contrats. L'incapacité de la FPI à liquider ces swaps de taux d'intérêt ou ces dérivés sur actions à l'échéance pourrait avoir un effet défavorable important sur sa capacité d'utiliser des dérivés pour couvrir efficacement les risques du marché découlant de son exploitation.

Risques liés aux litiges

Dans le cours normal de ses activités, la FPI pourrait directement ou indirectement se retrouver impliquée dans diverses poursuites, y être citée comme partie ou en faire l'objet, notamment des procédures de nature réglementaire, fiscale et judiciaire concernant des blessures corporelles, des dommages matériels, des impôts fonciers, des droits fonciers, l'environnement et des litiges contractuels. L'issue de poursuites en cours, en instance ou futures ne peut être prévue avec certitude et pourrait se révéler défavorable pour la FPI et ainsi avoir un effet défavorable important sur les actifs, les passifs, l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Même si la FPI obtient gain de cause, les poursuites risquent d'être coûteuses, ce qui aurait un effet défavorable important sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT

Participation importante de la SCT

Il est prévu qu'à la clôture la SCT détiendra dans la FPI une participation effective d'environ 85,0 %, après dilution, étant donné qu'elle sera propriétaire de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B (soit une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI après dilution si l'option de surallocation est exercée intégralement), participation aux termes de laquelle chaque part SEC de catégorie B sera rattachée à une part spéciale avec droit de vote de la FPI, qui confèrera des droits de vote dans la FPI. La SCT détiendra également la totalité des parts SEC de catégorie C qui, dans des cas limités, confèreront des droits de vote conformément aux parts spéciales avec droit de vote que la FPI émettra aux porteurs SEC de catégorie C dans certaines circonstances limitées. À titre d'actionnaire, la SCT n'est pas tenue d'agir dans l'intérêt de la FPI. Si la participation de la SCT et celle de la FPI sont incompatibles, la SCT peut recourir à son droit de propriété sur la FPI ou à ses droits contractuels avec elle pour accroître la participation de la SCT qui pourrait ne pas être la même que les droits de la FPI dans tous les cas. Voir « La Société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C ».

À la clôture, la FPI n'aura pas de dettes, mais elle aura les parts SEC de catégorie C qui ont été conçues pour offrir à la SCT une participation dans la Société qui lui donnera droit à des distributions cumulatives, en priorité sur celles versées aux porteurs de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts de commandite, sous réserve de certaines exceptions. On prévoit que le taux de distribution annuel moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C pendant la période de taux fixe initiale sera de 4,50 % et que les distributions

seront versées tous les mois. Voir « La Société — Parts de société en commandite » et « La Société — Distributions ».

De plus, la déclaration de fiducie confère à la SCT le droit exclusif de nommer au conseil entre un et quatre fiduciaires selon la taille du conseil et la participation effective de la SCT dans la FPI, après dilution. À la clôture, la FPI comptera sept fiduciaires et la SCT aura le droit d'en nommer trois. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Nomination des fiduciaires ».

Tant que la SCT détiendra, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne pourra entreprendre, sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son gré absolu) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement important; (ii) sous réserve des obligations de refinancement de la SCT, des financements (par emprunt ou par capitaux propres), des refinancements ou des opérations semblables; (iii) l'attribution directe ou indirecte d'une sûreté sur des actifs de la FPI ou d'une personne apparentée; (iv) le remplacement du chef de la direction de la FPI. Par exemple, la FPI ne pourrait ainsi s'engager dans un financement hypothécaire sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son gré absolu).

En outre, conformément à la convention DDPO, la FPI attribuera à la SCT un DDPFR en cas de changement de contrôle. Le DDPFR en cas de changement de contrôle prévoira que, si un concurrent acquiert plus de 50 % des parts, après dilution, lorsque les immeubles de la FPI loués par la SCT représentent au moins 50 % de la SLB de la totalité des immeubles de la FPI, alors la SCT sera en droit d'acquérir ces immeubles loués par elle à leur juste valeur marchande, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur les porteurs de parts, y compris sur tout acquéreur de la FPI. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO ». Le DDPFR en cas de changement de contrôle, la participation effective considérable de la SCT dans la FPI et certaines restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie pourraient effectivement interdire ou décourager fortement les opérations comportant un changement de contrôle de la FPI, notamment les opérations dans le cadre desquelles un investisseur, à titre de porteur des parts, pourrait autrement recevoir une prime pour ses parts par rapport à leur cours alors en vigueur.

Aux termes de la convention d'échange, chaque part SEC de catégorie B pourra être échangée au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve des ajustements antidilution usuels). Si la SCT échange une partie ou la totalité de ses parts SEC de catégorie B contre des parts et qu'elle vend par la suite ces parts sur le marché public, le cours des parts risque de diminuer. De plus, même si la SCT croit que le fait de demeurer propriétaire d'une participation effective majoritaire dans la FPI à long terme correspond à ses perspectives sur ses immeubles, la perception du marché public selon laquelle ces ventes se produiront pourrait aussi générer cet effet. Depuis de nombreuses décennies, la SCT construit et maintient un droit de propriété considérable sur ses immeubles de magasins du Groupe détail Canadian Tire et elle considère ce droit de propriété comme étant un élément important de sa stratégie à long terme. La SCT considère la création de la FPI comme une structure privilégiée qui lui permet de demeurer propriétaire d'une participation considérable dans ses immeubles de magasins du Groupe détail Canadian Tire, et la SCT est d'avis que le fait de demeurer propriétaire d'une participation majoritaire dans la FPI est conforme à sa stratégie à long terme.

Rien ne garantit que les notes attribuées à la SCT demeureront les mêmes pendant une période donnée ni que les notes ne seront pas baissées, retirées ou révisées par DBRS ou S&P. La probabilité que les créanciers de la SCT recevront les paiements qui leur sont dus dépendra de la santé financière et de la solvabilité de la SCT. Comme il est indiqué plus haut, les revenus de la FPI dépendent de la capacité de la SCT à s'acquitter de ses obligations de locataire découlant des baux de Canadian Tire. Si la SCT était en défaut de paiement ou qu'elle cessait de s'acquitter de ses obligations de paiement, cela aurait un effet défavorable important sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Les notes attribuées par une agence de notation constituent l'avis de cette dernière sur le risque que l'émetteur ne s'acquitte pas de ses obligations financières conformément aux conditions auxquelles une obligation a été émise. L'obtention d'une note ne garantit aucunement la solvabilité future de la SCT.

La SCT est le promoteur de la FPI, elle a nommé les premiers fiduciaires et choisi les fiduciaires qui siégeront aussitôt après la clôture, et elle a établi les modalités des contrats importants qu'elle a conclus avec la FPI, dont celles des parts SEC de catégorie C, modalités qui ne reflètent pas nécessairement celles qui pourraient être négociées entre des personnes sans lien de dépendance.

Risques liés à la convention de Services et à la convention de gestion immobilière

La FPI dépendra de la SCT pour la prestation de certains services prévue aussi bien dans la convention de Services que dans la convention de gestion immobilière. Voir « Ententes avec la SCT — Convention de Services » et « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière ». Ainsi, certaines questions quotidiennes d'exploitation et de gestion immobilière de la FPI dépendront de la capacité de la SCT à embaucher, former, superviser et gérer avec succès son personnel et de sa capacité à assurer la maintenance de ses systèmes d'exploitation. Si la FPI devait perdre les services que lui procure la SCT ou si cette dernière ne s'acquittait pas de ses obligations découlant de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, ou si l'étendue des services offerts aux termes de la convention de Services ou de la convention de gestion immobilière était inadéquate, les activités commerciales de la FPI pourraient en subir gravement les conséquences. Il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à reproduire à l'interne la qualité et l'ampleur des services qui lui sont offerts ni à les obtenir d'un autre prestataire de services. Les investisseurs éventuels ne devraient pas acheter des parts à moins d'être prêts à recourir à la SCT comme le premier prestataire de services.

La convention de Services et la convention de gestion immobilière peuvent être résiliées dans certaines circonstances et ne sont renouvelables qu'à certaines conditions. Par conséquent, rien ne garantit que la FPI continuera à bénéficier des services de la SCT. Si cette dernière devait cesser pour une raison quelconque d'assurer la prestation de ces services, les frais liés à l'obtention d'autres services seraient probablement supérieurs à ceux établis en fonction du principe de recouvrement des coûts que la FPI doit verser à la SCT aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, et cet écart pourrait influencer très défavorablement sur la capacité de la FPI à atteindre ses objectifs et à réaliser sa stratégie, ce qui pourrait se répercuter très défavorablement sur les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Même si la SCT continue de fournir des services aux termes de la convention de Services et de la convention de gestion immobilière, les frais risquent d'augmenter considérablement après l'expiration du plafond des frais dans deux ans.

Acquisition de futurs immeubles auprès de la SCT

La capacité de la FPI à accroître ses actifs au moyen d'acquisitions auprès de la SCT sera considérablement tributaire de sa capacité à tirer profit de sa relation avec la SCT pour avoir la possibilité d'acquérir d'autres immeubles qui respectent les critères d'investissement de la FPI, le tout conformément à la convention DDPO ou à la convention de développement. La SCT a informé la FPI qu'elle prévoit, sous réserve de la conjoncture des marchés, offrir de vendre à la FPI ces immeubles conservés bien qu'aucune garantie ne puisse être donnée à cet égard. Rien ne garantit que la FPI pourra bénéficier de telles possibilités et acquérir des immeubles supplémentaires ni qu'elle pourra le faire à des conditions qui feront augmenter les FPAOA par part de la FPI. De plus, rien ne garantit que le droit de première offre conféré à la FPI par la SCT lui permettant d'acquérir la participation de la SCT dans certains immeubles sera exercé ni que la SCT décidera d'aliéner des participations dans ses immeubles. L'incapacité de la FPI à accroître ses actifs au moyen de sa relation avec la SCT ou de l'exercice de son droit de première offre pourrait avoir un effet défavorable sur sa capacité à étendre ses actifs.

Restrictions sur les ventes et autres aliénations aux termes des baux de Canadian Tire

Aux termes des baux de Canadian Tire, la FPI attribuera à la SCT le droit de première offre et le droit de premier refus. Le droit de première offre prévoira que, si la FPI souhaite aliéner un immeuble, en le vendant ou en concluant un bail sur celui-ci, immeuble dont la totalité ou une partie est ou a été louée à la SCT, alors la FPI présentera en premier lieu à la SCT une offre établissant le prix et les conditions importantes de l'aliénation ou de la location proposée. L'existence de ces droits et le délai accordé à la SCT pour exercer ces droits risquent de nuire à la négociabilité et à la valeur des immeubles appartenant à la FPI ainsi qu'à sa capacité d'attirer des locataires autres que la SCT. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT — Droit de première offre ». Outre le droit de première offre, le droit de premier refus prévoira que, si la FPI a reçu d'un concurrent une offre présentée de bonne foi qui vise l'acquisition d'un immeuble, notamment par un achat ou une location, dont la totalité ou une partie est ou a été louée à la SCT, la FPI présentera cette offre à la SCT, qui sera en droit de présenter une offre équivalente. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT — Droit de premier refus ».

Si la FPI souhaite vendre un immeuble, l'existence du droit de première offre et, dans certains cas, d'un droit de premier refus ainsi que les restrictions sur l'affectation prévues par les baux de Canadian Tire en faveur de la SCT risque de limiter le nombre d'acheteurs de l'immeuble, de rendre la vente de l'immeuble plus difficile et de baisser le prix d'achat éventuel qui pourrait être obtenu pour l'immeuble, ce qui, à son tour, risque d'avoir un effet défavorable important sur la FPI.

Restrictions du bail relatives aux locataires concurrents

Pendant la période se terminant dès lors que la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, mais au plus tôt dix ans après la durée de ces baux, la FPI sera assujettie à des restrictions considérables concernant les locataires ayant un commerce de détail qui fait concurrence à l'entreprise existante de la SCT. La FPI ne pourra conclure de baux avec ces locataires éventuels sans le consentement de la SCT, que cette dernière peut refuser à son gré absolu. Étant donné ces restrictions, il se pourrait que la FPI ait de la difficulté à obtenir des loyers plus élevés ou des baux à plus long terme avec des locataires autres que la SCT. Elle pourrait aussi avoir de la difficulté à obtenir des loyers plus élevés ou des baux à plus long terme avec des locataires autres que la SCT en raison de l'exercice du droit de première offre visant les baux en faveur de la SCT. En outre, les droits de première offre et de premier refus en faveur de la SCT sur l'aliénation des immeubles de la FPI, notamment par la vente ou la location, risquent de nuire à la capacité de la FPI à aliéner ses immeubles ou d'avoir un effet sur le prix que la FPI pourrait obtenir pour ces immeubles, surtout si la SCT n'a pas renouvelé ni résilié autrement le bail de Canadian Tire visant cet immeuble. De toute façon, ces restrictions risquent de faire en sorte que la FPI ne réussisse pas à bénéficier de possibilités d'un bail commercial autrement viables et d'avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Conflits d'intérêts éventuels avec la SCT

Aucune limite ni restriction quelconque ne sera imposée à la SCT en ce qui concerne la propriété, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement des immeubles dont elle aura besoin pour exploiter son entreprise et, sous réserve de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT pourrait elle-même, dans certains cas limités, faire concurrence à la FPI en ce qui concerne la recherche de locataires ainsi que l'achat, l'aménagement et l'exploitation d'immeubles commerciaux intéressants. Sous réserve de la convention DDPO et de la convention de développement, la SCT sera tenue d'offrir à la FPI certaines possibilités, notamment le droit d'acquérir des immeubles ou de participer à leur aménagement, mais uniquement dans certains cas et non dans tous les cas. En outre, rien ne garantit que la FPI pourra bénéficier de ces possibilités ni que la SCT exercera son droit de consentir à des acquisitions et à des financements pour permettre à la FPI de bénéficier de ces possibilités. Par conséquent, la SCT pourrait faire concurrence à la FPI en ce qui concerne la recherche de locataires pour des immeubles ainsi que pour l'aménagement et l'exploitation d'immeubles.

Les entreprises que la SCT continue d'exploiter pourraient susciter d'autres conflits d'intérêts entre elle et la FPI. La FPI pourrait ne pas parvenir à résoudre ces conflits et, même si elle y parvient, l'issue pourrait être moins favorable pour la FPI que si elle traitait avec une partie ne détenant pas une participation notable dans la FPI. Les ententes que la FPI conclura avec la SCT à la clôture pourraient être modifiées avec l'accord des parties, sous réserve du droit applicable et de l'approbation des fiduciaires indépendants. En raison de la participation considérable de la SCT dans la FPI, cette dernière risque de ne pas avoir un pouvoir de négociation suffisant pour modifier ces ententes à des conditions aussi favorables que celles que la FPI pourrait obtenir avec une partie qui n'est pas de fait un porteur de parts important.

Aux termes des baux de Canadian Tire, la FPI a accordé à la SCT des droits de modification et d'expansion qui auront priorité sur les droits d'aménagement de la FPI en cas de conflit entre ces droits. Par conséquent, il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à aménager ses immeubles d'une manière qui lui est des plus favorable, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation et sa situation financière ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risque de concurrence avec la SCT

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation n'interdit pas à la SCT d'acquérir ou d'aménager ses propres magasins et immeubles. Toutefois, si plus de 20 % de la SLB de l'immeuble est loué à des locataires qui ne sont pas des magasins d'une enseigne de la SCT, cette dernière doit offrir à la FPI la possibilité de participer. Ainsi, la SCT pourrait faire concurrence à la FPI en ce qui concerne les magasins du Groupe détail Canadian Tire à l'expiration des baux de Canadian Tire et des autres locataires en général. La grande majorité des immeubles acquis ou aménagés par la SCT jusqu'à maintenant contient moins de 20 % de la SLB louée à des locataires qui ne sont pas des magasins d'une enseigne de la SCT. La convention de non-concurrence et de non-sollicitation n'interdit pas à la SCT de réaménager des immeubles conservés pour son propre usage ou d'autres usages.

Prise en charge des passifs

La FPI prendra en charge les passifs découlant de l'entreprise, de l'exploitation ou des actifs de la FPI ou s'y rapportant. Elle pourrait prendre en charge des passifs inconnus susceptibles d'être considérables. La répartition de la valeur des actifs et des passifs entre les vendeurs des premiers immeubles et la FPI risque de ne pas refléter la répartition qui aurait été obtenue entre la FPI et une partie qui n'était pas en position d'exercer une influence importante sur elle. Voir « Acquisition des premiers immeubles » et « Ententes avec la SCT ».

Indemnisation

Aux termes de la convention d'acquisition, la SCT fera certaines déclarations et donnera certaines garanties à la FPI.

La convention d'acquisition contiendra des dispositions et des garanties figurant généralement dans les conventions d'acquisition négociées par des acheteurs et des vendeurs bien informés sans lien de dépendance, certains ayant des compétences en ce qui concerne les connaissances et l'importance relative et, sous réserve d'exceptions raisonnables, relativement à la SCT (à titre de vendeur), à la Société et aux premiers immeubles. En outre, la SCT déclarera et garantira que le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tous les faits importants, sous réserve d'une exception visant les parties du présent prospectus ayant pour objet d'être rédigées sous l'autorité d'un expert ou d'être un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert. Rien ne garantit que la FPI sera entièrement protégée en cas de manquement à ces déclarations et garanties ni que la SCT sera en mesure de régler une réclamation pour laquelle la FPI a eu gain de cause, si un tel manquement se produit.

En outre, conformément aux baux de Canadian Tire, la SCT indemniserait aussi la FPI pour tous les problèmes environnementaux existant à la clôture et pour le non-respect par la SCT ou une autre personne dont cette dernière est responsable (ou pour un immeuble sous le contrôle de la SCT conformément à son bail) de lois environnementales, étant précisé que, si, à la clôture, il existe un dossier sur l'état d'un site ou l'équivalent qui est déposé auprès de l'autorité gouvernementale compétente, la SCT ne sera pas tenue de remettre l'immeuble en état en ce qui concerne les problèmes environnementaux indiqués dans ce dossier de l'état du site ou l'équivalent dans la mesure où le degré de contamination y étant détecté (sous réserve d'une ordonnance à cet égard provenant d'une autorité compétente ou d'un changement de conditions qui justifie une remise en état), mais la SCT doit néanmoins continuer d'indemniser la FPI comme il est indiqué plus haut. À l'expiration d'un bail de Canadian Tire, si la loi l'exige ou si la FPI le demande, la SCT sera tenue de remédier à la contamination de l'immeuble qui est sous la responsabilité de la SCT aux termes du bail de manière à respecter les normes alors applicables aux immeubles commerciaux. Il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à obtenir de la SCT une indemnité prévue dans les baux de Canadian Tire ou que cette indemnité ne suffise pas à indemniser pleinement la FPI à l'égard de réclamations de tiers ou de frais de remise en état que la FPI devrait par ailleurs engager. La SCT n'a fourni aucune sûreté quant à ses obligations et n'est pas tenue de conserver des liquidités à cette fin. La FPI pourrait également faire l'objet d'une responsabilité non divulguée et cette responsabilité pourrait être considérable, ce qui risque d'influer défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et de diminuer ses liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts. Voir « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».

Droit de première offre et droit de premier refus

Si la SCT a attribué un bail de Canadian Tire, les baux de Canadian Tire prévoient que, malgré cette attribution, le DDPO sur le bail et le DDPR sur le bail demeurent en vigueur, en faveur de la SCT, après l'expiration du bail (y compris les renouvellements). Par conséquent, la période durant laquelle la FPI sera tenue de se conformer au DDPO sur le bail ou au DDPR sur le bail, ou aux deux, selon le cas, bien que la SCT ait attribué ce bail, risque d'être longue.

Clauses restrictives

Les baux de Canadian Tire prévoient que, si la SCT a attribué un bail de Canadian Tire, la FPI demeure tenue envers la SCT de respecter certaines clauses restrictives prévues dans ce bail en faveur de la SCT jusqu'à la fin de la durée du bail attribuée et pendant les dix ans qui suivent. Selon la durée du bail, y compris les renouvellements, la période durant laquelle la SCT n'est plus responsable aux termes du bail, mais où la FPI demeure liée par ces clauses restrictives en faveur de la SCT, risque d'être longue.

Interdiction des offres publiques d'achat

Le droit de la SCT d'acheter tous les immeubles que la FPI lui loue dans le cas où un concurrent de la SCT acquiert plus de 50 % des parts de la FPI (au moment où la juste valeur marchande des immeubles loués à la SCT dépasse 50 % du total des actifs de la FPI, en fonction de la SLB) interdira les offres publiques d'achat même si la SCT cesse de conserver un droit de propriété important direct ou indirect sur la FPI étant donné que le droit visant l'achat d'actifs de la FPI pourrait avoir un effet défavorable important sur l'acquéreur et les autres porteurs de parts de la FPI. Voir « Ententes avec la SCT — Convention DDPO » et « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT — Participation importante de la SCT ».

Titres enregistrés et ententes avec des prête-noms

Après la clôture, la Société sera propriétaire de la totalité des actions en circulation des trois sociétés prête-noms détenant un titre enregistré pour tous les premiers immeubles, à l'exception des actions des quatre sociétés prête-noms qui détiendront un titre enregistré pour les premiers immeubles situés au Québec, et il y a 66 premiers immeubles dont la SCT gardera le titre enregistré après la clôture à titre de prête-nom de la Société. À tout moment, la FPI pourra demander le transfert du titre enregistré en ce qui concerne l'un de ces 66 premiers immeubles. Les sociétés prête-noms (y compris la SCT) seront tenues par contrat de traiter les titres enregistrés de ces immeubles uniquement selon les directives de la FPI. Le non-respect de ces directives (en raison d'une faillite, de l'insolvabilité ou pour une autre raison), bien qu'il soit considéré comme peu probable, pourrait avoir un effet défavorable sur l'entreprise et les flux de trésorerie de la FPI. De plus, si la FPI donne par la suite des directives à l'une de ces sociétés prête-noms de transférer le titre enregistré d'un de ses immeubles à la FPI ou à un prête-nom contrôlé par la FPI, cela entraînerait, sous réserve de certaines exceptions, des frais supplémentaires pour la FPI sous la forme de droits de cession immobilière qui auraient autrement été payés sur le produit du placement si la cession avait été réalisée à la clôture.

Facteurs de risque liés à l'entreprise du locataire clé de la FPI

La SCT exerce ses activités depuis plus de 90 ans; elle offre actuellement une gamme de produits et de services aux Canadiens par l'intermédiaire d'une famille d'entreprises, dont les suivantes : (i) le Groupe détail Canadian Tire, l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada, dont les magasins sont faciles à repérer par la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire et qui jouit d'une excellente réputation et d'une grande notoriété dans toutes les collectivités où il se trouve; (ii) la Division pétrolière Canadian Tire, l'un des plus gros détaillants indépendants d'essence au Canada; (iii) FGL Sports, le plus grand détaillant d'articles de sport au Canada, qui vend des chaussures, de l'équipement de sport et des vêtements par l'intermédiaire de son réseau d'entreprises qui incluent Sport Chek et Sports Experts; (iv) Mark's, l'un des plus gros détaillants de vêtements spécialisés au Canada, qui offre des vêtements et des chaussures de travail et de détente pour hommes et pour femmes et exerce ses activités sous la dénomination « L'Équipeur » au Québec; (v) les Services Financiers Canadian Tire, qui commercialisent des produits et services, financiers et autres, y compris des cartes de crédit, des services de financement en magasin, des garanties de produits, des dépôts de

détail et des services à domicile. La SCT autorise ses marchands associés à exploiter, aux termes de licences, 491 magasins du Groupe détail Canadian Tire et un total de 1 184 magasins sont exploités sous diverses autres enseignes de la SCT.

Le rendement financier et les résultats d'exploitation futurs de la SCT sont assujettis à des risques inhérents, à des incertitudes et à d'autres facteurs. Certains facteurs, dont la plupart sont indépendants de la volonté de la SCT et dont les effets peuvent être difficiles à prévoir, comprennent : a) les risques de crédit, de marché, de change, d'exploitation, d'illiquidité et de financement, y compris les changements de la conjoncture économique ainsi que les variations des taux d'intérêt et des taux d'imposition; b) la capacité de la SCT à attirer et à garder à son service des employés, des marchands associés, des détaillants de la Division pétrolière Canadian Tire, ainsi que des exploitants de magasins et des franchisés PartSource, Mark's et FGL Sports de qualité, de même que les ententes financières de la SCT avec eux; c) la croissance de certaines activités et de certains secteurs du marché ainsi que la volonté des clients d'effectuer leurs achats dans les magasins du Groupe détail Canadian Tire ou de se procurer les produits et services financiers de la SCT; d) les marges et les ventes de la SCT et celles de ses concurrents; e) les risques et les incertitudes liés à la gestion de l'information, aux technologies, à la gestion de la chaîne d'approvisionnement, à la sécurité des produits, aux modifications de nature législative, à la réglementation, à la concurrence, à la saisonnalité, au prix des marchandises et à des perturbations dans l'entreprise, aux relations avec les fournisseurs et les fabricants, aux changements dans les prises de position existantes en matière de comptabilité, le risque d'atteinte à la réputation des marques dont la SCT fait la promotion et le coût de l'expansion du réseau de magasins et des conversions; f) la structure financière, la stratégie de financement, les programmes de contrôle des coûts et le cours des actions de la SCT. La liste des hypothèses et facteurs importants qui précède n'est pas exhaustive et d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats de la SCT, ce qui, par conséquent, risque d'avoir un effet défavorable important sur le rendement financier de la SCT et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

De plus amples renseignements peuvent être obtenus dans les documents publics d'information continue de la SCT déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Facteurs de risque liés au placement

Le rendement du placement et les distributions de liquidités ne sont pas garantis

Le revenu que généreront les immeubles de la FPI n'est pas garanti. La capacité de la FPI à verser des distributions de liquidités et le montant réel distribué dépendront entièrement de l'exploitation et des actifs de la FPI et seront soumis à divers facteurs, notamment le rendement financier, les obligations découlant de la facilité de crédit et d'autres dettes impayées, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité du revenu tiré des locataires des immeubles de la FPI et les besoins au titre des dépenses en immobilisations. Les parts sont des titres de participation de la FPI, et non des titres à revenu fixe conventionnels. À la différence des titres à revenu fixe, la FPI n'a aucune obligation de distribuer aux porteurs de parts des montants fixes et n'est liée par aucune promesse de rembourser le prix d'achat initial d'une part à une date future donnée, et les distributions de liquidités peuvent être diminuées ou suspendues à tout moment, ce qui pourrait faire baisser le rendement fondé sur le prix d'offre. La valeur marchande des parts baissera si la FPI n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles au titre des distributions et des FPAOA à l'avenir, et la baisse risque d'être élevée. De plus, la composition des distributions de liquidités pour les besoins de l'impôt pourrait varier au fil du temps et influencer sur le rendement après impôts qu'obtiennent les investisseurs. Voir « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». Par conséquent, le taux de rendement au cours d'une période définie pour un porteur de parts pourrait ne pas se comparer au taux de rendement d'un titre à revenu fixe qui procure un « rendement du capital » au cours de la même période.

Facteurs de risque d'ordre fiscal

Statut de fiducie de fonds commun de placement — La LIR contient des restrictions sur les placements et le revenu que les fiducies à capital fixe doivent respecter. En général, pour être admissible à titre de fiducie de

fonds commun de placement « à capital fixe », la FPI devra limiter ses activités à des placements passifs (comme la propriété d'immeubles canadiens qui sont des immobilisations) et respecter toutes les conditions suivantes :

- a) à tout moment, au moins 80 % de ses actifs devront être des actions (ou des droits visant l'achat d'actions), des liquidités, des obligations, des débetures, des hypothèques, des billets ou d'autres obligations similaires, des titres négociables ou des immeubles canadiens;
- b) au moins 95 % de son revenu (compte non tenu des distributions) pour chaque année d'imposition devra être tiré de placements décrits à l'alinéa a) ou de leur disposition;
- c) au plus 10 % de ses actifs seront des actions, des obligations ou des titres d'une même société ou d'un même débiteur;
- d) toutes ses parts devront être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada.

La direction de la FPI entend veiller à ce que la FPI remplisse les conditions fixées pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe en respectant les restrictions de la LIR telles qu'elles sont interprétées et appliquées par l'ARC. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de respecter constamment ces restrictions. Si elle ne devait pas être admissible comme fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la LIR., les conséquences pourraient être graves. Rien ne garantit que la législation fédérale canadienne en matière d'impôt sur le revenu concernant les fiducies de fonds commun de placement ou l'interprétation et l'application de ces règles par l'ARC ne seront pas modifiées d'une manière qui aura un effet défavorable sur la FPI et ses porteurs de parts.

Selon le droit actuel, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement s'il peut raisonnablement être considéré qu'elle a été établie ou est administrée principalement au profit de particuliers non résidents, sauf dans des circonstances limitées. Par conséquent, la déclaration de fiducie prévoit que les non-résidents ne peuvent avoir la propriété effective de plus de 49 % des parts (après dilution). Les fiduciaires auront aussi différents pouvoirs qu'ils pourront exercer pour la surveillance et le contrôle du pourcentage de propriété de parts par des non-résidents. Voir « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents ».

La restriction sur l'émission de parts par la FPI à des non-résidents pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à obtenir un financement pour des acquisitions ou des activités futures. De plus, la restriction sur la propriété de parts par des non-résidents pourrait avoir un effet défavorable sur la liquidité des parts et le cours auquel les parts peuvent être vendues.

Exception relative aux FPI — À moins que l'exception relative aux FPI s'applique à la FPI, les règles EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur l'imposition de la FPI et sur celle des distributions versées aux porteurs de parts. Même si, à la date des présentes, la direction croit que la FPI sera en mesure de respecter les exigences de l'exception relative aux FPI en 2013 et par la suite, rien ne garantit que la FPI y parviendra, de sorte que la FPI et les porteurs de parts ne seront pas assujettis aux règles EIPD en 2013 ou dans les années suivantes.

Si la FPI devait cesser d'être admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition, les incidences fiscales pourraient être très différentes de celles décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », plus particulièrement en ce qui concerne les montants de distribution non déductibles qui y sont décrits et qui pourraient être imposables pour la FPI (et entraîner la baisse des liquidités pour distribution par la FPI, baisse qui est susceptible d'avoir un effet négatif sur la valeur des parts) et également être inclus à titre de dividendes imposables dans le calcul du revenu des porteurs de parts pour les besoins de la LIR. L'exception relative aux FPI s'applique chaque année d'imposition. Par conséquent, si la FPI n'est pas admissible à cette exception au cours d'une année d'imposition en particulier, elle peut être en mesure de l'être au cours d'une année d'imposition ultérieure.

Si les règles EIPD devaient s'appliquer à la FPI, l'incidence pour les porteurs de parts dépendra du statut du porteur et, en partie, du montant de revenu distribué que la FPI ne pourrait déduire dans le calcul de son revenu au cours d'une année particulière et des parties des distributions de la FPI qui constituent des « biens hors portefeuille », d'autres formes de revenu et des remboursements de capital.

Assiette fiscale des premiers immeubles — Certains premiers immeubles seront acquis par la Société avec report de l'impôt, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition, le gain réalisé par la Société aux fins de l'impôt sera en excédent de ce qui aurait été réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande. Pour demander des DPA, la FNACC d'un immeuble acquis par la Société auprès de la SCT correspondra aux montants que la Société et la SCT choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report de l'impôt de cet immeuble. La FNACC de cet immeuble sera inférieure à la juste valeur marchande de l'immeuble. Par conséquent, la DPA que la Société peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si les immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur. Voir « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Société ».

Modifications de la législation — Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu applicable à la FPI, notamment le traitement des fiducies de placement immobilier et des fiducies de fonds commun de placement aux termes de la LIR, ne seront pas modifiées d'une manière qui aura un effet défavorable sur la FPI ou les porteurs de parts. Pareilles modifications pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des parts.

Volatilité éventuelle des cours des parts

Il se pourrait que le cours des parts soit volatil et qu'il fasse l'objet de fluctuations marquées en réaction à de nombreux facteurs, dont un bon nombre échappent à la volonté de la FPI, notamment les suivants : (i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels de la FPI; (ii) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières; (iii) les variations du rendement économique ou des évaluations du marché d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables à la FPI; (iv) l'entrée en service ou le départ de hauts dirigeants, de fiduciaires et d'autres membres clés du personnel de la FPI; (v) la libération ou l'expiration des ententes de blocage ou d'autres restrictions relatives au transfert de parts en circulation ou de titres convertibles en parts; (vi) les ventes réelles ou perçues de parts supplémentaires ou de titres convertibles en parts; (vii) les acquisitions et les regroupements d'entreprises importants, les partenariats stratégiques, les coentreprises ou les engagements de capitaux par la FPI ou ses concurrents ou qui les concernent; (viii) les rapports d'information concernant les tendances, les préoccupations et l'évolution de la technologie ou de la concurrence, les modifications d'ordre réglementaire et d'autres questions connexes dans le secteur de la FPI ou des marchés cibles. Un autre facteur qui pourrait influencer le cours des parts est le rendement annuel des parts. Une hausse des taux d'intérêt pratiquée sur les marchés pourrait inciter les acquéreurs de parts à demander un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur le cours des parts.

Dernièrement, les marchés financiers ont connu de grandes fluctuations des cours et des volumes qui ont particulièrement influé sur les cours de titres de participation d'entités ouvertes et qui, dans de nombreux cas, étaient sans lien avec le rendement opérationnel, les valeurs des actifs sous-jacents ou les perspectives propres à ces entités. Par conséquent, le cours des parts pourrait baisser même si les résultats d'exploitation, les valeurs des actifs sous-jacents ou les perspectives de la FPI n'ont pas changé. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner des baisses de la valeur des actifs qui ne sont pas considérées comme étant temporaires, ce qui risque d'entraîner des moins-values. De plus, certains investisseurs institutionnels peuvent fonder leurs décisions de placement sur des facteurs propres aux pratiques de la FPI en matière d'environnement, de gouvernance, de responsabilité sociale et de rendement par rapport aux lignes directrices et aux critères de placement respectifs de ces institutions, et l'incapacité à respecter ces critères pourrait faire en sorte que ces institutions fassent des placements limités dans les parts ou qu'elles n'en fassent aucun, ce qui aurait des répercussions très défavorables sur le cours des parts. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations continues des cours et des volumes. Si ces niveaux accrus de volatilité et d'agitation des marchés durent longtemps, ils pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités de la FPI et le cours des parts.

Nature du placement

Les parts représentent une fraction de participation dans la FPI, et non un placement direct dans les actifs de la FPI, si bien que les investisseurs ne devraient pas les considérer comme des titres directs représentant les actifs de la FPI. Le porteur d'une part de la FPI ne détient pas une action d'une personne morale. En tant que porteurs des parts de la FPI, les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés

à la propriété d'actions d'une société, notamment, par exemple, le droit d'intenter des actions « en cas d'abus » ou des actions « obliques ». Les droits des porteurs de parts se fondent principalement sur la déclaration de fiducie. Les affaires de la FPI ne sont régies par aucune loi équivalant à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) ou à la LCSA qui établit les droits des actionnaires de sociétés dans diverses circonstances. En outre, la FPI pourrait ne pas être une entité reconnue en vertu de certaines lois existantes sur l'insolvabilité comme la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les ententes avec les créanciers des compagnies* (Canada); ainsi, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité de la FPI est incertain.

Disponibilité des flux de trésorerie

Les FPAOA pourraient être supérieurs aux liquidités réelles dont dispose la FPI à l'occasion en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les frais de location et les dépenses en immobilisations en excédent des réserves stipulées par la FPI dans son calcul des FPAOA. La FPI pourrait être tenue d'utiliser une partie de ses titres de créance et de ses parts SEC de catégorie C ou de réduire les distributions aux porteurs de parts afin de tenir compte de ces éléments. Les conditions des dettes de la FPI pourraient interdire les versements ou les distributions provenant de la FPI dans certaines circonstances.

Dilution

Le nombre de parts que la FPI est autorisée à émettre est illimité. La FPI peut émettre à son gré d'autres parts à l'occasion (notamment aux termes d'un régime de rémunération incitatif destiné aux employés qui peut être instauré à l'avenir) et les participations de porteurs de parts risquent ainsi d'être diluées. L'émission de parts supplémentaires aura un effet dilutif sur les participations des porteurs de parts.

Absence de marché public antérieur

Il n'y a actuellement aucun marché public pour la négociation des parts. Le prix d'offre des parts offertes aux termes des présentes a été établi par voie de négociation entre la FPI, la SCT et les preneurs fermes. La FPI ne peut prévoir le prix auquel les parts seront négociées au moment de la clôture, et rien ne garantit qu'un marché de négociation actif se créera après la clôture ou, s'il se crée, que ce marché se maintiendra au prix d'offre. De plus, si un marché public actif ne se crée pas ou n'est pas maintenu, les investisseurs pourraient avoir de la difficulté à vendre leurs parts.

Subordination structurelle des parts

En cas de faillite, de liquidation ou de restructuration de la Société, les porteurs de ses titres de créance et ses fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs créances sur les actifs de la Société avant que des actifs puissent être disponibles pour distribution à la FPI ou aux porteurs de parts. À la clôture, les parts et les dettes engagées par la FPI à l'avenir, à moins que les porteurs de parts SEC de la Société n'en conviennent autrement, seront de fait subordonnées aux dettes et aux autres obligations de la Société ainsi qu'aux parts SEC de catégorie C. Voir « Stratégie concernant la structure du capital ». La Société générera la totalité des liquidités de la FPI disponibles pour distribution aux porteurs de parts et détiendra la quasi-totalité des actifs de la FPI.

Contrôle limité

Les porteurs de parts autres que la SCT auront un contrôle limité sur les changements des politiques et de l'exploitation de la FPI, ce qui augmente l'incertitude et les risques d'un placement dans la FPI. Le conseil établira les principales politiques, notamment celles concernant le financement, la croissance, la structure des capitaux d'emprunt, l'admissibilité de la FPI et les distributions aux porteurs de parts. Le conseil pourra modifier ou réviser ces politiques et d'autres politiques sans le vote des porteurs de parts avec droit de vote. Aux termes de la déclaration de fiducie, les porteurs de parts avec droit de vote auront le droit de voter uniquement sur des questions limitées. Le pouvoir discrétionnaire étendu des fiduciaires lorsqu'ils établissent les politiques et l'incapacité des porteurs de parts à exercer un contrôle sur ces politiques augmentent l'incertitude et les risques d'un placement dans la FPI.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts n'engagera sa responsabilité d'une façon quelconque envers une personne relativement à la détention d'une part. De plus, des lois promulguées en Ontario et dans d'autres provinces et territoires visent à procurer aux porteurs de parts de ces provinces et territoires une responsabilité limitée. Toutefois, il y a le risque, que la FPI considère comme négligeable dans les circonstances, qu'un porteur de parts puisse être tenu personnellement responsable des obligations de la FPI dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées sur les actifs de la FPI. Il est prévu que la FPI gèrera ses affaires de façon à atténuer ce risque au minimum lorsque c'est possible.

Information financière antérieure

L'information financière antérieure concernant le portefeuille de baux des locataires tiers qui est présentée dans le présent prospectus provient des registres comptables antérieurs de la SCT. La FPI croit que les hypothèses sous-jacentes à ces états financiers combinés sont raisonnables. Toutefois, ces états financiers combinés ne tiennent pas compte de ce qu'auraient été la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la FPI si la FPI détenait le portefeuille de baux des locataires tiers pendant les périodes antérieures présentées ou de ce que seront la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la FPI à l'avenir. De plus, le portefeuille de baux des locataires tiers devrait représenter seulement 4,3 % du bénéfice opérationnel net de la FPI pendant la période des prévisions. Par conséquent, l'information financière antérieure concernant le portefeuille de baux des locataires tiers qui est présentée dans le présent prospectus n'est pas représentative du portefeuille global des premiers immeubles de la FPI et les acquéreurs devraient faire preuve d'une grande prudence lorsqu'ils s'en remettent à ces états financiers antérieurs au moment de prendre une décision de placement à l'égard des parts.

Les répartitions de frais qui ont servi à établir l'information financière antérieure concernant le portefeuille de baux des locataires tiers se fondent sur ce que la SCT considèrerait comme des répartitions raisonnables de l'utilisation des coûts engagés relativement au portefeuille de baux des locataires tiers. La FPI n'a pas ajusté cette information financière antérieure pour tenir compte de différences qui existeront ou de modifications qui peuvent survenir dans sa structure juridique, sa structure de coûts, son financement et ses activités par suite de sa propriété et de l'exploitation du portefeuille de locataires tiers.

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants de la FPI qui seront en vigueur à la clôture (autres que certains contrats conclus dans le cours normal des activités) :

- a) la convention d'acquisition;
- b) la déclaration de fiducie;
- c) la convention de développement;
- d) la convention d'échange;
- e) la convention d'indemnisation;
- f) la convention de société en commandite;
- g) la convention de non-concurrence et de non-sollicitation;
- h) la convention de gestion immobilière;
- i) la convention DDPO;
- j) la convention de Services;
- k) la convention de prise ferme.

Il sera possible de consulter sur SEDAR des exemplaires des documents précédents après la clôture.

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf indication contraire ci-après, les fiduciaires et les hauts dirigeants de la FPI ainsi que les porteurs de parts qui, directement ou indirectement, ont la propriété véritable ou le contrôle de plus de 10 % des parts ou des parts spéciales avec droit de vote, de même que les membres de leur groupe et les personnes avec qui ils ont des liens n'ont pas d'intérêt important, direct ou indirect, dans une opération conclue au cours des trois derniers exercices qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'elle aura une incidence importante sur la FPI ou ses filiales.

Kenneth Silver (chef de la direction de la FPI) est actuellement employé de la SCT. À la clôture, M. Silver cessera d'être un employé de celle-ci. À la clôture, la FPI fera indirectement l'acquisition des premiers immeubles auprès de la SCT, qui conclura certaines conventions avec la FPI et la Société. De plus, la SCT détiendra une participation effective importante dans la FPI après la clôture. Voir « Acquisition des premiers immeubles », « Ententes avec la SCT », « Fiduciaires et direction de la FPI », « Mode de placement », « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT » et « Promoteur ».

PROMOTEUR

La SCT a pris l'initiative de fonder et d'organiser la FPI et peut donc être considérée comme un promoteur de la FPI pour l'application de la législation en valeurs mobilières. Le nombre de parts (et le pourcentage de parts en circulation) que détiendra la SCT après la clôture est indiqué ci-après à la rubrique « Porteur de parts principal ». Voir « Emploi du produit », « Acquisition des premiers immeubles », « Ententes avec la SCT » et « Participation conservée — Participation conservée de la SCT », ainsi que d'autres rubriques du présent prospectus, dont « Fiduciaires et direction de la FPI », « Mode de placement », « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec la SCT » et « Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes ».

PORTEUR DE PARTS PRINCIPAL

À la clôture, il est prévu que la SCT détiendra une participation effective d'environ 85,0 % dans la FPI après dilution étant donné qu'elle sera propriétaire de 59 711 094 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation (soit une participation effective d'environ 83,1 % dans la FPI après dilution si l'option de surallocation est exercée intégralement). À la clôture, la SCT détiendra également la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation ainsi que toutes les parts spéciales avec droit de vote. Voir « Acquisition des premiers immeubles », « Participation conservée — Participation conservée de la SCT » et « Mode de placement ». À la connaissance des fiduciaires et de la direction de la FPI, aucune personne physique ou morale autre que la SCT ne sera propriétaire, directement ou indirectement, de plus de 10 % des parts à la clôture.

RAPPORT DE GESTION DU PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS

Aperçu

Le présent rapport de gestion décrit la situation financière et les résultats opérationnels de la participation de la Société Canadian Tire Limitée (ainsi que ses filiales, à moins que le contexte n'indique le contraire, la « SCT ») dans la partie de 26 immeubles qui génèrent des produits locatifs provenant de tiers (le « portefeuille de baux des locataires tiers »).

Les états financiers combinés et détachés et les notes annexes du portefeuille de baux des locataires tiers pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2013 et 2012 et pour les exercices clos les 31 décembre 2012, 2011 et 2010 ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») et sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Le présent rapport de gestion doit être lu parallèlement avec les états financiers combinés et détachés et les notes annexes.

Les états financiers analysés dans le présent rapport de gestion ont été préparés de façon détachée des états financiers de la SCT et présentent la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du portefeuille de baux des locataires tiers pour les périodes considérées, comme si le portefeuille de baux des locataires tiers avait été comptabilisé séparément.

Les états financiers combinés et détachés visent la participation de la SCT dans le portefeuille de baux des locataires tiers. Les états financiers combinés et détachés ne comprennent pas les composantes des actifs immobiliers du portefeuille de baux des locataires tiers qui sont utilisées par la SCT aux fins de ses activités de ventes de biens et de services au détail et de la division pétrolière, qui doivent également être acquis indirectement par CT Real Estate Investment Trust (la « FPI ») lors de la clôture du premier appel public à l'épargne de la FPI (la « clôture »), sauf pour ce qui est de certains contrats de location préexistants de magasins Mark's Work Warehouse Ltd. (« Mark's ») et FGL Sports Ltd. (« FGL Sports »).

Le rapport de gestion a pour objectif de fournir aux acheteurs potentiels de titres de la FPI une analyse des données historiques sur les actifs, les passifs, les produits et les charges opérationnelles du portefeuille de baux des locataires tiers pour les périodes susmentionnées. L'analyse de l'incidence de l'impôt exigible et de l'impôt différé sur le résultat occupe le second plan puisque le portefeuille de baux des locataires tiers n'est pas une entité juridique imposable, mais l'impôt exigible et l'impôt différé sur le résultat sont présentés dans les états financiers combinés et détachés parce que les actifs et les opérations du portefeuille de baux des locataires tiers ont été détachés d'entités qui sont imposables.

Principales données financières et opérationnelles

Le tableau suivant présente les principales données financières du portefeuille de baux des locataires tiers au 30 juin 2013 et pour le semestre clos à cette date et aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010 et pour les exercices clos à ces dates. Cette information est tirée des états financiers combinés et détachés et des notes annexes et doit être lue parallèlement à ceux-ci, qui sont inclus dans le prospectus :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	30 juin 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Nombre de propriétés	26	26	26	26
Juste valeur des immeubles de placement	146 204 \$	141 189 \$	124 636 \$	101 796 \$
Bénéfice opérationnel net	4 037 \$	6 627 \$	6 417 \$	5 919 \$
Loyer moyen par pied carré (\$/pi ²) ⁽¹⁾	21,34	20,63	21,25	20,28
Taux d'occupation	97,8 %	90,7 %	97,6 %	97,1 %

(1) Les chiffres du semestre clos le 30 juin 2013 ont été annualisés.

Toute l'information financière a été préparée conformément aux IFRS. Le bénéfice opérationnel net est une mesure additionnelle des principes comptables généralement reconnus utilisée par la direction, et elle

représente les produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles qui sont présentés dans les comptes combinés et détachés de résultat et de résultat global. La direction est d'avis que le bénéfice opérationnel net est utile pour évaluer le rendement opérationnel sous-jacent du portefeuille de baux des locataires tiers et pour prendre des décisions concernant les activités en cours. Cette mesure n'a pas de définition normalisée en vertu des principes comptables généralement reconnus et elle peut donc ne pas être comparable à des mesures nommées de façon semblable présentées par d'autres entités.

Analyse des états financiers

Le tableau suivant présente les principales données financières du portefeuille de baux des locataires tiers aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010 et pour les exercices clos à ces dates, et au 30 juin 2013 et pour le trimestre et le semestre clos à cette date.

Situation financière

(en milliers de dollars canadiens)

	Au 30 juin 2013	Au 31 décembre 2012	Au 31 décembre 2011
Immeubles de placement	146 204 \$	141 189 \$	124 636 \$
Débiteurs	1 469	1 688	1 557
Dépôts de location des locataires	52	41	93
Dettes fournisseurs et autres passifs	454	1 180	357

Résultats opérationnels

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestre clos le 30 juin 2013	Semestre clos le 30 juin 2013	Exercices clos les		
			31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Produits tirés des immeubles	3 353 \$	6 457 \$	10 191 \$	9 645 \$	9 016 \$
Charges liées aux immeubles	1 217	2 420	3 564	3 228	3 097
Bénéfice opérationnel net	2 136	4 037	6 627	6 417	5 919
Frais généraux et administratifs	73	141	270	276	285
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 739	4 676	8 534	11 627	10 893
Impôt sur le résultat	1 232	2 199	2 961	3 538	2 823
Bénéfice net et résultat global	3 570 \$	6 373 \$	11 930 \$	14 230 \$	13 704 \$

Situation financière

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est établie au moyen d'une approche de capitalisation directe par laquelle un taux de capitalisation est appliqué aux flux de trésorerie stabilisés estimés. Pour en arriver à la conclusion qu'il était approprié d'utiliser cette méthode, l'incertitude relative du moment et du montant des entrées et des sorties de trésorerie attendues ainsi que l'incidence qu'une telle incertitude aurait sur l'établissement d'une estimation fiable de la juste valeur ont été prises en compte.

Au 30 juin 2013, les immeubles étaient évalués selon un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,2 % appliqué aux flux de trésorerie stabilisés, comparativement à 6,4 % au 31 décembre 2012 et à 6,8 % au 31 décembre 2011.

La juste valeur des immeubles de placement a augmenté chaque période, principalement en raison de la hausse du bénéfice opérationnel et de la baisse des taux de capitalisation au cours des trois derniers exercices, ainsi que du réaménagement de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver.

Débiteurs

Les débiteurs comprennent les loyers et les recouvrements à recevoir et ils se sont chiffrés à 1 469 \$ au 30 juin 2013, comparativement à 1 688 \$ au 31 décembre 2012 et 1 557 \$ au 31 décembre 2011.

Charges payées d'avance

Au 30 juin 2013, les charges payées d'avance de 1 106 \$ comprenaient principalement un impôt foncier payé d'avance. Elles se sont chiffrées à 18 \$ au 31 décembre 2012 et à 12 \$ au 31 décembre 2011.

La hausse de 1 088 \$ au 30 juin 2013 par rapport au 31 décembre 2012 est principalement attribuable à la réception et au paiement du compte annuel final d'impôt foncier avant le 30 juin 2013.

Dettes fournisseurs et autres passifs

Les dettes fournisseurs et autres passifs comprennent principalement les taxes de vente et les coûts opérationnels des immeubles à payer. Au 30 juin 2013, les dettes fournisseurs et autres passifs se chiffraient à 454 \$, comparativement à 1 180 \$ au 31 décembre 2012 et à 357 \$ au 31 décembre 2011. L'augmentation de 823 \$ observée au 31 décembre 2012 s'explique en grande partie par les dépenses d'investissement engagées pour la propriété de South Marine Drive, à Vancouver.

Résultats opérationnels — Données annuelles

Produits tirés des immeubles

En 2012, les produits tirés des immeubles ont augmenté de 5,7 % pour s'établir à 10 191 \$, comparativement à 9 645 \$ en 2011. La hausse est principalement attribuable à la location initiale de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver, à compter de septembre 2012.

En 2011, les produits tirés des immeubles ont augmenté de 7,0 % pour s'établir à 9 645 \$, comparativement à 9 016 \$ en 2010. La hausse est principalement attribuable à l'augmentation des produits locatifs résultant de la location de locaux qui étaient vacants auparavant.

Bénéfice opérationnel net

Comme il est mentionné précédemment, le bénéfice opérationnel net représente les produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles.

En 2012, le bénéfice opérationnel net a augmenté de 3,3 % pour s'établir à 6 627 \$, comparativement à 6 417 \$ en 2011. La hausse a été favorisée par une occupation accrue de l'immeuble de South West Marine Drive, partiellement contrebalancée par la hausse des charges liées aux immeubles. Ces dernières ont augmenté de 10,4 % en 2012 pour s'établir à 3 564 \$, comparativement à 3 228 \$ en 2011, principalement en raison de la hausse des frais afférents aux zones communes liés à la location initiale de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver.

En 2011, le bénéfice opérationnel net a augmenté de 8,4 % pour s'établir à 6 417 \$, comparativement à 5 919 \$ en 2010. La hausse est principalement attribuable à l'augmentation des produits locatifs, contrebalancée par l'augmentation des charges liées aux immeubles. Ces dernières ont augmenté de 4,2 % en 2011 pour s'établir à 3 228 \$, comparativement à 3 097 \$ en 2010, principalement en raison de la hausse des taxes foncières.

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur de chaque immeuble de placement est établie en fonction, entre autres, des produits locatifs tirés des contrats de location en cours et des hypothèses concernant les produits locatifs tirés de contrats de location futurs qui tiennent compte des conditions du marché aux dates du bilan applicables, moins les sorties de trésorerie futures liées à ces contrats de location. Les évaluations sont effectuées au moyen d'une approche de capitalisation directe par laquelle un taux de capitalisation est appliqué aux flux de trésorerie stabilisés estimés, et les profits et les pertes liés à la juste valeur sont comptabilisés dans les comptes combinés et détachés de résultat et de résultat global.

Le portefeuille de baux des locataires tiers a comptabilisé des profits liés à la juste valeur de 8 534 \$ en 2012, de 11 627 \$ en 2011 et de 10 893 \$ en 2010. Les profits liés à la juste valeur de 2012, 2011 et 2010 ont été enregistrés principalement en raison de la hausse du bénéfice opérationnel net et de la baisse des taux de capitalisation.

Impôt sur le résultat

Le total de la charge d'impôt sur le résultat a diminué de 16,3 % pour s'établir à 2 961 \$ en 2012, comparativement à 3 538 \$ en 2011. La baisse est principalement attribuable à la diminution du bénéfice net avant impôt et du taux d'imposition prévu par la loi en 2012 par rapport à 2011.

En 2011, le total de la charge d'impôt sur le résultat a augmenté de 25,3 % pour se chiffrer à 3 538 \$, comparativement à 2 823 \$ en 2010. La hausse est principalement attribuable à l'augmentation du bénéfice net avant impôt et du taux d'imposition effectif applicable au portefeuille de baux des locataires tiers en 2011 par rapport à 2010. La hausse du taux d'imposition effectif est principalement attribuable à la diminution de la tranche non imposable des variations de la juste valeur des immeubles de placement, partiellement contrebalancée par une diminution du taux d'imposition prévu par la loi en 2011 par rapport à 2010.

Résultats opérationnels — Périodes intermédiaires

Le tableau suivant présente les résultats financiers du portefeuille de baux des locataires tiers pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2013 et 2012. Ces données sont tirées des états financiers combinés et détachés et des notes annexes et elles doivent être lues parallèlement à ces états financiers combinés et détachés et ces notes annexes, qui se trouvent également dans le présent prospectus.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin 2013	30 juin 2012	30 juin 2013	30 juin 2012
Produits tirés des immeubles	3 353 \$	2 484 \$	6 457 \$	4 810 \$
Charges liées aux immeubles	1 217	839	2 420	1 721
Bénéfice opérationnel net	2 136	1 645	4 037	3 089
Frais généraux et administratifs	73	75	141	132
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 739	1 794	4 676	4 991
Impôt sur le résultat	1 232	680	2 199	1 565
Bénéfice net et résultat global	<u>3 570 \$</u>	<u>2 684 \$</u>	<u>6 373 \$</u>	<u>6 383 \$</u>

Produits tirés des immeubles

Au deuxième trimestre de 2013, les produits tirés des immeubles ont augmenté de 35,0 % pour s'établir à 3 353 \$, comparativement à 2 484 \$ à la période correspondante de 2012. La hausse est principalement attribuable à la location de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver, à compter de septembre 2012.

Au semestre clos le 30 juin 2013, les produits tirés des immeubles ont augmenté de 34,2 % pour s'établir à 6 457 \$, comparativement à 4 810 \$ à la période correspondante de 2012, principalement en raison de location de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver, à compter de septembre 2012.

Bénéfice opérationnel net

Au deuxième trimestre de 2013, le bénéfice opérationnel net a augmenté de 29,8 % pour s'établir à 2 136 \$, comparativement à 1 645 \$ à la période correspondante de 2012, principalement en raison de la croissance des produits tirés des immeubles, partiellement contrebalancée par la hausse des charges liées aux immeubles. La hausse des produits tirés des immeubles et des charges afférentes résulte de la location de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver, à compter de septembre 2012.

Au semestre clos le 30 juin 2013, le bénéfice opérationnel net a augmenté de 30,7 % pour s'établir à 4 037 \$, comparativement à 3 089 \$ à la période correspondante de 2012, principalement en raison de la croissance des produits tirés des immeubles, qui a été partiellement contrebalancée par la hausse des charges liées aux immeubles. La hausse des produits tirés des immeubles et des charges afférentes résulte de la location de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver, à compter de septembre 2012.

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le portefeuille de baux des locataires tiers a comptabilisé un profit à la juste valeur de 2 739 \$ au deuxième trimestre de 2013, comparativement à un profit de 1 794 \$ à la période correspondante de 2012. Le profit à la juste valeur enregistré au deuxième trimestre de 2013 est principalement attribuable à la hausse du bénéfice opérationnel net et à la baisse des taux de capitalisation.

Le portefeuille de baux des locataires tiers a comptabilisé un profit à la juste valeur de 4 676 \$ au semestre clos le 30 juin 2013, comparativement à un profit de 4 991 \$ à la période correspondante de 2012. Le profit à la juste valeur enregistré au semestre clos le 30 juin 2013 est principalement attribuable à la hausse du bénéfice opérationnel net et à la baisse des taux de capitalisation.

Impôt sur le résultat

Au deuxième trimestre de 2013, la charge d'impôt sur le résultat a augmenté pour s'établir à 1 232 \$, comparativement à 680 \$ au deuxième trimestre de 2012. La hausse d'un exercice à l'autre est attribuable à la croissance du bénéfice net avant impôt et à l'augmentation du taux d'imposition effectif applicable au deuxième trimestre de 2013. La hausse du taux d'imposition effectif est principalement attribuable à la diminution de la tranche non imposable des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Au semestre clos le 30 juin 2013, la charge d'impôt sur le résultat a augmenté pour se chiffrer à 2 199 \$, comparativement à 1 565 \$ à la période correspondante de 2012. La hausse d'un exercice à l'autre est attribuable à l'augmentation du taux d'imposition effectif au semestre clos le 30 juin 2013, qui résulte principalement de la diminution de la tranche non imposable des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Flux de trésorerie

Le tableau suivant résume les flux de trésorerie par type d'activités :

(en milliers de dollars canadiens)	Exercices clos les		
	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Activités opérationnelles	6 163 \$	3 288 \$	5 541 \$
Activités d'investissement	(7 188)	(10 762)	(6 420)
Activités de financement	1 025	7 474	879

Activités opérationnelles

En 2012, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont augmenté de 2 875 \$ par rapport à 2011, principalement en raison de la diminution des soldes du fonds de roulement et de la hausse du bénéfice net, déduction faite des variations de la juste valeur sans effet de trésorerie des immeubles de placement.

En 2011, les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont diminué de 2 253 \$ par rapport à 2010, principalement en raison de l'augmentation des soldes du fonds de roulement, compensée par la hausse du bénéfice net et du résultat global.

Activités d'investissement

En 2012, les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ont diminué de 3 574 \$ par rapport à 2011, principalement en raison de la diminution des coûts de réaménagement d'un exercice à l'autre liés à l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver.

En 2011, les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ont augmenté de 4 342 \$ par rapport à 2010, en raison de la hausse des coûts de réaménagement d'un exercice à l'autre liés à l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver.

Activités de financement

Les fluctuations des flux de trésorerie liés aux activités de financement sont stimulées par les variations des apports de la SCT. Les apports de la SCT visaient à soutenir le réaménagement de l'immeuble de South West Marine Drive, à Vancouver.

Sources de liquidités et de financement

Le portefeuille de baux des locataires tiers s'attend à remplir toutes ses obligations à leur échéance. Le portefeuille de baux des locataires tiers n'a pas de titres d'emprunt ou de capitaux propres et il obtient son financement et son capital de la SCT, de sorte que la SCT est considérée comme étant partie à toutes les transactions en trésorerie du portefeuille de baux des locataires tiers.

Engagements

Au 30 juin 2013, le portefeuille de baux des locataires tiers s'est engagé à payer des coûts de construction d'environ 300 \$ (non audité), lesquels sont exigibles dans un an.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de baux des locataires tiers s'est engagé à payer des coûts de construction d'environ 400 \$, lesquels sont exigibles dans un an.

Garanties et arrangements hors bilan

Le portefeuille de baux des locataires tiers n'a fourni de garanties financières ou non financières ni à la SCT, ni à ses locataires, ni à toute autre entité avec laquelle elle transige.

Le portefeuille de baux des locataires tiers n'a pas créé et ne fait partie d'aucune entité ad hoc ou hors bilan ayant pour objectif de générer du capital, de contracter une dette ou d'exercer ses activités. Le portefeuille de baux des locataires tiers n'a ni relation ni arrangement avec des entités qui ne sont pas consolidées dans ses états financiers combinés et détachés qui sont raisonnablement susceptibles d'avoir une incidence importante sur les liquidités ou la disponibilité des sources de financement.

Risques liés aux actifs financiers et aux passifs financiers

Les instruments financiers du portefeuille de baux des locataires tiers ne l'exposent pas de façon importante à des risques de change, de marché ou de taux d'intérêt. Les instruments financiers du portefeuille de baux des locataires tiers l'exposent aux risques de liquidité et de crédit.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le portefeuille de baux des locataires tiers ne dispose pas de fonds suffisants pour s'acquitter de ses obligations en ce qui a trait à ses activités opérationnelles et d'investissement. Le risque de liquidité du portefeuille de baux des locataires tiers est géré au moyen de contributions de la part de la SCT lorsque les flux de trésorerie provenant des activités des immeubles ne sont pas suffisants. Le capital du portefeuille de baux des locataires tiers est constitué de l'actif net et est financé par la SCT, essentiellement en ce qui a trait aux acquisitions d'immeubles de placement, lorsque les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles sont insuffisants.

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque que les contreparties aux actifs financiers soient en situation de défaut. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires des immeubles compris dans le portefeuille de baux des locataires tiers éprouvent des difficultés financières et soient incapables de s'acquitter de leurs obligations aux termes de leurs contrats de location. Le portefeuille de baux des locataires tiers atténue le risque de perte sur créances lié à ses locataires en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires et en exigeant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet. Les créances se composent essentiellement des loyers à recevoir et des recouvrements de loyers. La provision pour créances douteuses fait l'objet d'un examen et d'une mise à jour chaque date de clôture.

Utilisation d'estimations et exercice de jugements

La préparation des états financiers combinés et détachés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés de l'actif et du passif, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers combinés et détachés ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pendant la période de présentation de l'information financière. Les résultats réels peuvent différer des estimations présentées dans les états financiers combinés et détachés.

On a recours au jugement principalement au moment de déterminer si un solde ou une transaction devrait être constaté dans les états financiers combinés et détachés. Les estimations et les hypothèses servent principalement à déterminer l'évaluation des transactions et des soldes constatés. Cependant, les jugements et les estimations sont souvent interreliés.

Les jugements, les estimations et les hypothèses sont évalués de façon continue et se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres facteurs, y compris les attentes relatives aux événements futurs qui semblent raisonnables compte tenu des circonstances. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et au cours des périodes ultérieures touchées par la révision.

Les estimations suivantes sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers combinés et détachés :

Charges liées aux immeubles

Des charges liées aux immeubles ont été affectées au portefeuille de baux des locataires tiers selon des méthodes raisonnables, telles que la superficie locative brute, des évaluations d'immeubles et d'autres facteurs propres aux charges. Ces charges comprennent des estimations des frais de gestion et d'autres charges applicables, de même que la répartition des impôts fonciers et remboursements connexes.

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement présentée dans les états financiers combinés et détachés est réévaluée par des experts externes en évaluation qualifiés et indépendants à la fin de chaque période de présentation de l'information financière, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée dans les comptes combinés et détachés de résultat net et de résultat global. Pour déterminer la juste valeur, on tient compte des estimations des loyers futurs, des sorties de trésorerie nécessaires pour obtenir les loyers des immeubles et les entretenir, ainsi que des taux de capitalisation (veuillez vous reporter à la note 7 des états financiers combinés et détachés).

Frais généraux et administratifs

Certaines charges générales et administratives engagées dans le cadre de la propriété et de la gestion des actifs immobiliers de la SCT ne sont pas directement attribuables au portefeuille de baux des locataires tiers. Des frais généraux et administratifs ont été affectés au personnel participant directement à la gestion du portefeuille de baux des locataires tiers, et ils ont été comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

Les paragraphes suivants exposent les jugements d'importance critique qui ont été formulés lors de l'application des méthodes comptables et qui ont la plus grande incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers combinés et détachés :

Immeubles de placement

Les méthodes comptables concernant les immeubles de placement sont décrites à la note 4 a) des états financiers combinés et détachés. Pour appliquer cette méthode, la SCT a recours au jugement afin de déterminer si certains coûts constituent des ajouts à la valeur comptable des immeubles et, pour ce qui est des immeubles en cours d'aménagement, afin de déterminer le moment de l'achèvement pratique de l'immeuble et

d'établir les coûts d'emprunt directement attribuables qui doivent être inclus dans la valeur comptable de l'immeuble en cours d'aménagement.

Contrats de location

La méthode comptable pour la comptabilisation des produits tirés des contrats de location est décrite à la note 4 c) des états financiers combinés et détachés. Pour appliquer cette méthode, la SCT doit formuler des jugements portant sur le fait que les améliorations locatives prévues dans le cadre d'un contrat de location rehaussent ou non la valeur des immeubles loués, ce qui sert à déterminer si les montants concernés seront traités comme des ajouts d'immeubles de placement et à quel moment doit commencer la comptabilisation des revenus tirés du contrat de location. En outre, lorsqu'un contrat de location donne à un locataire le choix d'affecter la totalité ou une partie de toute allocation pour amélioration locative inutilisée à la réduction de son loyer, la SCT doit exercer son jugement pour déterminer dans quelle mesure l'allocation représente un incitatif qui est amorti à titre de réduction des revenus locatifs sur la durée du contrat de location.

Normes comptables mises en œuvre en 2013

Les normes et modifications suivantes sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013 : IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*; IAS 19 (2011), *Avantages du personnel*; IFRS 10, *États financiers consolidés*; IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*; IAS 28, *Participations dans des entreprises associées*; IAS 1, *Présentation des états financiers*. L'entrée en vigueur de ces normes n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers combinés et détachés.

Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées

Les nouvelles normes, modifications et interprétations suivantes ont été publiées, mais ne sont pas en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des états financiers combinés et détachés.

Instruments financiers

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, *Instruments financiers : Classement et évaluation* (« IFRS 9 »), qui comprenait des directives de classement et d'évaluation des actifs financiers. En octobre 2010, des exigences s'appliquant aux passifs financiers ont été ajoutées à IFRS 9. IFRS 9 remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »), dans sa totalité. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif ou un passif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les directives multiples d'IAS 39. Dans le cas des actifs financiers, l'approche d'IFRS 9 est fondée sur le modèle économique que suit l'entité pour la gestion des instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. La nouvelle norme exige également l'utilisation d'une méthode unique de dépréciation, qui remplace ainsi les multiples méthodes de dépréciation d'IAS 39. Pour ce qui est des passifs financiers évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur découlant des modifications relatives au risque de crédit de la SCT à des tiers locataires sont présentées dans les autres éléments du résultat global plutôt que dans le résultat net, à moins que cela n'entraîne une non-concordance comptable. Une non-concordance comptable peut survenir lorsque des passifs financiers évalués à la juste valeur sont gérés avec des actifs qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Une non-concordance comptable pourrait ainsi se produire en raison du fait que la totalité de la variation de la juste valeur des actifs financiers serait présentée en résultat net, mais qu'une portion de la variation de la juste valeur des passifs financiers connexes ne le serait pas. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015. L'adoption anticipée est permise. La SCT évalue actuellement l'incidence potentielle de cette norme sur le portefeuille de baux des locataires tiers.

Instruments financiers : compensation des actifs et des passifs

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), afin de clarifier les exigences en matière de compensation d'un actif ou d'un passif financier dans les états financiers. Les modifications à IAS 32 seront appliquées de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du

1^{er} janvier 2014. La SCT évalue actuellement l'incidence potentielle des modifications apportées à IAS 32 sur le portefeuille de baux des locataires tiers.

Événements postérieurs

Vers le 10 octobre 2013, la SCT et la FPI conclueront une convention de prise ferme à l'égard des opérations envisagées dans le cadre du premier appel public à l'épargne de la FPI. Lors de la clôture, la FPI fera indirectement l'acquisition de certains actifs immobiliers de la SCT, notamment le portefeuille de baux des locataires tiers.

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

Poursuites

La FPI n'a connaissance d'aucune poursuite en cours ou envisagée à laquelle elle est ou a été partie ou qui met ou qui a mis en cause les premiers immeubles depuis le 1^{er} janvier 2013.

Application de la loi

La FPI n'a connaissance d'aucune amende ou sanction lui ayant été infligée par un tribunal, une autorité en valeurs mobilières ou un autre organisme de réglementation, et la FPI n'a conclu aucun règlement amiable devant un tribunal ou avec une autorité en valeurs mobilières.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Les questions traitées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » ainsi que certaines autres questions d'ordre juridique concernant l'émission et la vente de parts seront examinées par Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L., s.r.l., au nom de la FPI, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., au nom des preneurs fermes. Certaines questions d'ordre juridique concernant l'émission et la vente des parts seront transmises à Cassels, Brock & Blackwell LLP, au nom de la SCT. À la date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L., s.r.l. sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation ou autres biens de la FPI, des personnes avec qui elle a des liens ou des membres de son groupe. À la date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Cassels, Brock & Blackwell LLP sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation ou autres biens de la FPI, des personnes avec qui elle a des liens ou des membres de son groupe. À la date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation ou autres biens de la FPI, des personnes avec qui elle a des liens ou des membres de son groupe.

EXPERTS

Certains renseignements relatifs aux évaluations sont fondés sur un rapport de portefeuille dressé par Cushman & Wakefield Ltd. À la date du présent prospectus, les « spécialistes désignés » de Cushman & Wakefield Ltd. sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation ou autres biens de la FPI, des personnes avec qui elle a des liens ou des membres de son groupe.

Deloitte s.e.n.c.r.l. est l'auditeur de la FPI et est indépendant de la FPI au sens des règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

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

L'auditeur de la FPI est Deloitte s.e.n.c.r.l., cabinet de comptables professionnels agréés et de comptables agréés qui est situé à Toronto (Ontario).

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est la Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal à Toronto (Ontario).

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

- « **acquisition** » L'acquisition des premiers immeubles par la FPI.
- « **ARC** » L'Agence du revenu du Canada.
- « **attestation du dirigeant** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».
- « **baux de Canadian Tire** » et « **bail de Canadian Tire** » Ont le sens qui leur est attribué à la rubrique « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT ».
- « **bénéfice opérationnel net** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR ».
- « **billets SEC de catégorie A** » Collectivement, les billets de catégorie A que la Société émettra dans le cadre de l'acquisition.
- « **billets SEC de catégorie B** » Collectivement, les billets de catégorie B que la Société émettra dans le cadre de l'acquisition, notamment les billets SEC de catégorie B1 et les billets SEC de catégorie B2.
- « **billets SEC de catégorie C** » Collectivement, les billets de catégorie C que la Société émettra dans le cadre de l'acquisition.
- « **Canada atlantique** » Le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard.
- « **CDS** » Services de dépôt et de compensation CDS inc.
- « **centre commercial** » Immeuble qui a (ou qui aura à la réalisation de l'acquisition proposée ou du réaménagement de l'immeuble) au moins trois locataires qui ne sont pas la SCT (y compris ses filiales).
- « **changement de contrôle** » L'acquisition, par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert, directement ou indirectement, autre que La Société Canadian Tire Limitée ou l'une de ses filiales, de plus de 50 % du total des droits de vote rattachés aux parts et aux parts spéciales avec droit de vote de la FPI (compte tenu de ce qui suit : (i) la pleine dilution après l'échange de la totalité des parts SEC de catégorie B alors en circulation contre des parts de la FPI; (ii) en ce qui concerne les autres titres qui, par conversion ou échange, donnent droit à des parts de la FPI, uniquement la dilution résultant de la conversion ou de l'exercice de ces autres titres convertibles ou échangeables détenus par cette personne ou ce groupe de personnes).
- « **clôture** » La clôture du placement, de l'acquisition et d'autres opérations connexes, dont les conditions importantes sont décrites au présent prospectus.
- « **commanditaires** » et « **commanditaire** » Ont le sens qui leur est attribué à la rubrique « La Société — Généralités ».
- « **commandité** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Généralités ».
- « **concurrent** » Personne qui exerce des activités ou personne qui la contrôle ou est sous son contrôle, dans l'une ou plusieurs des catégories suivantes : quincaillerie, automobile, articles de sport, vêtements et produits ménagers.
- « **conseil** » Le conseil de fiducie de la FPI.
- « **conseiller EES indépendant** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations environnementales de sites ».
- « **contrat de licence** » Le contrat de licence qui sera conclu à la clôture par la FPI, la Société et la SCT et qui est décrit à la rubrique « Ententes avec la SCT — Contrat de licence ».
- « **convention d'acquisition** » La convention d'achat et de vente qui sera conclue au plus tard à la clôture, aux termes de laquelle la FPI fera indirectement l'acquisition des premiers immeubles et la SCT fera certaines déclarations et fournira certaines garanties et certaines indemnisations relativement aux premiers immeubles de

la FPI et de la Société, convention qui est décrite à la rubrique « Acquisition des premiers immeubles — Convention d'acquisition et convention d'indemnisation ».

« **convention d'échange** » La convention qui sera conclue à la clôture et aux termes de laquelle la SCT obtiendra, entre autres, le droit d'exiger que la FPI échange chaque part SEC de catégorie B détenue par la SCT contre une part, comme il est décrit à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits d'échange ».

« **convention d'indemnisation** » La convention d'indemnisation qui sera conclue au plus tard à la clôture par la SCT, la FPI et la Société et qui est décrite à la rubrique « Acquisition des premiers immeubles — Convention d'acquisition et convention d'indemnisation ».

« **convention DDPO** » La convention relative au droit de première offre que la FPI, la Société et la SCT concluront à la clôture, convention qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention DDPO ».

« **convention de développement** » La convention de développement qui sera conclue à la clôture par la FPI, la Société et la SCT et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de développement ».

« **convention de gestion immobilière** » La convention de gestion immobilière que la Société, la SCT et Immobilière CT concluront à la clôture et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière ».

« **convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » La convention de non-concurrence et de non-sollicitation qui sera conclue à la clôture par la FPI, la Société et la SCT, convention qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation ».

« **convention de prise ferme** » La convention de prise ferme que la FPI, la SCT et les preneurs fermes concluront en date du 10 octobre 2013 et qui est décrite à la rubrique « Mode de placement ».

« **convention de Services** » La convention de services que la FPI, la Société et la SCT concluront à la clôture, aux termes de laquelle la SCT ou certaines de ses filiales fourniront les Services et qui est décrite à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

« **convention de société en commandite** » La convention de société en commandite modifiée qui portera la date de clôture et qui régira la Société.

« **date de clôture** » Le 23 octobre 2013, ou toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard le 5 novembre 2013.

« **date de distribution** » En ce qui concerne un mois civil, vers le 15^e jour du mois civil suivant ou une autre date que les fiduciaires établissent à leur gré.

« **DBRS** » DBRS Limited.

« **DDPO de la FPI** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention DDPO ».

« **DDPO sur le bail** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT — Droit de première offre ».

« **DDPR en cas de changement de contrôle** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention DDPO ».

« **DDPR sur le bail** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Actifs de la FPI — Description des conditions importantes des baux conclus avec la SCT — Droit de premier refus ».

« **déclaration de fiducie** » La déclaration de fiducie de la FPI du 15 juillet 2013, dans sa version modifiée au plus tard à la clôture, qui est décrite à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

« **dettes** » En ce qui concerne une personne (sans doublement) : (i) son obligation découlant d'un emprunt (notamment le plein capital des titres de créance convertibles, malgré sa présentation conformément aux PCGR); (ii) son obligation découlant de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; (iii) son obligation émise ou acceptée à titre de prix d'achat différé de biens; (iv) son obligation locative; (v) les obligations du type indiqué aux points (i) à (iv) d'une autre personne, dont cette personne a garanti le paiement ou dont elle est

responsable. Toutefois : (A) pour l'application des points (i) à (v) (sauf en ce qui concerne les titres de créance convertibles, comme il est indiqué plus haut), une obligation constituera des dettes de cette personne uniquement dans la mesure où elle figurerait comme un passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux PCGR; (B) les obligations mentionnées aux points (i) à (iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer dans le cours normal des activités qui ne sont pas en souffrance ou qui sont contestées de bonne foi, les produits différés, les passifs incorporels, les impôts sur le revenu différés, les frais de financement différés, les dépôts des locataires et l'endettement concernant le solde impayé de reçus de versement si cet endettement a une durée d'au plus 12 mois; (C) les parts, les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B, les parts SEC de catégorie C et les titres échangeables ne constituent pas des dettes.

« **distribution sur demande** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits d'inscription ».

« **document de présentation** » Le modèle du document de présentation daté du 24 septembre 2013.

« **droit d'inscription d'entraînement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits d'inscription ».

« **droit d'inscription sur demande** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits d'inscription ».

« **écart** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Parts SEC de catégorie C ».

« **écart du marché des titres de créance** » La moyenne arithmétique, en pourcentage, de la différence entre : (A) le rendement prévu jusqu'à l'échéance de débentures subordonnées non garanties émises dans le public par la FPI, d'une durée de cinq ans jusqu'à l'échéance, si elles sont émises à la date de l'établissement de cette moyenne; (B) le rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans à la date de l'établissement de cette moyenne, établis, dans les deux cas, par trois courtiers en placement appartenant à une banque de l'annexe I (s'il y a trois courtiers en placement appartenant à une banque de l'annexe I). Toutefois, le premier de ces courtiers sera nommé par la Société, le deuxième sera nommé par le porteur des séries applicables de parts SEC de catégorie C dont le capital est le plus élevé, et le troisième sera nommé de concert par le premier et le deuxième courtiers.

« **écart du marché — catégorie C** » La somme de 0,05 % et de l'écart du marché des titres de créance.

« **émetteur acquis** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation — Lignes directrices en matière de placement ».

« **enseigne de la SCT** » Dénomination ou marque de commerce de la SCT, notamment la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire^{MD}.

« **États-Unis** » Les États-Unis, au sens du *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933.

« **évaluateur** » Cushman & Wakefield Ltd.

« **évaluations** » Les estimations de la juste valeur marchande des premiers immeubles fournies par l'évaluateur.

« **exception relative aux FPI** » L'exception applicable aux « fiducies de placement immobilier » au sens de la LIR qui les exclut de la définition des « fiducies intermédiaires de placement déterminées », le tout étant plus précisément décrit à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI — Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier » ».

« **facilité de crédit** » La facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang d'un capital de 200 millions de dollars qu'un syndicat de prêteurs accordera à la Société à la clôture, facilité qui est décrite à la rubrique « Stratégie concernant la structure du capital — Facilité de crédit ».

« **fiduciaire indépendant** » Fiduciaire qui est « indépendant » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* et, en ce qui concerne un membre du comité d'audit, un fiduciaire qui est aussi « indépendant » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

« **fiduciaires** » Les fiduciaires de la FPI, et le terme « fiduciaire » désigne l'un d'eux.

« **filiale** » A le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*.

« **FNACC** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la Société ».

« **FPAO** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR ».

« **FPAOA** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR ».

« **FPI** » La Fiducie de placement immobilier CT, et la mention de la « FPI » au présent prospectus doit être interprétée comme celle décrite à la rubrique « Signification de certains termes ».

« **Groupe détail Canadian Tire** » Soit la dénomination et la marque de commerce Canadian Tire^{MD}, soit l'entreprise de détail exploitée sous cette dénomination et cette marque de commerce, selon le contexte.

« **haut dirigeant visé** » A le sens donné au terme « membre de la haute direction visé » à l'*Annexe 51-102A6 — Déclaration de la rémunération de la haute direction* et vise les hauts dirigeants qui sont décrits à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Introduction ».

« **ICCA** » L'Institut Canadien des Comptables Agréés.

« **IFRS** » Les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'ICCA dans la partie I du Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés — Comptabilité, dans sa version éventuellement modifiée.

« **immeubles conservés** » Le portefeuille d'immeubles commerciaux, principalement composé de commerces au détail, qui continueront d'appartenir à la SCT à la clôture, et le terme « immeuble conservé » désigne l'un d'eux.

« **Immobilière CT** » Immobilière Canadian Tire Limitée, filiale en propriété exclusive de la SCT.

« **indice des prix à la consommation** » L'indice des prix à la consommation — Indice d'ensemble pour le Canada (2002=100) publié par Statistique Canada, ou tout indice remplaçant, étant précisé qu'en l'absence d'indice remplaçant, le terme « **indice des prix à la consommation** » désigne un indice comparable alors disponible qui mesure l'inflation et la déflation.

« **ITSC** » Le système d'inventaire des titres sans certificats administré par la CDS.

« **SCT** » La Société Canadian Tire Limitée et ses filiales (à l'exclusion de la FPI et de ses filiales) ou, selon le contexte, l'une d'elles.

« **LCSA** » La *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **lignes directrices sur la propriété des parts par les fiduciaires** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Rémunération des fiduciaires — Lignes directrices sur la propriété des parts par les fiduciaires ».

« **lignes directrices sur la propriété des parts par les hauts dirigeants** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Lignes directrices sur la propriété des parts par les hauts dirigeants ».

« **LIR** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application.

« **Loi de 1933** » La *Securities Act of 1933* des États-Unis, dans sa version modifiée.

« **marchand associé** » Les propriétaires d'entreprises indépendants qui exploitent des magasins du Groupe détail Canadian Tire.

« **membres du groupe** » A le sens attribué au terme « membre du même groupe » dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*.

« **montant choisi** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Distributions ».

« **non-résidents** » (i) Des non-résidents du Canada; (ii) des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes; (iii) à la fois des non-résidents et des sociétés de personnes visées au point (ii) (le tout au sens de la LIR).

« **obligations de refinancement de CT** » (A) Si la SCT refuse de donner son consentement à un refinancement de CT, dont le produit sera affecté au remboursement d'un rachat de parts SEC de catégorie C proposé par la FPI, alors la FPI peut : (i) soit accepter une offre de la SCT d'offrir à la FPI un financement par emprunt dont le montant total est celui nécessaire au financement de ce rachat et dont les conditions sont celles existant alors sur le marché (le taux d'intérêt sur l'emprunt étant calculé selon l'écart du marché des titres de créance) et de racheter ces parts SEC de catégorie C au moyen du produit de ce financement par emprunt; (ii) soit décider à son gré que le taux de distribution fixe annuel pour la période de taux fixe ultérieure suivante ou le taux de distribution variable pour chaque mois de la période de taux variable ultérieure suivante, selon le cas, sera calculé en remplaçant l'« écart » par l'« écart du marché — catégorie C », le tout conformément aux conditions des parts SEC de catégorie C; (B) si la SCT refuse de donner son consentement à un refinancement de CT, dont le produit refinancera les titres de créance échus émis par la FPI à la SCT, alors cette dernière accepte les parts SEC de catégorie C et accorde à la FPI un prêt dont le montant total est celui nécessaire au refinancement de ces titres de créance échus et qui sera réparti entre les parts SEC de catégorie C et les titres de créance au gré de la SCT, dans chaque cas, aux conditions existant alors sur le marché (le taux de distribution sur ces parts SEC de catégorie C étant calculé selon l'écart du marché — catégorie C et le taux d'intérêt sur ces titres de créance étant calculé selon l'écart du marché des titres de créance, selon le cas).

« **option de surallocation** » L'option que la FPI attribue aux preneurs fermes qui peuvent l'exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours suivant la clôture en vue d'acheter jusqu'à 3 952 500 parts supplémentaires aux conditions établies au présent prospectus uniquement pour couvrir les surallocations éventuelles et à des fins de stabilisation du marché, option qui est décrite à la rubrique « Mode de placement — Généralités ».

« **Ouest canadien** » La Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan et le Manitoba, ainsi que les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon.

« **part du commandité** » Part représentant la participation du commandité dans la Société.

« **participation du commandité** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Parts de société en commandite ».

« **parts** » Parts de fiducie du capital de la FPI, autres que les parts spéciales avec droit de vote, et le terme « part » désigne l'une d'elles.

« **parts au rendement** » Parts au rendement, décrites à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime incitatif à long terme ».

« **parts avec droit de vote** » Collectivement, les parts et les parts spéciales avec droit de vote, et le terme « part avec droit de vote » désigne l'une d'elles.

« **parts différées** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Rémunération des fiduciaires — Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires ».

« **parts privilégiées** » Les parts privilégiées de la FPI qui pourront être créées à l'avenir, et le terme « **part privilégiée** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie A** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie A de la Société.

« **parts SEC de catégorie B** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie B de la Société, et le terme « part SEC de catégorie B » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie C** » Collectivement, les parts de société en commandite de catégorie C de la Société, et le terme « part SEC de catégorie C » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC supplémentaires** » Les parts SEC de la Société qui pourront être créées à l'avenir, et le terme « **part SEC supplémentaire** » désigne l'une d'elles.

« **parts spéciales avec droit de vote** » Collectivement, les parts spéciales avec droit de vote de la FPI, et le terme « part spéciale avec droit de vote » désigne l'une d'elles.

« **parts subalternes** » Les parts subalternes décrites à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime de parts subalternes à l'intention des hauts dirigeants ».

« **PCGR** » Les principes comptables généralement reconnus du Canada (qui sont les IFRS pour les émetteurs canadiens assujettis) adoptés par la FPI pour la présentation de l'information financière.

« **période de taux fixe initiale** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C ».

« **période de taux fixe ultérieure** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, période de taux fixe de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série et chaque période de taux fixe de cinq ans qui suit.

« **période de taux variable ultérieure** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, période de taux variable de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe initiale pour chaque série et chaque période de taux variable de cinq ans qui suit.

« **période des prévisions** » La période des prévisions indiquée à la rubrique « Prévisions financières », soit du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

« **personne apparentée** » Personne qui est une « personne apparentée » au sens du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, dans sa version modifiée.

« **personne des États-Unis** » Personne des États-Unis (*U.S. person*) au sens du *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933.

« **placement** » Le placement de parts dans le cadre du présent prospectus.

« **placement d'entraînement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits d'inscription ».

« **portefeuille de baux des locataires tiers** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « À propos du présent prospectus ».

« **portefeuille de locataires Canadian Tire** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « À propos du présent prospectus ».

« **Porteur** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **porteurs de parts** » Les porteurs de parts, et le terme « porteur de parts » désigne l'un d'eux.

« **porteurs de parts avec droit de vote** » Collectivement, les porteurs de parts avec droit de vote, et le terme « porteur de parts avec droit de vote » désigne l'un d'eux.

« **premiers immeubles** » Le portefeuille de 256 immeubles totalisant environ 19 millions de pieds carrés de SLB, soit 255 immeubles de commerces au détail et un centre de distribution (qui héberge les activités du Groupe détail Canadian Tire) que la FPI acquerra indirectement par l'intermédiaire de la Société à la clôture, et le terme « premier immeuble » désigne l'un d'eux.

« **preneurs fermes** » Collectivement, RBCDVM, Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., Corporation Canaccord Genuity, GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée et Raymond James Ltée, mentionnées à la rubrique « Mode de placement ».

« **prévisions financières** » Les prévisions financières de la FPI figurant à la rubrique « Prévisions financières ».

« **prix d'offre** » Le prix par part vendue dans le cadre du placement.

« **prix de remboursement des obligations du Canada** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « La Société — Parts de société en commandite — Parts SEC de catégorie C ».

« **prix de rendement des obligations du Canada** » Prix d'une part SEC de catégorie C calculé pour donner un rendement, composé mensuellement, équivalant au rendement des obligations du Canada majoré de 25 % de l'écart, à la date à laquelle l'avis de rachat applicable est donné conformément à la convention de société en commandite.

« **projet de développement** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de développement ».

« **rapports EEI** » Les rapports d'évaluation de l'état des immeubles établis pour chacun des premiers immeubles et décrits à la rubrique « Évaluation des premiers immeubles — Évaluation de l'état des immeubles ».

« **rapports EES phase I** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations environnementales de sites ».

« **rapports EES phase II** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des premiers immeubles — Évaluations environnementales de sites ».

« **RBCDVM** » RBC Dominion valeurs mobilières inc.

« **REALpac** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mesures financières supplémentaires définies par les PCGR et mesures financières non définies par les PCGR ».

« **refinancement de CT** » Financement par emprunt ou par capitaux propres ou financement semblable dont le produit est affecté au remboursement du rachat de parts SEC de catégorie C à l'expiration d'une période de taux fixe initiale, d'une période de taux fixe ultérieure ou d'une période de taux variable ultérieure et, le cas échéant, à l'échéance d'une dette due par la FPI à la SCT.

« **régime de parts au rendement** » Le régime de parts au rendement, décrit à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime de parts au rendement ».

« **régime de parts différées** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Rémunération des fiduciaires — Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires ».

« **régime de parts subalternes** » Le régime de parts subalternes décrit à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime de parts subalternes à l'intention des hauts dirigeants ».

« **régimes enregistrés** » Collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des comptes d'épargne libre d'impôt et des régimes enregistrés d'épargne-études.

« **règles EIPD** » Les règles qui s'appliquent aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées et qui sont décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI — Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier » ».

« **rendement des obligations du Canada** » À une date donnée, le rendement jusqu'à l'échéance, à cette date, composé semestriellement et calculé selon les pratiques financières généralement reconnues, qu'une obligation non remboursable du gouvernement du Canada produirait si elle était émise au Canada, en dollars canadiens, à 100 % de son capital à cette date et que sa durée jusqu'à l'échéance correspondait au reste de la période de taux fixe ou variable alors en cours, calculé à la date de rachat des parts SEC de catégorie C, ce rendement jusqu'à l'échéance étant la moyenne des rendements fournis par deux grands courtiers en placement canadiens choisis par la FPI.

« **RICT** » Le régime incitatif à court terme de la FPI qui est décrit à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime incitatif à court terme annuel ».

« **RILT** » Le régime incitatif à long terme de la FPI qui est décrit à la rubrique « Rémunération des hauts dirigeants — Régime incitatif à long terme ».

« **RRD** » Le régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

« **S&P** » Standard & Poor's Financial Services LLC, filiale de The McGraw-Hill Companies, Inc.

« **SEDAR** » Le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (www.sedar.com).

« **Services** » Les services que la SCT fournira à la FPI conformément à la convention de Services et qui sont décrits à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de Services ».

« **services de gestion immobilière** » Les services que la SCT fournira à la Société conformément à la convention de gestion immobilière et qui sont décrits à la rubrique « Ententes avec la SCT — Convention de gestion immobilière ».

« **SLB** » Superficie louable brute.

« **Société** » Société en commandite FPI CT, société en commandite existant sous le régime de la *Loi sur les sociétés en commandite* (Ontario).

« **sommaire des modalités indicatif** » Le modèle du sommaire des modalités indicatif daté du 24 septembre 2013.

« **taux de distribution fixe annuel** » En ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, le taux de distribution fixe annuel qui s'applique à une période de taux fixe ultérieure, qui correspond au rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans et qui est établi par la Société le trentième jour précédant le début de la période de taux fixe ultérieure applicable, majoré de l'écart.

« **TCAC** » Le taux de croissance moyen annuel composé.

« **titres émis** » A le sens qui lui est attribué à la rubrique « Participation conservée — Participation conservée de la SCT — Droits préférentiels de souscription » et le terme « titre émis » désigne l'un d'eux.

« **TSX** » La Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » Le total des actifs de la FPI indiqué dans son dernier bilan consolidé.

TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

Page

Fiducie de placement immobilier CT

Rapport de l'auditeur indépendant	F-3
Bilan au 1 ^{er} octobre 2013	F-4

Portefeuille de baux des locataires tiers

Rapport de l'auditeur indépendant	F-9
États financiers combinés et détachés au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 et pour chacun des exercices compris dans la période de trois ans close le 31 décembre 2012 et les états financiers combinés et détachés non audités au 30 juin 2013 et pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2013 et le 30 juin 2012	F-10

Bilan de

**Fiducie de placement
immobilier CT**

Au 1^{er} octobre 2013

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux fiduciaires de Fiducie de placement immobilier CT,

Nous avons effectué l'audit du bilan ci-joint de Fiducie de placement immobilier CT au 1^{er} octobre 2013, ainsi que du résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur le bilan, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que le bilan ne comporte pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans le bilan. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur et, notamment, de son évaluation des risques que le bilan comporte des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle du bilan afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble du bilan.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, le bilan donne, dans tous ses aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier CT au 1^{er} octobre 2013, conformément aux Normes internationales d'information financière.

(signé) DELOITTE s.r.l.
Comptables professionnels agréés, comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto, Canada
Le 10 octobre 2013

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

BILAN

au 1^{er} octobre 2013
(en dollars canadiens)

ACTIF

Trésorerie 10 \$

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres 10 \$

Se reporter aux notes annexes.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
NOTES ANNEXES AU 1^{er} OCTOBRE 2013
(en dollars canadiens)

1. ORGANISATION ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fiducie de placement immobilier CT (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 15 juillet 2013 (la « déclaration de fiducie ») selon laquelle une part de la FPI (la « part ») a été émise au prix de 10 \$, en espèces. La FPI a été constituée en vertu des lois de la province d'Ontario. Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, C. P. 770, succursale K, Toronto (Ontario), M4P 2V8.

La FPI a été constituée en vue de détenir des propriétés commerciales productives de revenus situées essentiellement au Canada. La FPI effectuera un premier appel public à l'épargne visant des parts de la FPI et fera indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 256 immeubles (les « premiers immeubles ») de la Société Canadian Tire Limitée (conjointement avec ses filiales, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, la « SCT ») comprenant principalement des magasins du Groupe détail Canadian Tire, des commerces de détail rattachés à Canadian Tire et un centre de distribution. La FPI détiendra sa participation dans les premiers immeubles par l'entremise de la société en commandite simple nouvellement créée (la « Société »), laquelle a été constituée en vertu des lois de la province d'Ontario, et sera consolidée par la FPI.

2. MODE DE PRÉSENTATION

Les montants présentés dans les états financiers de la FPI sont exprimés en dollars canadiens. Un compte de résultat, un état de résultat global, un état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie distincts n'ont pas été préparés, l'entité n'ayant exercé aucune activité.

3. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les présents états financiers de la FPI ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »).

Les présents états financiers ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 10 octobre 2013.

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Trésorerie

La trésorerie comprend les fonds en caisse.

5. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres de la FPI se présentent comme suit :

	N ^{bre}	\$
Autorisées pour l'émission	Illimité	
Parts émises et en circulation	Une	10
		10

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Premier appel public à l'épargne

Le 10 octobre 2013, la FPI a conclu une convention de prise ferme et a déposé un prospectus ordinaire dans le but de faire un premier appel public à l'épargne (le « placement »), qui devrait se conclure le 23 octobre 2013 (la « clôture »). La FPI s'attend à obtenir un produit brut d'approximativement 263 500 000 \$ au moyen d'une émission de 26 350 000 parts de fiducie (les « parts ») au prix de 10 \$ la part (à l'exclusion des parts pouvant être émises en vertu d'une option de surallocation). Les coûts associés au placement devraient s'élever à environ 21 651 000 \$. Ils seront portés en diminution du produit brut tiré du placement et imputés aux capitaux propres.

Acquisition des premiers immeubles

La Société achètera les premiers immeubles de la SCT en échange d'une combinaison des éléments suivants : i) des billets à ordre qui seront immédiatement rachetés contre des parts de société en commandite, dont certaines seront immédiatement acquises par la FPI, contre des parts à la date de clôture et de la trésorerie; ii) des parts SEC de catégorie B de la Société (échangeables, à raison de une pour une, contre des parts de la FPI et accompagnées d'un nombre équivalent de parts spéciales avec droit de vote dans la FPI [les

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
NOTES ANNEXES AU 1^{er} OCTOBRE 2013 (suite)
(en dollars canadiens)

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS (suite)

« parts spéciales avec droit de vote ») et iii) des parts SEC de catégorie C de la Société. Le prix d'achat des premiers immeubles s'élève à 3 533 881 000 \$, aux fins des présentes prévisions financières consolidées, montant confirmé par des évaluations indépendantes. La FPI prévoit engager des frais de 677 000 \$ au moment de l'acquisition des premiers immeubles, qui seront ajoutés à la valeur comptable des premiers immeubles lors de leur comptabilisation. L'achat des premiers immeubles sera comptabilisé à titre d'acquisition d'actifs conformément à la méthode comptable de la FPI.

Le prix d'achat sera acquitté comme suit :

Trésorerie ⁽¹⁾	241 172 000 \$
Parts émises à la SCT	597 111 000
Parts SEC de catégorie B	895 598 000
Parts SEC de catégorie C	<u>1 800 000 000</u>
	<u>3 533 881 000 \$</u>

(1) Correspond au produit du placement moins les frais d'émission de 21 651 000 \$ et les coûts d'acquisition de propriétés de 677 000 \$.

Parts SEC de catégorie C

À la date de clôture, la FPI s'attend à ce que 1 800 000 parts SEC de catégorie C soient émises et en circulation. Les parts SEC de catégorie C confèrent à leur porteur le droit de recevoir pour chaque série de parts SEC de catégorie C, au cours de la période de taux fixe initiale (la « période de taux fixe initiale »), une distribution mensuelle cumulative fixe en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B et de parts du commandité, sous réserve de certaines exceptions, distribution correspondant à une moyenne pondérée de 4,5 % du capital total attribué aux parts SEC de catégorie C. Avant la fin de la période de taux fixe initiale de chaque série et pour chacune des périodes de cinq ans suivantes, le taux de distribution pour de telles séries de parts SEC de catégorie C sera réinitialisé, et les porteurs de ces séries de parts SEC de catégorie C auront le droit de choisir l'option qui leur convient, soit le taux fixe ou le taux variable.

À l'échéance de la période de taux fixe initiale applicable à chaque série de parts SEC de catégorie C, et tous les cinq ans par la suite, chacune de ces séries sera rachetable à la valeur nominale au gré de la Société ou des porteurs, moyennant un préavis d'au moins 120 jours. Après le 1^{er} janvier 2019, la Société aura également la possibilité de régler les parts SEC de catégorie C en tout temps à un prix correspondant au montant le plus élevé entre la valeur nominale et le taux du rendement des obligations du Canada alors en vigueur majoré de 50 points de base, pourvu qu'un tel rachat soit effectué dans le cadre de la vente de propriétés.

Le rachat des parts SEC de catégorie C (sauf les rachats effectués dans le cadre d'un changement de contrôle de la FPI) peut faire l'objet d'un règlement en trésorerie ou en un nombre équivalent de parts SEC de catégorie B, au gré de la Société.

Les parts SEC de catégorie C seront présentées comme des passifs financiers en vertu des IFRS de la manière suivante :

Séries de parts SEC de catégorie C	Échéance de la période de taux fixe initiale	Taux de distribution au cours de la période de taux fixe initiale	Valeur nominale
(en milliers de dollars canadiens)		%	\$
Série 1	31 mai 2015	3,50 %	200 000
Série 2	31 mai 2016	3,50 %	200 000
Série 3	31 mai 2020	4,50 %	200 000
Série 4	31 mai 2024	4,50 %	200 000
Série 5	31 mai 2028	4,50 %	200 000
Série 6	31 mai 2031	5,00 %	200 000
Série 7	31 mai 2034	5,00 %	200 000
Série 8	31 mai 2035	5,00 %	200 000
Série 9	31 mai 2038	5,00 %	200 000
Moyenne pondérée / total		<u>4,50 %</u>	<u>1 800 000</u>

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
NOTES ANNEXES AU 1^{er} OCTOBRE 2013 (suite)
(en dollars canadiens)

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS (suite)

Parts SEC de catégorie B

Les parts SEC de catégorie B sont économiquement équivalentes aux parts au plan économique; elles sont associées aux mêmes distributions que celles payées pour les parts, et, au choix des porteurs, sont échangeables contre des parts et accompagnées d'un nombre équivalent de parts avec droit de vote dans la FPI.

Les parts SEC de catégorie B seront classifiées comme une participation ne donnant pas le contrôle et seront présentées comme une composante des capitaux propres, puisqu'elles constituent des titres de capitaux propres de la Société non attribuables, directement ou indirectement, à la FPI.

PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE

États financiers combinés et détachés au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011
et pour chacun des exercices compris dans la période de trois ans close le 31 décembre 2012
et les états financiers combinés et détachés non audités au 30 juin 2013
et pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2013 et le 30 juin 2012

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Au conseil d'administration de La Société Canadian Tire Limitée,

Nous avons effectué l'audit des états financiers combinés et détachés ci-joints du portefeuille de baux des locataires tiers de La Société Canadian Tire Limitée, qui comprennent les bilans combinés et détachés au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 et les comptes combinés et détachés de résultat et de résultat global, les états combinés et détachés des variations de l'actif net et les tableaux combinés et détachés des flux de trésorerie pour chacun des exercices compris dans la période de trois ans close le 31 décembre 2012, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers combinés et détachés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers combinés et détachés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers combinés et détachés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers combinés et détachés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers combinés et détachés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers combinés et détachés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur et, notamment, de son évaluation des risques que les états financiers combinés et détachés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers combinés et détachés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers combinés et détachés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers combinés et détachés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du portefeuille de baux des locataires tiers de La Société Canadian Tire Limitée au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour chacun des exercices compris dans la période de trois ans close le 31 décembre 2012, conformément aux Normes internationales d'information financière.

(signé) DELOITTE s.r.l.
Comptables professionnels agréés, comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto, Canada
Le 10 octobre 2013

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE
BILANS COMBINÉS ET DÉTACHÉS
(en milliers de dollars canadiens)**

	<u>Note</u>	<u>Au 30 juin 2013</u> (non audité)	<u>Aux 31 décembre</u>	
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIF				
Actifs non courants				
Immeubles de placement	7	146 204 \$	141 189 \$	124 636 \$
Actifs courants				
Débiteurs	8	1 469	1 688	1 557
Charges payées d'avance		1 106	18	12
		<u>2 575</u>	<u>1 706</u>	<u>1 569</u>
Total de l'actif		<u>148 779 \$</u>	<u>142 895 \$</u>	<u>126 205 \$</u>
PASSIF				
Passifs non courants				
Dépôts de location des locataires		52 \$	41 \$	93 \$
Passifs d'impôt différé	14	8 895	7 209	4 928
		<u>8 947</u>	<u>7 250</u>	<u>5 021</u>
Passifs courants				
Dettes fournisseurs et autres passifs	9	454	1 180	357
Total du passif		<u>9 401</u>	<u>8 430</u>	<u>5 378</u>
ACTIF NET		<u>139 378</u>	<u>134 465</u>	<u>120 827</u>
Total du passif et de l'actif net		<u>148 779 \$</u>	<u>142 895 \$</u>	<u>126 205 \$</u>

Se reporter aux notes annexes.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**
COMPTES COMBINÉS ET DÉTACHÉS DE RÉSULTAT ET DE RÉSULTAT GLOBAL
(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
		le 30 juin 2013 (non audité)	le 30 juin 2012 (non audité)	le 30 juin 2013 (non audité)	le 30 juin 2012 (non audité)	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
Produits tirés des immeubles	12	3 353 \$	2 484 \$	6 457 \$	4 810 \$	10 191 \$	9 645 \$	9 016 \$
Charges liées aux immeubles	13	1 217	839	2 420	1 721	3 564	3 228	3 097
Bénéfice opérationnel net		2 136	1 645	4 037	3 089	6 627	6 417	5 919
Frais généraux et administratifs . .		73	75	141	132	270	276	285
Bénéfice avant variations de la juste valeur et impôt		2 063	1 570	3 896	2 957	6 357	6 141	5 634
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		2 739	1 794	4 676	4 991	8 534	11 627	10 893
Bénéfice avant impôt		4 802	3 364	8 572	7 948	14 891	17 768	16 527
Impôt sur le bénéfice	14	1 232	680	2 199	1 565	2 961	3 538	2 823
Bénéfice net et résultat global . . .		<u>3 570 \$</u>	<u>2 684 \$</u>	<u>6 373 \$</u>	<u>6 383 \$</u>	<u>11 930 \$</u>	<u>14 230 \$</u>	<u>13 704 \$</u>

Se reporter aux notes annexes.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**
ÉTATS COMBINÉS ET DÉTACHÉS DES VARIATIONS DE L'ACTIF NET
(en milliers de dollars canadiens)

	Actif net
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	84 131 \$
Bénéfice net et résultat global	13 704
Apports de (distributions à) la société mère, montant net	879
Solde au 31 décembre 2010	98 714
Bénéfice net et résultat global	14 230
Apport lié aux immeubles de placement de la société mère	409
Autres apports de (distributions à) la société mère, montant net	7 474
Solde au 31 décembre 2011	120 827
Bénéfice net et résultat global	11 930
Apport lié aux immeubles de placement de la société mère	683
Autres apports de (distributions à) la société mère, montant net	1 025
Solde au 31 décembre 2012	134 465 \$
 <u>(non audité)</u>	
	Actif net
Solde au 31 décembre 2011	120 827 \$
Bénéfice net et résultat global	6 383
Apport lié aux immeubles de placement de la société mère	683
Autres apports de (distributions à) la société mère, montant net	2 120
Solde au 30 juin 2012	130 013 \$
 <u>(non audité)</u>	
	Actif net
Solde au 31 décembre 2012	134 465 \$
Bénéfice net et résultat global	6 373
Apports de (distributions à) la société mère, montant net	(1 460)
Solde au 30 juin 2013	139 378 \$

Se reporter aux notes annexes.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**
TABLEAUX COMBINÉS ET DÉTACHÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE
(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
	le 30 juin 2013 (non audité)	le 30 juin 2012 (non audité)	le 30 juin 2013 (non audité)	le 30 juin 2012 (non audité)	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
Activités opérationnelles							
Bénéfice net	3 570 \$	2 684 \$	6 373 \$	6 383 \$	11 930 \$	14 230 \$	13 704 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :							
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(2 739)	(1 794)	(4 676)	(4 991)	(8 534)	(11 627)	(10 893)
Loyer calculé de façon linéaire . . .	(90)	(5)	(297)	(12)	(148)	(42)	(30)
Variation du fonds de roulement .	166	(272)	102	500	2 915	727	2 760
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'autres activités	907	613	1 502	1 880	6 163	3 288	5 541
Activités d'investissement							
Ajouts aux immeubles de placement .	—	(2 416)	(42)	(4 000)	(7 188)	(10 762)	(6 420)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	—	(2 416)	(42)	(4 000)	(7 188)	(10 762)	(6 420)
Activités de financement							
Apports de (distributions à) la société mère, montant net	(907)	1 803	(1 460)	2 120	1 025	7 474	879
Flux de trésorerie nets (affectés aux) provenant des activités de financement	(907)	1 803	(1 460)	2 120	1 025	7 474	879
Variation de la trésorerie	—	—	—	—	—	—	—
Trésorerie au début de la période	—	—	—	—	—	—	—
Trésorerie à la fin de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$

Se reporter aux notes annexes.

PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE

NOTES ANNEXES

(en milliers de dollars canadiens)

1. NATURE DES ACTIVITÉS

Fiducie de placement immobilier CT (la « FPI ») acquerra indirectement les actifs immobiliers de La Société Canadian Tire Limitée (conjointement avec ses filiales, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, la « SCT ») dans le cadre de son premier appel public à l'épargne (le « placement »). Certains actifs immobiliers acquis génèrent des produits locatifs provenant de tiers. Les présents états financiers combinés et détachés représentent la participation de la SCT dans une partie des 26 immeubles qui comportent une composante de produits provenant de tiers (collectivement, le « portefeuille de baux des locataires tiers »). Les présents états financiers combinés et détachés ne comprennent pas les composantes des actifs immobiliers qui constituent le portefeuille de baux des locataires tiers utilisés par la SCT dans ses activités liées aux produits et aux services de détail et au pétrole, lesquelles feront également l'objet d'une acquisition indirecte par la FPI dans le cadre de la clôture du placement (la « clôture »), à l'exception de certains contrats de location préexistants pour les magasins Mark's et FGL Sports.

Le siège social de la SCT est situé au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4P 2V8, Canada.

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les présents états financiers combinés et détachés ont été préparés selon les méthodes comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »).

La publication des présents états financiers combinés et détachés a été approuvée et autorisée par le conseil d'administration de la SCT le 3 octobre 2013.

3. MODE DE PRÉSENTATION

Le portefeuille de baux des locataires tiers de la SCT, tel qu'il est présenté dans les présents états financiers combinés et détachés, n'est pas une entité juridique. Les présents états financiers combinés et détachés ont été préparés de façon à présenter la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du portefeuille de baux des locataires tiers qui seront acquis indirectement par la FPI, comme s'ils avaient été comptabilisés individuellement au cours des périodes présentées, et ne comprennent pas les composantes des actifs immobiliers qui constituent le portefeuille de baux des locataires tiers utilisés par la SCT dans ses activités liées aux produits et aux services de détail et au pétrole, lesquelles feront également l'objet d'une acquisition indirecte par la FPI dans le cadre de la clôture, à l'exception de certains contrats de location préexistants pour les magasins Mark's et FGL Sports. Les présents états financiers combinés et détachés ont été préparés d'après les documents comptables historiques de la SCT et des estimations ont été utilisées pour certaines répartitions, au besoin.

En raison des limites inhérentes au détachement des actifs, des passifs, des activités et des flux de trésorerie du portefeuille de baux des locataires tiers à partir de la SCT, les présents états financiers combinés et détachés n'indiquent pas nécessairement les résultats qui auraient été réalisés si le portefeuille de baux des locataires tiers avait été une entité juridique distincte au cours des périodes présentées et, par conséquent, n'indiquent pas nécessairement les résultats opérationnels futurs.

Les présents états financiers combinés et détachés présentent l'actif net du portefeuille de baux des locataires tiers au lieu des capitaux propres attribuable aux actionnaires, car les immeubles inclus dans le portefeuille de baux des locataires tiers ne constituent pas une entité juridique distincte. En outre, bien que le portefeuille de baux des locataires tiers ne soit pas une entité juridique imposable, les actifs et les passifs d'impôt exigible et différé sont présentés dans les présents états financiers combinés et détachés comme s'il s'agissait d'une entité imposable.

Les principales méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente lors de la préparation des présents états financiers combinés et détachés à toutes les périodes présentées. Les normes et les interprétations en vigueur pour les périodes comptables futures sont décrites à la note 6. Les présents états financiers combinés et détachés ont été préparés sur une base de continuité d'exploitation et les montants sont en milliers de dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Immeubles de placement

Le portefeuille de baux des locataires tiers comptabilise ses immeubles de placement conformément à IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). En ce qui concerne les immeubles de placement qui correspondent à la définition d'une entreprise, l'acquisition est comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises; sinon, ils sont initialement évalués au coût, en tenant compte des coûts d'acquisition directement attribuables. À la suite de l'acquisition, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, qui est calculée en fonction des données du marché disponibles à la date du bilan, y compris, entre autres, les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses raisonnables et justifiables représentant ce que des

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse des produits locatifs tirés des contrats de location futurs moins les sorties de trésorerie futures qui correspondent aux dépenses d'investissement. Les profits et les pertes découlant de la variation de la juste valeur sont comptabilisés en résultat net au cours de la période pendant laquelle la variation a lieu.

La valeur comptable des immeubles de placement tient compte de l'incidence des produits locatifs calculés de façon linéaire, des améliorations locatives, des avantages incitatifs et des frais de location, car ces montants sont pris en compte dans la détermination de la juste valeur des immeubles productifs de revenus.

Lorsqu'un immeuble de placement est vendu, le profit ou la perte comptabilisé correspond à la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'immeuble et est comptabilisé dans le bénéfice net au cours de la période pendant laquelle la cession a lieu.

Les immeubles de placement comprennent également les immeubles en cours d'aménagement. Les immeubles en cours d'aménagement sont des immeubles ou des composantes d'immeubles qui feront l'objet de travaux importants sur une longue période afin de les préparer en vue de leur utilisation en tant qu'immeubles de placement. L'incorporation des coûts dans les immeubles en cours d'aménagement se poursuivra jusqu'à ce que la direction puisse exploiter l'immeuble comme elle le souhaite, ce qui survient en général à la fin de la construction, après obtention de tous les permis d'occupation nécessaires et autres permis importants. Les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le résultat net au cours de la période pendant laquelle les variations ont lieu. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est déterminée de la même façon que la juste valeur des autres immeubles de placement, déduction faite des coûts estimatifs pour achever les travaux à la date du bilan.

b) Regroupements d'entreprises

Le portefeuille de baux des locataires tiers comptabilise les acquisitions d'immeubles de placement en tant que regroupements d'entreprises si les actifs particuliers et l'ensemble des activités acquis peuvent être exploités et gérés comme une entreprise dans leur état actuel. Le portefeuille de baux des locataires tiers a recours à la méthode de l'acquisition afin de comptabiliser les regroupements d'entreprises. La contrepartie transférée lors d'un regroupement d'entreprises correspond à la juste valeur des actifs transférés, des passifs repris des anciens propriétaires de l'entreprise acquise et des titres de capitaux propres émis par la SCT. La contrepartie totale inclut la juste valeur des actifs et des passifs découlant d'un accord de contrepartie éventuelle. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à la juste valeur à la date d'acquisition.

Le portefeuille de baux des locataires tiers comptabilise les participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise pour chaque acquisition, prise individuellement, à la juste valeur ou à la valeur de la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle des montants comptabilisés au titre des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise.

Les coûts liés à l'acquisition sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

c) Comptabilisation des produits

Le portefeuille de baux des locataires tiers a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement; il comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué. En règle générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque le portefeuille de baux des locataires tiers est tenu d'effectuer des ajouts à l'immeuble sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble, au moment où ces améliorations sont presque achevées. Les produits tirés des immeubles comprennent tous les montants reçus des locataires relativement aux ententes de location, y compris les recouvrements d'impôt foncier et de coûts opérationnels.

Le montant total des paiements minimaux au titre de la location à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de façon linéaire sur la durée du contrat; un débiteur sous forme de loyer déterminé de façon linéaire, qui est compris dans la valeur comptable de l'immeuble de placement, est comptabilisé de manière à tenir compte de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et le montant reçu ou à recevoir.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**
NOTES ANNEXES (suite)
(en milliers de dollars canadiens)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

d) Charges

Les charges liées aux immeubles et les frais généraux et administratifs sont comptabilisés en résultat net au cours de la période pendant laquelle ils sont engagés.

e) Frais de location

Les frais de location engagés par la FPI lors de la négociation et de l'établissement des contrats de location conclus avec les locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements versés aux locataires en vertu de ces contrats de location sont considérés comme des dépenses d'investissement sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble, ou d'avantages incitatifs. Les améliorations locatives sont incorporées dans le coût en tant que composante des immeubles de placement. Les avantages incitatifs sont incorporés dans le coût en tant que composante des immeubles de placement et sont amortis sur la durée du contrat de location en tant que diminution des produits.

f) Impôt sur le résultat

Les actifs et les passifs d'impôts exigibles sont évalués comme le montant qui devrait être versé aux autorités fiscales, déduction faite des recouvrements, selon les taux d'imposition et les lois adoptées ou quasi adoptées à la date du bilan. Les passifs d'impôts différés sont évalués par application de la méthode du report variable aux différences temporaires qui existent entre la valeur fiscale ou crédits d'impôts des actifs et des passifs et leur valeur comptable. Des actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires déductibles et tous les crédits d'impôt et toutes les pertes fiscales non utilisés reportés en avant, dans la mesure où il est probable que les déductions, les crédits d'impôt et les pertes fiscales pourront être utilisés. La valeur comptable des actifs d'impôts différés est revue à la date de chaque bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'ils seront recouverts. Les actifs et les passifs d'impôts différés sont évalués aux taux d'impôt qui devraient s'appliquer pour l'exercice au cours duquel les actifs seront réalisés ou les passifs réglés, sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui étaient adoptées ou quasi adoptées à la date du bilan. Les impôts exigibles et les impôts différés relatifs aux éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres sont aussi comptabilisés directement dans les capitaux propres.

g) Instruments financiers

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) détenus jusqu'à leur échéance, ii) prêts et créances, iii) à la juste valeur par le biais du résultat net, iv) disponibles à la vente ou v) autres passifs financiers. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes sont comptabilisés dans le compte consolidé de résultat et de résultat global. Les instruments financiers classés dans les catégories détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou autres passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes seront comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Le portefeuille de baux des locataires tiers établi le classement suivant :

Débiteurs	Prêts et créances
Dettes fournisseurs et autres passifs	Autres passifs financiers
Dépôts de location des locataires	Autres passifs financiers

Les coûts de transaction autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, qui sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont incorporés dans la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts incluent l'intérêt, l'amortissement des primes et des escomptes relatifs aux emprunts, les honoraires et commissions versés aux agents, aux courtiers et aux conseillers ainsi que les taxes et les droits de transfert qui sont engagés relativement à l'établissement des emprunts.

h) Utilisation d'estimations et exercice de jugements

La préparation de ces états financiers combinés et détachés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés de l'actif et du passif, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date de ces états financiers consolidés ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pendant la période de présentation de l'information financière. Les résultats réels peuvent différer des estimations présentées dans les états financiers combinés et détachés.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

On a recours au jugement principalement au moment de déterminer si un solde ou une transaction devrait être constaté dans les états financiers combinés et détachés. Les estimations et les hypothèses servent principalement à déterminer l'évaluation des transactions et des soldes constatés. Cependant, les jugements et les estimations sont souvent interreliés.

Les jugements, les estimations et les hypothèses sont évalués de façon continue et se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres facteurs, y compris les attentes relatives aux événements futurs qui semblent raisonnables compte tenu des circonstances. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée et au cours des périodes ultérieures touchées par la révision.

Les estimations suivantes sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers combinés et détachés :

Charges liées aux immeubles

Des charges liées aux immeubles ont été affectées au portefeuille de baux des locataires tiers selon des méthodes raisonnables, telles que la superficie locative brute, des évaluations d'immeubles et d'autres facteurs propres aux charges. Ces charges comprennent des estimations des frais de gestion et d'autres charges applicables, de même que la répartition des impôts fonciers et remboursements connexes.

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement présentée dans les états financiers combinés et détachés est réévaluée par des experts externes en évaluation qualifiés et indépendants à la fin de chaque période de présentation de l'information financière, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée dans les comptes combinés et détachés de résultat net et de résultat global. Pour déterminer la juste valeur, on tient compte des estimations des loyers futurs, des sorties de trésorerie nécessaires pour obtenir les loyers des immeubles et les entretenir, ainsi que des taux de capitalisation (voir note 7).

Frais généraux et administratifs

Certaines charges générales et administratives engagées dans le cadre de la propriété et de la gestion des actifs immobiliers de la SCT ne sont pas directement attribuables au portefeuille de baux des locataires tiers. Des frais généraux et administratifs ont été affectés au personnel participant directement à l'administration du portefeuille de baux des locataires tiers, et ils ont été comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

Les paragraphes suivants exposent les jugements d'importance critique qui ont été formulés lors de l'application des méthodes comptables et qui ont la plus grande incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers combinés et détachés :

Immeubles de placement

Les méthodes comptables concernant les immeubles de placement sont décrites à la note 4 a). Pour appliquer cette méthode, la SCT a recours au jugement afin de déterminer si certains coûts constituent des ajouts à la valeur comptable des immeubles.

Contrats de location

La méthode comptable pour la comptabilisation des produits tirés des contrats de location est décrite à la note 4 c). Pour appliquer cette méthode, la SCT doit formuler des jugements portant sur le fait que les améliorations locatives prévues dans le cadre d'un contrat de location rehaussent ou non la valeur des immeubles loués, ce qui sert à déterminer si les montants concernés seront traités comme des ajouts d'immeubles de placement et à quel moment doit commencer la comptabilisation des revenus tirés du contrat de location. En outre, lorsqu'un contrat de location donne à un locataire le choix d'affecter la totalité ou une partie de toute allocation pour amélioration locative inutilisée à la réduction de son loyer, la SCT doit exercer son jugement pour déterminer dans quelle mesure l'allocation représente un incitatif qui est amorti à titre de réduction des revenus locatifs sur la durée du contrat de location.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

5. NOUVELLES NORMES ENTRÉES EN VIGUEUR

Les normes et modifications suivantes sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013 : IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*; IAS 19 (2011), *Avantages du personnel*; IFRS 10, *États financiers consolidés*; IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*; IAS 28, *Participations dans des entreprises associées*; IAS 1, *Présentation des états financiers*. L'entrée en vigueur de ces normes n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers combinés et détachés.

6. NORMES, MODIFICATIONS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES MAIS NON ENCORE ADOPTÉES

Les nouvelles normes, modifications et interprétations suivantes ont été publiées, mais ne sont pas en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des états financiers combinés et détachés.

Instruments financiers

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, *Instruments financiers : Classement et évaluation* (« IFRS 9 »), qui comprenait des directives de classement et d'évaluation des actifs financiers. En octobre 2010, des exigences s'appliquant aux passifs financiers ont été ajoutées à IFRS 9. IFRS 9 remplacera IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »), dans sa totalité. IFRS 9 utilise une approche unique pour établir si un actif ou un passif financier est évalué à son coût amorti ou à sa juste valeur, remplaçant ainsi les directives multiples d'IAS 39. Dans le cas des actifs financiers, l'approche d'IFRS 9 est fondée sur le modèle économique que suit l'entité pour la gestion des instruments financiers et sur les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. La nouvelle norme exige également l'utilisation d'une méthode unique de dépréciation, qui remplace les multiples méthodes de dépréciation d'IAS 39. Pour ce qui est des passifs financiers évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur découlant des modifications relatives au risque de crédit du portefeuille de baux des locataires tiers sont présentées dans les autres éléments du résultat global plutôt que dans le résultat net, à moins que cela n'entraîne une non-concordance comptable. Une non-concordance comptable peut survenir lorsque des passifs financiers évalués à la juste valeur sont gérés avec des actifs qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Une non-concordance comptable pourrait ainsi se produire en raison du fait que la totalité de la variation de la juste valeur des actifs financiers serait présentée en résultat net, mais qu'une portion de la variation de la juste valeur des passifs financiers connexes ne le serait pas. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015. L'adoption anticipée est permise. La SCT évalue actuellement l'incidence potentielle de cette norme sur le portefeuille de baux des locataires tiers.

Instruments financiers : compensation des actifs et des passifs

En décembre 2011, l'IASB a modifié IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), afin de clarifier les exigences en matière de compensation d'un actif ou d'un passif financier dans les états financiers. Les modifications à IAS 32 seront appliquées de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. La SCT évalue actuellement l'incidence potentielle des modifications apportées à IAS 32 sur le portefeuille de baux des locataires tiers.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**
NOTES ANNEXES (suite)
(en milliers de dollars canadiens)

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le tableau qui suit présente l'évolution des immeubles de placement :

	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)			
Solde au début de la période	143 375 \$	130 107 \$	141 189 \$	124 636 \$	124 636 \$	101 796 \$	84 453 \$
Ajouts	—	2 416	42	4 000	7 188	10 762	6 420
Apport lié aux immeubles de placement de la société mère	—	—	—	683	683	409	—
Loyer calculé de façon linéaire	90	5	297	12	148	42	30
Variations de la juste valeur	2 739	1 794	4 676	4 991	8 534	11 627	10 893
Solde à la fin de la période	<u>146 204 \$</u>	<u>134 322 \$</u>	<u>146 204 \$</u>	<u>134 322 \$</u>	<u>141 189 \$</u>	<u>124 636 \$</u>	<u>101 796 \$</u>
Taux de capitalisation moyens pondérés	6,2 %	6,6 %	6,2 %	6,6 %	6,4 %	6,8 %	7,3 %

Les évaluations ont été effectuées au moyen d'une méthode de capitalisation directe aux termes de laquelle un taux de capitalisation a été appliqué aux flux de trésorerie stabilisés estimés. Pour en arriver à la conclusion qu'il était approprié d'utiliser cette méthode, l'incertitude relative du moment et du montant des entrées et des sorties de trésorerie attendues ainsi que l'incidence qu'une telle incertitude aurait sur l'établissement d'une estimation fiable de la juste valeur ont été prises en compte.

Les justes valeurs des immeubles de placement compris dans les présents états financiers combinés et détachés ont été établies par des experts externes en évaluation qualifiés.

8. CRÉANCES

Les créances regroupent les loyers à recevoir et les recouvrements de loyers.

9. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES PASSIFS

Les dettes fournisseurs et autres passifs comprennent les éléments suivants :

	Au 30 juin 2013	Au 31 décembre 2012	Au 31 décembre 2011
	(non audité)		
Coûts opérationnels liés aux immeubles	381 \$	323 \$	312 \$
Dépenses d'investissement	—	800	—
Taxe de vente à payer	73	57	45
	<u>454 \$</u>	<u>1 180 \$</u>	<u>357 \$</u>

10. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES

Les actifs et les passifs financiers du portefeuille de baux des locataires tiers comprennent les débiteurs, les dettes fournisseurs et autres passifs et les dépôts des locataires qui sont classés à titre de prêts et créances et autres passifs financiers et comptabilisés au coût amorti.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE
NOTES ANNEXES (suite)
(en milliers de dollars canadiens)**

10. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES (suite)

Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers ainsi que l'analyse des risques liés aux actifs et aux passifs financiers sont présentées ci-après :

Juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers

Les justes valeurs des débiteurs, des dettes fournisseurs et autres passifs et des dépôts des locataires se rapprochent de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

Risques liés aux actifs financiers et aux passifs financiers

Les instruments financiers du portefeuille de baux des locataires tiers ne l'exposent pas de façon importante aux risques de change, de marché ou de taux d'intérêt. Les instruments financiers du portefeuille de baux des locataires tiers l'exposent aux risques de liquidité et de crédit.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le portefeuille de baux des locataires tiers ne dispose pas de fonds suffisants pour s'acquitter de ses obligations en ce qui a trait à ses activités opérationnelles et d'investissement. Le risque de liquidité du portefeuille de baux des locataires tiers est géré au moyen de contributions de la part de la SCT lorsque les flux de trésorerie provenant des activités des immeubles ne sont pas suffisants. Le capital du portefeuille de baux des locataires tiers comprend l'actif net et est financé par la SCT, essentiellement en ce qui a trait aux acquisitions d'immeubles de placement, lorsque les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles sont insuffisants.

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque que les contreparties aux actifs financiers soient en situation de défaut. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires des immeubles compris dans le portefeuille de baux des locataires tiers éprouvent des difficultés financières et soient incapables de s'acquitter de leurs obligations aux termes de leurs contrats de location. Le portefeuille de baux des locataires tiers atténue le risque de perte sur créances lié à ses locataires en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires et en exigeant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet. Les créances se composent essentiellement des loyers à recevoir et des recouvrements de loyers. La provision pour créances douteuses fait l'objet d'un examen et d'une mise à jour à chaque date de clôture.

11. PASSIFS ÉVENTUELS ET ENGAGEMENTS

Passifs éventuels

La SCT est partie et éventuellement assujettie à diverses réclamations de tiers dans le cours normal des activités de son portefeuille de baux des locataires tiers. Bien que l'issue de telles procédures ne puisse être prévue avec certitude, compte tenu de l'information dont elle dispose à ce jour, la SCT ne prévoit pas que ces poursuites et réclamations auront une incidence significative, individuellement ou collectivement, sur les états financiers combinés et détachés.

Engagements

Au 30 juin 2013, le portefeuille de baux des locataires tiers s'est engagé à payer des coûts de construction d'environ 300 \$ (non audité), lesquels sont exigibles à court terme.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de baux des locataires tiers s'est engagé à payer des coûts de construction d'environ 400 \$, lesquels sont exigibles à court terme.

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

12. PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

Les produits tirés des immeubles étaient composés des éléments suivants :

	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)			
Loyers de base	2 436 \$	1 874 \$	4 573 \$	3 588 \$	7 525 \$	7 145 \$	6 774 \$
Loyers calculés de façon linéaire	90	5	297	12	148	42	30
	<u>2 526</u>	<u>1 879</u>	<u>4 870</u>	<u>3 600</u>	<u>7 673</u>	<u>7 187</u>	<u>6 804</u>
Recouvrements liés à l'entretien des aires communes	209	118	384	261	487	574	466
Recouvrements d'impôts fonciers	618	487	1 203	949	2 031	1 884	1 746
	<u>3 353 \$</u>	<u>2 484 \$</u>	<u>6 457 \$</u>	<u>4 810 \$</u>	<u>10 191 \$</u>	<u>9 645 \$</u>	<u>9 016 \$</u>

Les activités du portefeuille de baux des locataires tiers comprennent la location d'immeubles commerciaux. Les flux de trésorerie contractuels tirés par le portefeuille, en tant que bailleur, relativement aux loyers minimaux aux termes de contrats de location simple non résiliables étaient les suivants :

	30 juin 2013	31 décembre 2012
	(non audité)	
Au plus un an	9 331 \$	9 079 \$
Plus de un an mais au plus cinq ans	31 470	29 761
Plus de cinq ans	43 420	42 652
	<u>84 221 \$</u>	<u>81 492 \$</u>

13. CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES

Les charges liées aux immeubles étaient composées des éléments suivants :

	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)			
Impôts fonciers	678 \$	548 \$	1 356 \$	1 095 \$	2 177 \$	2 021 \$	1 913 \$
Entretien des aires communes	478	248	943	543	1 186	1 036	992
Frais de gestion des immeubles	61	43	119	83	173	171	167
Autres	—	—	2	—	28	—	25
	<u>1 217 \$</u>	<u>839 \$</u>	<u>2 420 \$</u>	<u>1 721 \$</u>	<u>3 564 \$</u>	<u>3 228 \$</u>	<u>3 097 \$</u>

**PORTEFEUILLE DE BAUX DES LOCATAIRES TIERS
DE LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE**

NOTES ANNEXES (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

14. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Les éléments composant l'impôt sur le résultat sont les suivants :

	Trimestres clos		Semestres clos		Exercices clos		
	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 30 juin 2013	le 30 juin 2012	le 31 décembre 2012	le 31 décembre 2011	le 31 décembre 2010
	(non audité)	(non audité)	(non audité)	(non audité)			
Impôt sur le résultat exigible	543 \$	415 \$	513 \$	781 \$	680 \$	1 114 \$	1 024 \$
Impôt sur le résultat différé	689	265	1 686	784	2 281	2 424	1 799
	<u>1 232 \$</u>	<u>680 \$</u>	<u>2 199 \$</u>	<u>1 565 \$</u>	<u>2 961 \$</u>	<u>3 538 \$</u>	<u>2 823 \$</u>

Les taux d'imposition effectifs utilisés dans les comptes combinés et détachés de résultat et de résultat global étaient inférieurs aux taux d'imposition prévus par la loi applicables au portefeuille de baux des locataires tiers en 2010, en 2011 et en 2012. La réduction des taux d'imposition effectifs est principalement liée au taux d'imposition des gains en capital applicable à une portion considérable des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Les taux d'imposition effectifs sont les suivants :

	30 juin 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
	(non audité)			
Taux d'imposition effectif applicable au bénéfice avant impôt	<u>25,7 %</u>	<u>19,9 %</u>	<u>19,9 %</u>	<u>17,1 %</u>

Les passifs d'impôt différé comptabilisés dans les bilans combinés et détachés étaient attribuables aux immeubles de placement.

15. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Vers le 10 octobre 2013, la SCT et la FPI conclueront une convention de prise ferme à l'égard des opérations envisagées dans le placement. Dans le cadre de la clôture, la FPI fera indirectement l'acquisition de certains actifs immobiliers de la SCT, notamment le portefeuille de baux des locataires tiers.

APPENDICE A — PREMIERS IMMEUBLES

Les tableaux ci-après présentent l'information concernant les premiers immeubles à la date de clôture. Le premier tableau, « Immeubles autonomes de la SCT », donne des renseignements sur tous les premiers immeubles comptant un magasin autonome du Groupe détail Canadian Tire. Le deuxième tableau, « Immeubles comptant la SCT à titre de locataire clé et des locataires clés tiers supplémentaires », donne des renseignements sur les premiers immeubles comptant le Groupe détail Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs locataires tiers ou magasins exerçant leurs activités sous une enseigne de la SCT. Le troisième tableau, « Centre de distribution de la SCT », donne des renseignements sur le centre de distribution de la SCT.

Immeubles autonomes de la SCT

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
Colombie-Britannique				
2000 Columbia Ave., Castlegar	1995	2008	67 585	2027
7560 Vedder Road, Chilliwack	1999	2006	64 539	2026
11628-8th Street, Dawson Creek	2000	s.o.	35 099	2026
1791 9th Avenue, Fernie	2006	s.o.	51 049	2030
480 Sarah Road, Invermere	2012	s.o.	28 670	2028
1441 Hillside Drive, Kamloops	1982	s.o.	51 236	2025
944 8th Street, Kamloops ⁽¹⁾	1982	s.o.	24 338	2024
1655 Leckie Road, Kelowna	1997	s.o.	84 822	2029
6312 200th Street, Langley	1998	2007	88 266	2027
2761 Forksdale Avenue, Merritt	2004	s.o.	44 575	2028
32545 London Avenue, Mission	2003	s.o.	40 621	2028
960 Railway Street, Penticton	1997	2006	64 092	2030
5008 Domano Boulevard., Prince George ⁽¹⁾	2003	s.o.	96 197	2027
570 Newman Road, Quesnel	1999	s.o.	27 858	2024
4380 Sunshine Coast Highway., Sechelt	2002	s.o.	37 082	2026
3221 Highway 16, Smithers	2000	s.o.	35 105	2028
5100 Yellowhead Highway., Terrace	1997	2006	64 164	2027
8238 Highway 3B, Trail	2005	s.o.	49 121	2029
Sous-total — Colombie-Britannique	1999		954 419	2027
Alberta				
2913 48th Avenue, Athabaska	2008	s.o.	39 119	2027
404 Cassils Road W, Brooks	2007	s.o.	45 977	2027
5200 Richmond Road, SW, Calgary ⁽¹⁾	1978	2004	72 996	2025
250 Shawville Way SE, Calgary ⁽¹⁾	1997	2006	89 129	2033
16-6601 48th Avenue, Camrose	1982	s.o.	64 664	2027
6703 — 51 Street, Cold Lake	1993	2008	56 312	2027
100 650 South Railway Avenue E, Drumheller	1999	s.o.	31 183	2034
11839 Kingsway Avenue NW, Edmonton ⁽¹⁾	1999	s.o.	77 022	2027
6014 Currents Drive NW, Edmonton ⁽²⁾	2010	2010	79 555	2029
9603 162nd Avenue, Edmonton	2002	2006	64 786	2027
9909 178 Street., Edmonton	1985	2006	94 106	2024
9510 86th Avenue, Fort Saskatchewan ⁽²⁾	2003	s.o.	51 860	2030
1 Gateway Boulevard, High Level	2012	s.o.	28 676	2030
868 Carmichael Lane, Hinton	1996	s.o.	36 016	2030
2720 Fairway Road S, Lethbridge	2000	s.o.	78 860	2025
4215-70th Avenue, Lloydminster ⁽¹⁾	1999	2005	65 109	2023
1971 Strachan Road SE, Medicine Hat	2008	s.o.	115 949	2033
600-6900 46th Street, Olds	2007	s.o.	67 535	2026

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
2510 Gaetz Avenue, Red Deer	1992	2001	84 755	2024
5440 — 46th Street, Rocky Mountain House	2005	s.o.	47 247	2027
101-1500 Main Street SW, Slave Lake	2005	s.o.	45 995	2026
38 Mcleod Avenue, Spruce Grove	1992	2006	95 909	2027
40 Bellerose Drive, St. Albert ⁽¹⁾	1995	2007	101 034	2027
3929 49th Avenue, St. Paul	2009	s.o.	39 420	2024
6607 50th Avenue, Stettler	2009	s.o.	28 783	2027
200-62 Thevenaz Industrial Trail, Sylvan Lake	2011	s.o.	59 143	2027
6623 Highway 16A W, Vegreville	2008	s.o.	52 734	2025
2801 13th Avenue, Wainwright	2007	s.o.	45 804	2030
3851 — 56 Street, Wetaskiwin	2006	s.o.	53 639	2034
Sous-total — Alberta	2000		1 813 317	2028
Saskatchewan				
200 King Street, Estevan	1999	s.o.	38 931	2033
2302 8th Avenue, Humboldt	2009	s.o.	28 677	2033
300 Stonegate Road, Melfort	2010	s.o.	28 622	2031
655 Albert Street, Regina ⁽¹⁾	1996	2006	100 480	2032
2325 Prince of Wales Drive, Regina	2006	s.o.	90 883	2032
1731 Preston Avenue N, Saskatoon ⁽²⁾	2002	s.o.	82 989	2030
1811 22nd Avenue NE, Swift Current	2007	s.o.	56 864	2032
1240 Sims Avenue, Weyburn	2004	s.o.	39 659	2032
Sous-total — Saskatchewan	2003		467 105	2032
Manitoba				
170 Provincial Trunk, Flin Flon	2003	s.o.	38 620	2027
2445 Saskatchewan Avenue W, Portage La Prairie	1999	s.o.	38 162	2025
131 PTH #12 N, Steinbach	1995	2005	58 537	2026
1711 Kenaston Boulevard., Winnipeg	2000	2008	98 897	2028
3615 Portage Avenue, Winnipeg	2001	s.o.	72 051	2028
Sous-total — Manitoba	2000		306 267	2027
Territoires du Nord-Ouest				
328 Old Airport Road, Yellowknife	2001	s.o.	65 054	2027
Sous-total — Ouest canadien	2000		3 606 162	2028
Ontario				
400 Main Street S, Alexandria	1984	s.o.	17 368	2024
110 Young Street, Alliston	1997	2006	66 532	2028
605 John Street, Alymer	1999	s.o.	27 867	2031
380 Sandwich Street S, Amherstburg	1995	2008	44 261	2024
1060 Wilson Street W, Ancaster	2000	2007	68 951	2024
341 Hastings Street N., Bancroft	1994	s.o.	48 779	2029
20215 Chatham Street N, Blenheim	1999	s.o.	27 814	2026
2000 Green Road, Bowmanville	2011	s.o.	125 981	2033
450 Muskoka Road, Bracebridge	1992	s.o.	51 344	2032
430 Holland Street West, Bradford	2004	s.o.	45 004	2029
10031 McLaughlin Road, Brampton ⁽¹⁾	2004	s.o.	64 277	2029
2850 Queen Street E, Brampton	2000	s.o.	85 887	2034
10 Great Lakes Drive, Brampton	1999	s.o.	84 507	2033
65 Pinebush Road, Cambridge	2007	s.o.	129 914	2033
130 Grand Road, Campbellford	1998	s.o.	28 410	2031
485 McNeeley Avenue, Carleton Place	1999	s.o.	48 417	2026

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
95 LaFleche Boulevard, Casselman	2001	s.o.	42 466	2031
3595 Highway 144, Chelmsford ⁽¹⁾	1993	2008	70 877	2029
201 Highway 11 W, Cochrane ⁽¹⁾	2008	s.o.	29 312	2031
201 9th Street E, Cornwall ⁽¹⁾	1996	s.o.	88 522	2029
33277A Highway 17 W, Deep River ⁽¹⁾	2008	s.o.	36 497	2031
1002 Broad Street, Dunnville	2003	s.o.	38 876	2031
50 Hillside Drive S, Elliot Lake ⁽¹⁾	1978	s.o.	20 561	2024
801 Centre Street, Espanola	1994	s.o.	48 724	2026
300 Maidstone Avenue W, Essex	2004	s.o.	47 033	2029
1608 The Queensway, Etobicoke ⁽¹⁾	2002	2007	100 621	2033
100 Thames Road E, Exeter	1999	s.o.	28 134	2032
160 Lindsay Street, Fenelon Falls	1992	s.o.	18 864	2026
950 Tower Street S, Fergus	1997	s.o.	36 813	2029
240 Garrison Road, Fort Erie	1997	s.o.	36 781	2028
1000 Kings Highway, Fort Frances	2004	s.o.	55 737	2031
10 Woodlawn Road, Guelph ⁽¹⁾	1996	s.o.	52 847	2034
127 Stone Road W, Guelph ⁽²⁾	2001	2007	84 228	2030
304 Main Street E, Hamilton ⁽¹⁾	1934	s.o.	18 598	2024
5206 Highway #69 N, Hanmer ⁽¹⁾	2006	s.o.	52 982	2029
1330 Front Street, Hearst ⁽¹⁾	2008	s.o.	36 497	2031
77 King William Street, Huntsville ⁽¹⁾	1992	2004	61 604	2033
8181 Campeau Drive, Kanata	1996	2008	119 023	2034
311 Ryan's Well Drive, Kemptville	2011	s.o.	62 666	2032
1229 Highway #17 E, Kenora ⁽¹⁾	2005	s.o.	59 844	2031
24270 Woodbine Avenue, Keswick ⁽¹⁾	1997	2011	59 125	2024
811 Durham Street, Kincardine	2000	s.o.	30 983	2032
2560 Princess Street, Kingston ⁽¹⁾	1990	2004	119 791	2034
377 Kent Street W, Lindsay ⁽¹⁾	1981	2006	104 362	2028
1875 Hyde Park Road, London ⁽¹⁾	2006	s.o.	97 710	2026
3 Peninsula Road, Marathon	1999	s.o.	28 164	2031
7650 Markham Road, Markham ⁽¹⁾	2003	s.o.	88 957	2028
9303 Highway 93 S, Midland ⁽¹⁾	1996	2007	69 868	2032
1210 Steeles Avenue E, Milton	2004	s.o.	89 581	2025
3050 Mavis Road, Mississauga ⁽¹⁾	2001	s.o.	91 525	2025
5970 Mavis Road, Mississauga ⁽¹⁾	2000	2006	99 333	2033
12329 County Road 2, Morrisburg	2001	s.o.	30 974	2029
1820 Merivale Road, Nepean	1998	2008	107 222	2032
2501 Greenbank Road, Nepean ⁽¹⁾	2000	2008	84 679	2033
997431 Highway #11, New Liskeard	1997	s.o.	33 980	2031
890 McKeown Avenue, North Bay	1994	2007	112 961	2029
1100 Kerr Street, Oakville ⁽¹⁾	2009	s.o.	99 074	2030
2510 Hyde Park Gate, Oakville ⁽²⁾	1999	2006	88 386	2031
400 Dundas Street E, Oakville ⁽¹⁾	2001	s.o.	88 847	2029
99 First Street, Orangeville	1997	2004	69 910	2026
3910 Innes Road, Orleans	2008	s.o.	119 753	2033
1333 Wilson Road N, Oshawa ⁽¹⁾	1981	2002	88 650	2034
330 Coventry Road, Ottawa	2000	2008	95 571	2026
2010 Ogilvie Road, Ottawa ⁽¹⁾	1982	1998	75 146	2032
1104 Pembroke Street E, Pembroke	2003	s.o.	91 157	2028
1050 Chemong Road, Peterborough ⁽¹⁾	2003	2006	64 818	2026
1735 Pickering Parkway, Pickering ⁽¹⁾	1999	s.o.	89 858	2028

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
14325 Simcoe Street, Port Perry	2004	s.o.	45 152	2031
1050 O'Brien Road, Renfrew ⁽¹⁾	2004	s.o.	40 604	2031
9040 County Road 17, Rockland ⁽¹⁾	2004	s.o.	51 829	2028
10 Ferrara Drive, Smiths Falls ⁽¹⁾	1995	2005	56 712	2032
431 Louth Street, St. Catharines	2000	2007	89 347	2029
25-1063 Talbot Street, St. Thomas ⁽¹⁾	2002	s.o.	71 726	2026
12011 Highway 17 E, Sturgeon Falls	2000	s.o.	28 164	2024
8081 Dufferin Street, Thornhill	2002	s.o.	70 301	2026
939 Fort William Road, Thunder Bay ⁽¹⁾	2001	s.o.	83 063	2032
37 Mill Street, Tilbury	1976	s.o.	11 904	2024
2199 Riverside Drive, Timmins ⁽¹⁾	2007	s.o.	97 532	2029
327 Toronto Street S, Uxbridge ⁽¹⁾	1995	2006	56 875	2027
11 Clappison Avenue, Waterdown ⁽¹⁾	2007	s.o.	71 424	2025
400 Weber Street N, Waterloo ⁽¹⁾	1997	2006	99 394	2030
656 Erb Street W, Waterloo ⁽¹⁾	2007	s.o.	57 580	2027
158 Primeway Drive, Welland	2008	s.o.	98 145	2029
155 Consumers Drive, Whitby	1998	s.o.	72 095	2030
4100 Garden Street, Whitby ⁽¹⁾	2000	2006	77 209	2024
8505 Tecumseh Road, E, Windsor ⁽¹⁾	1998	2005	94 432	2029
4150 Walker Road, Windsor	2004	s.o.	90 452	2029
3850 #7 Highway, Woodbridge	1997	2006	109 634	2025
465 Norwich Avenue, Woodstock ⁽¹⁾	2003	2006	90 051	2029
Sous-total — Ontario	2000		5 997 430	2030
Québec				
650, rue de Parfondeval, Baie-Comeau	2006	s.o.	47 284	2026
500, boulevard de la Seigneurie, Blainville	2001	2007	64 919	2024
1055, boulevard de Montarville, Boucherville	1995	2007	92 802	2034
170, avenue Lépine, Buckingham	2006	s.o.	65 633	2030
140, boulevard d'Anjou, Châteauguay	2000	2008	85 548	2026
1257, boulevard Talbot, Chicoutimi	1971	1999	75 617	2026
145, rue de Salaberry, Cowansville	2006	s.o.	64 928	2030
223, route 138, Donnacona	2000	s.o.	31 355	2033
715, boulevard St-Joseph, Drummondville ⁽¹⁾	1997	2008	108 722	2030
355, boulevard de la Carrière, Gatineau ⁽¹⁾	1996	2007	96 291	2030
4909, boulevard Taschereau, Greenfield Park ⁽¹⁾	1974	2000	94 703	2032
2290, boulevard René-Lévesque, Jonquière	2000	2008	64 566	2026
16821, route Transcanadienne, Kirkland ⁽¹⁾	1995	2004	100 759	2031
2300, rue Bagot, La Baie	2005	s.o.	39 540	2026
91, 21 ^e Rue E, La Sarre ⁽¹⁾	1982	2001	35 026	2031
3642, rue Laval, Lac Mégantic	2000	s.o.	27 868	2024
500, autoroute Chomedey, Laval	1998	2007	70 027	2025
1450, boulevard Le Corbusier, Laval ⁽¹⁾	2000	2007	99 349	2030
544, boulevard Curé-Labelle, Laval	2001	2007	64 744	2024
100, route du Président Kennedy, Lévis	2001	s.o.	76 780	2026
600, boulevard de la Concorde, Lévis	2006	s.o.	88 960	2033
2211, boulevard Roland-Therrien, Longueuil	1997	2007	91 374	2029
2135, rue Sherbrooke, Magog ⁽¹⁾	2000	2006	75 271	2033
1675, boulevard Albiny-Paquette, Mont-Laurier	2010	s.o.	36 913	2030
488, avenue Saint-David, Montmagny	1997	s.o.	41 829	2025
2225, boulevard Crémazie, Montréal ⁽¹⁾	2001	2007	90 705	2032
9050, boulevard De l'Acadie, Montréal	2004	s.o.	89 287	2030

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
7555, boulevard Maurice-Duplessis, Montréal	2001	s.o.	54 184	2026
7200, boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue, Montréal	2001	s.o.	73 044	2026
245, boulevard Rideau, Rouyn-Noranda ⁽¹⁾	2006	s.o.	65 467	2034
49, boulevard Gérard-D.-Lévesque, Paspébiac	1999	s.o.	31 334	2026
4500, rue Armand-Viau, Québec ⁽¹⁾	1997	1997	88 295	2031
5500, boulevard des Gradins, Québec	2002	2006	88 065	2033
1056, boulevard Olivier-Vien, Roberval	1989	s.o.	21 689	2031
10, boulevard Bouthillier, Rosemère	2001	2007	103 252	2030
900, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno-de-Montarville	1991	2007	91 016	2030
980, boulevard Vachon N, Sainte-Marie ⁽¹⁾	2001	s.o.	37 749	2031
1770, boulevard Monseigneur-Langlois, Sallaberry-de-Valleyfield ⁽¹⁾	1998	2006	97 021	2031
402, boulevard Laure, Sept-Îles	1999	s.o.	47 557	2026
280, boulevard Fiset, Sorel	1999	2008	72 705	2030
500, 107 ^e Rue, St-Georges	1997	2006	58 867	2030
5930, rue Martineau, St-Hyacinthe	1996	s.o.	92 062	2030
6565, rue Jean Talon E, St-Léonard ⁽¹⁾	1976	1996	77 253	2032
1250, boulevard Moody, Terrebonne ⁽¹⁾	1997	2007	99 388	2032
4785, boulevard Laurier, Terrebonne	2010	s.o.	47 423	2025
3525, boulevard des Forges, Trois-Rivières ⁽¹⁾	1999	2010	98 931	2031
Sous-total — Québec	1998		3 266 102	2030
Nouveau-Brunswick				
384 Val D'amour Road, Atholville	1994	s.o.	45 384	2031
520 St. Peter Avenue, Bathurst ⁽¹⁾	1977	1996	51 807	2024
500 Regis Street, Dieppe ⁽¹⁾	1978	1998	64 814	2025
590 Victoria Street, Edmundston	1996	s.o.	33 142	2024
75 Two Nations Crossing, Fredericton	2008	s.o.	81 740	2028
383 Madawaska Road, Grand Falls	2001	s.o.	39 857	2032
2491 King George Highway, Miramichi	1993	s.o.	78 588	2023
345 Miramichi Road, Oromocto ⁽²⁾	2006	s.o.	53 775	2030
525 Pinewood Road, Riverview	2010	s.o.	23 460	2024
400 West Morland Road, Saint John	1997	s.o.	72 777	2029
885 Fairville Boulevard, Saint John ⁽¹⁾	2010	s.o.	58 691	2029
250 King Street, St. Stephen	2003	s.o.	38 068	2032
450, rue Du Moulin, Tracadie Sheila	1998	2007	68 160	2029
388 Connell Street, Woodstock ⁽¹⁾	2001	s.o.	39 870	2024
Sous-total — Nouveau-Brunswick	1997		750 133	2027
Nouvelle-Écosse				
152 South Albion Street, Amherst ⁽¹⁾	1996	s.o.	48 852	2028
150 Demascus Road, Bedford	2010	s.o.	84 726	2026
1-6 New Pine Grove Road, Cookville ⁽¹⁾	2005	s.o.	68 031	2031
112 Warwick Street, Digby	2000	s.o.	30 931	2025
130 Reserve Street, Glace Bay	1977	s.o.	20 419	2023
730 Central Avenue, Greenwood	2006	s.o.	53 775	2032
699 Westville Road, New Glasgow	1981	s.o.	80 403	2026
9212 Commercial Street, New Minas	1997	2012	56 096	2031
625 Reeves Street, Port Hawkesbury	1998	s.o.	27 449	2025
49 Spar Road, Sydney	2005	s.o.	59 779	2029
5130 St. Margarets Bay Road, Tantallon	2009	s.o.	37 208	2027
90 Robie Street, Truro	1995	2008	62 312	2031
Sous-total — Nouvelle-Écosse	1999		629 981	2028
Île-du-Prince-Édouard				
474 Granville Street, Summerside	1999	s.o.	50 882	2030

<u>Immeuble</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Année de la dernière rénovation</u>	<u>SLB de Canadian Tire (pieds carrés)</u>	<u>Année d'échéance du bail de Canadian Tire</u>
Terre-Neuve				
95 Columbus Drive, Carbonear	2000	s.o.	38 420	2025
27 Manitoba Drive, Clarendville	2001	s.o.	32 517	2025
4 Murphy's Square, Corner Brook ⁽¹⁾	2002	s.o.	74 486	2028
26 Merchant Drive, Mount Pearl ⁽¹⁾	2002	s.o.	87 909	2028
54 Prince Rupert Drive, Stephenville	2001	s.o.	31 306	2025
50 Kelsey Drive, St. Johns	2005	s.o.	59 743	2028
Sous-total — Terre-Neuve	2002		324 381	2027
Sous-total — Canada atlantique	1999		1 755 377	2028
Sous-total — Immeubles autonomes	1999		14 625 071	2029

Notes :

- (1) L'immeuble inclut un poste d'essence de la SCT aux termes d'un bail de type « quadruple net » distinct. Chacun des postes d'essence situés au même endroit que les premiers immeubles occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du bail d'un poste d'essence de la SCT est identique à l'expiration du bail du magasin du Groupe détail Canadian Tire situé sur les lieux de cet immeuble.
- (2) L'immeuble est assujéti à un bail foncier. Voir « Actifs de la FPI — Description des baux fonciers ».

Immeubles comptant la SCT à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires

Propriété	Année de construction	Année de la dernière rénovation	SLB de Canadian Tire (pi. ca.)	SLB totale des locataires tiers (pi. ca.) ⁽¹⁾	Nom du ou des locataires tiers ⁽¹⁾	% du résultat opérationnel net de l'année 1 tiré des locataires tiers ⁽¹⁾	Taux d'occupation (y compris Canadian Tire)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Colombie-Britannique								
2830 Bentall Street, Vancouver	2008	s.o.	124 615	65 201	Boston Pizza, Overwaitea Food Group, Starbucks, Petsmart	38 %	100 %	2028
8277 Ontario Street, Vancouver	2012	s.o.	105 906	108 431	FGL Sports Ltée, Mark's Work Wearhouse, Best Buy / Future Shop, Winners / Home Sense / Marshalls, Starbucks, Quizno's	54 %	98 %	2028
Sous-total — Colombie Britannique	2010		230 521	173 632				2028
Alberta								
7725 — 100th Avenue, Peace River	1999	s.o.	26 730	6 000	Mark's Work Wearhouse	24 %	100 %	2027
169 Ordze Avenue, Sherwood Park ⁽²⁾	1990	2004	80 629	5 000	Banque de Montréal	9 %	100 %	2027
4721 51st Street, Whitecourt	2002	s.o.	58 937	5 084	Mark's Work Wearhouse	13 %	100 %	2027
Sous-total — Alberta	1996		166 296	16 084				2027
Manitoba								
1041 Manitoba Avenue, Selkirk	1996	2005	59 084	8 390	Tim Horton's, Mark's Work Wearhouse	16 %	100 %	2029
Yukon								
18 Chilkoot Way, Whitehorse	2007	s.o.	89 293	13 983	Mark's Work Wearhouse	19 %	100 %	2033
Sous-total — Ouest canadien	2004		545 194	212 089				2029
Ontario								
75 Mapleview Drive W, Barrie ⁽²⁾	2000	2006	108 619	7 061	The Beer Store	9 %	100 %	2028
30 Lynden Road, Brantford ⁽²⁾⁽³⁾	2000	2008	105 362	1 777	Services alimentaires A&W	3 %	100 %	2028
1125 Elgin Street W, Cobourg ⁽²⁾	2000	2006	76 371	16 400	Tim Horton's, Mark's Work Wearhouse	26 %	100 %	2026
409 Government Street, Dryden	1997	s.o.	33 062	5 101	Mark's Work Wearhouse	23 %	100 %	2032
500 Mitchell Road S. Listowel	1998	s.o.	28 090	7 098	Services alimentaires A&W, Mark's Work Wearhouse	23 %	100 %	2029
1975 Dundas Street, London ⁽²⁾⁽³⁾	1995	2007	98 457	1 776	Services alimentaires A&W	3 %	100 %	2031
1156 Dundas Street E, Mississauga ⁽²⁾	1999	2007	98 024	16 780	Services alimentaires A&W, Mark's Work Wearhouse	19 %	100 %	2031
2135 Robertson Road, Nepean ⁽²⁾	1973	s.o.	68 429	2 302	Tim Hortons	5 %	100 %	2024
17750 Yonge Street, Newmarket ⁽²⁾	1996	2007	115 431	11 327	Banque Royale du Canada, McDonald's Restaurants	10 %	100 %	2032
1605 — 16th Street E, Owen Sound ⁽²⁾	1997	2005	77 457	12 189	Mark's Work Wearhouse	19 %	100 %	2028
5116 Highway 21, Port Elgin ⁽²⁾⁽³⁾	2012	s.o.	28 347	1 001	Tim Hortons	10 %	100 %	2032
4630 Sheppard Avenue E, Scarborough ⁽²⁾	2004	s.o.	99 581	10 093	Mark's Work Wearhouse	11 %	100 %	2034
1019 Sheppard Avenue E, Toronto ⁽²⁾	2004	s.o.	139 554	16 425	Mark's Work Wearhouse, Banque Toronto-Dominion, D' Michael Tom	14 %	100 %	2034
1025 Lakeshore Boulevard E, Toronto	2007	s.o.	106 371	58 557	Shoppers Drug Mart, The Brick, Starbucks, Mark's Work Wearhouse, Rogers Communications, Banque Toronto-Dominion, Banque Royale du Canada, Pearle Vision, Nuchoice Co. Ltd., Boston Pizza, Echoice Inc., Services Financiers Canadian Tire	42 %	100 %	2033
Sous-total — Ontario	1999		1 183 155	167 887				2030

Propriété	Année de construction	Année de la dernière rénovation	SLB de Canadian Tire (pi. ca.)	SLB totale des locataires tiers (pi. ca.) ⁽¹⁾	Nom du ou des locataires tiers ⁽¹⁾	% du résultat opérationnel net de l'année 1 tiré des locataires tiers ⁽¹⁾	Taux d'occupation (y compris Canadian Tire)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Québec								
1233, autoroute Duplessis, Ancienne-Lorette	2003	2006	88 961	3 080	Tim Hortons	4 %	100 %	2030
1751, boulevard Vézina, Dolbeau-Mistassini ⁽³⁾	2008	s.o.	45 951	7 416	Bridgestone/Firestone	7 %	100 %	2029
70, rue Simonds N, Granby	1995	2006	98 926	20 000	Brault & Martineau, L'Équipeur	16 %	82 %	2030
115, boulevard Brien, Repentigny ⁽²⁾	1996	2007	105 980	16 255	L'Équipeur, Banque Royale du Canada	16 %	100 %	2031
1555, rue Trudel, Shawinigan ⁽²⁾	1999	2007	96 099	9 943	Matelas René Inc., Les Aliments M&M, Buffet Jan Hing	7 %	62 %	2031
Sous-total — Québec	1999		435 917	56 694				2030
Sous-total — Locataires tiers	2000		2 164 266	436 670				2030

Notes :

- (1) L'immeuble inclut une ou des enseignes de la SCT autres que le Groupe détail Canadian Tire.
- (2) L'immeuble inclut un poste d'essence de la SCT aux termes d'un bail de type « quadruple net » distinct. Chacun des postes d'essence au même endroit que les premiers immeubles occupe une superficie de terrain d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du bail d'un poste d'essence de la SCT est identique à l'expiration du bail du magasin du Groupe détail Canadian Tire situé sur les lieux de cet immeuble.
- (3) Le locataire tiers à cet immeuble loue le terrain seulement et non le bâtiment.

Centre de distribution Canadian Tire

Immeuble	Superficie du site (acres)	Hauteur libre (pieds)	Nombre de portes d'expédition/réception	Année de construction	Année de la dernière rénovation	SLB de la SCT (milliers de pieds carrés)	Année d'échéance du bail de Canadian Tire
Québec 50, rue Dupont, Coteau-du-Lac	167	40	208	2008	s.o.	1 658	2030

ANNEXE 1 — MANDAT DU CONSEIL
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
(la « FPI »)
MANDAT DU CONSEIL DE FIDUCIE

1.0 Introduction

Le conseil de fiducie (le « conseil ») de la Fiducie de placement immobilier CT (la « FPI ») est élu par les porteurs de parts de la FPI (conformément à la déclaration de fiducie) et doit fournir gouvernance et encadrement à la FPI. Le présent mandat a pour objectif de décrire les principales fonctions et responsabilités du conseil, ainsi que certaines des politiques et procédures s'appliquant au conseil dans le cadre de l'exercice de ses fonctions et de l'acquittement de ses responsabilités.

2.0 Président du conseil

Le président du conseil (le « président du conseil ») est nommé par le conseil, sur recommandation du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, pour la durée fixée par le conseil et est indépendant au départ.

3.0 Indépendance

Le conseil est composé d'une majorité de fiduciaires indépendants qui respectent les critères d'indépendance établis par les lois et les règles des bourses applicables à la cote desquelles les parts de la FPI sont inscrites, notamment l'article 1.4 du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version éventuellement modifiée.

Si le président du conseil n'est pas indépendant, les fiduciaires indépendants doivent nommer l'un d'entre eux à titre de fiduciaire principal du conseil pour la durée qu'ils fixent. Si le président du conseil de la FPI est un fiduciaire indépendant non dirigeant, le rôle de fiduciaire principal lui revient. Le fiduciaire principal ou le président du conseil non dirigeant préside les réunions prévues des fiduciaires indépendants et s'acquitte des autres responsabilités que les fiduciaires indépendants, en tant que groupe, ont désignées.

4.0 Rôle et responsabilités du conseil

Le conseil est chargé des responsabilités suivantes :

- assurer le respect de la déclaration de fiducie;
- surveiller le rendement de la FPI;
- adopter un processus de planification stratégique et approuver les objectifs stratégiques, les objectifs de rendement ainsi que les politiques d'exploitation;
- veiller à ce que des méthodes soient en place pour que soient identifiés et gérés les principaux risques liés à l'entreprise et à l'exploitation de la FPI;
- surveiller la communication de l'information financière;
- examiner et approuver la politique en matière de distributions de la FPI et approuver l'échéancier ainsi que le versement des distributions;
- examiner et approuver les plans et les budgets annuels d'exploitation;
- planifier la relève, notamment la nomination, la formation et la supervision de la direction;
- surveiller l'information financière et la gestion;
- surveiller les contrôles internes, la gestion des risques de l'entreprise et les systèmes d'information de gestion;

- surveiller les communications de l'entreprise;
- adopter des mesures pour recevoir les commentaires des parties intéressées sur les questions importantes;
- surveiller la gouvernance de la FPI, notamment en adoptant des politiques d'entreprise clés conçues pour s'assurer que la FPI ainsi que ses fiduciaires, dirigeants et employés respectent l'ensemble des lois, règles et règlements applicables et qu'ils exercent leurs activités de manière éthique, honnête et intègre.

Les réunions du conseil sont tenues au moins tous les trimestres. Après chaque réunion du conseil, les fiduciaires indépendants peuvent se réunir sans les fiduciaires non indépendants. En outre, les fiduciaires indépendants du conseil peuvent tenir des réunions ordinaires distinctes auxquelles les dirigeants n'assistent pas.

Le conseil délègue la responsabilité de la gestion quotidienne des activités et des affaires de la FPI aux hauts dirigeants de la FPI et les supervise de manière adéquate.

Le conseil peut déléguer certaines questions dont la responsabilité lui incombe aux comités du conseil, soit à l'heure actuelle le comité d'audit, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, ainsi que le comité de placement. Le conseil conserve cependant sa fonction de supervision et la reddition de compte ultime à l'égard de ces questions et de toutes les responsabilités qu'il délègue.

5.0 Processus de planification stratégique et de gestion des risques

Le conseil adopte un processus de planification stratégique en vue d'établir des objectifs et des buts pour les activités de la FPI, et il passe en revue, approuve et modifie, au besoin, les stratégies proposées par la haute direction en vue d'atteindre ces objectifs et buts. Le conseil passe en revue et approuve, au moins une fois par an, un plan stratégique qui tient compte, notamment, des occasions et des risques touchant les activités et les affaires de la Société.

De concert avec la direction, le conseil identifie les principaux risques ayant une incidence sur les activités de la FPI et supervise la mise en œuvre par la direction des systèmes adéquats en vue de surveiller, de gérer et d'atténuer efficacement les répercussions de ces risques.

6.0 Responsabilité sociale de l'entreprise, éthique et intégrité

Le conseil doit assumer le rôle de leader de la FPI en vue de soutenir son engagement envers la responsabilité sociale d'entreprise, créer un contexte éthique pour la FPI et sa direction et favoriser la prise de décisions éthiques et responsables par la direction. Le conseil met en œuvre toutes les étapes nécessaires pour garantir l'intégrité de la direction et du chef de la direction, ainsi que pour veiller à ce que le chef de la direction et la direction créent une culture d'intégrité dans toute l'organisation.

7.0 Planification de la relève, nomination et supervision de la direction

Le conseil approuve le plan de relève de la FPI, y compris la sélection, la nomination, la supervision et l'évaluation du chef de la direction et des autres hauts dirigeants de la FPI, et il approuve également la rémunération du chef de la direction et des autres hauts dirigeants de la FPI.

8.0 Délégation et pouvoir d'approbation

Le conseil délègue au chef de la direction et à la haute direction le pouvoir de veiller à la gestion quotidienne des activités et affaires de la FPI. Cette délégation de pouvoir est assujettie à des limites financières établies et toute transaction ou entente dépassant les lignes directrices générales en la matière doit être passée en revue par le conseil et est assujettie à son approbation préalable.

9.0 Surveillance de l'information financière et de la direction

Le conseil doit approuver tous les documents déposés auprès des autorités de réglementation, notamment les états financiers audités annuels, les états financiers intermédiaires, les notes et le rapport de gestion qui accompagnent ces états financiers, les rapports trimestriels et annuels, les circulaires de sollicitation de procurations par la direction, les notices annuelles, les prospectus et toutes les dépenses en immobilisations, les financements par capitaux propres, les emprunts et tous les plans et budgets d'exploitation annuels.

Le conseil adopte des procédures en vue d'assurer l'intégrité des contrôles internes et des systèmes d'information de gestion, d'assurer le respect de l'ensemble des lois, règles et règlements applicables et de prévenir les violations des lois, règles et règlements applicables en matière d'information financière et de communication de l'information, les violations du code de conduite et d'éthique de la FPI et la fraude envers les porteurs de parts.

10.0 Communication d'information par l'entreprise

Le conseil veille à ce que toutes les communications de l'entreprise respectent les lois, règles et règlements applicables ainsi que les règles et règlements des bourses à la cote desquelles les titres de la FPI sont inscrits et la politique de communication de la FPI. En outre, le conseil doit adopter des procédures qui visent à garantir que le conseil reçoit les commentaires des porteurs de titres sur les questions importantes.

11.0 Orientation et formation continue

Avec le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures, le conseil veille à ce que les fiduciaires reçoivent un programme complet d'orientation et de perfectionnement professionnel dans le cadre de leur rôle et de leurs responsabilités, de l'entreprise de la FPI ainsi que des compétences auxquelles ils doivent faire appel dans leur rôle de fiduciaires.

12.0 Propriété de titres de participation par les fiduciaires

Le conseil surveille le respect, par les fiduciaires, des lignes directrices sur la propriété de titres de participation de la FPI.

13.0 Politiques de l'entreprise

Le conseil adopte des politiques et procédures conçues pour garantir que la FPI, ses fiduciaires, dirigeants et employés respectent l'ensemble des lois, règles et règlements applicables et qu'ils dirigent l'entreprise de la FPI de manière éthique, honnête et intègre. Les politiques suivantes ont été approuvées :

- la politique d'éthique
- le code de conduite
- la politique de communication de l'information
- la politique d'opérations sur titres et de reddition de compte au conseil.

Le conseil examine ces politiques tous les ans ou, le cas échéant, conformément au calendrier d'examen indiqué dans les politiques et, s'il y a lieu, approuve les modifications y étant apportées.

14.0 Examen du mandat

Le conseil passe en revue et évalue le caractère adéquat du présent mandat au moins une fois tous les trois ans et, s'il y a lieu, approuve les modifications y étant apportées.

ANNEXE 2 — RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT
(la « FPI »)
RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

1.0 Introduction

Les présentes règles (les « **règles** ») énoncent l'objectif, la composition, les responsabilités et le pouvoir du comité d'audit (le « **comité** ») du conseil de fiducie (le « **conseil** ») de la Fiducie de placement immobilier CT (la « **FPI** »).

2.0 Objectif

Le comité a pour objectif d'aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance en ce qui concerne :

- l'intégrité des états financiers de la FPI;
- le respect par la FPI des obligations juridiques et réglementaires liées aux états financiers de la FPI;
- les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur externe de la FPI (l'« **auditeur** »);
- les obligations en matière de communication de l'information financière;
- la mise en place d'un cadre de gestion des risques et de contrôle financier efficace, validé par la direction de la FPI;
- le contrôle interne de la communication de l'information financière et les contrôles et procédures d'information;
- l'efficacité des fonctions de surveillance, notamment celle des fonctions de gestion des risques et d'audit interne de la FPI;
- les autres tâches qui sont prévues aux présentes règles ou que le conseil délègue au comité d'audit.

3.0 Composition et membres

- a) Le conseil nomme les membres (les « **membres** ») du comité. Les membres du comité sont nommés pour occuper leurs fonctions jusqu'au terme de leur mandat ou jusqu'à la nomination de leur remplaçant. Le conseil peut destituer un membre à tout moment et pourvoir à tout poste vacant au sein du comité. Les membres peuvent démissionner à tout moment. Tout membre cesse automatiquement d'avoir cette qualité lorsqu'il cesse d'être un fiduciaire.
- b) Le comité est composé d'au moins trois fiduciaires. Chaque membre respecte les critères d'indépendance et de compétences financières établis par les lois applicables et les règles des bourses à la cote desquelles les titres de la FPI sont inscrits, notamment le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version éventuellement modifiée. Les membres sont en majorité des résidents du Canada.
- c) Tous les ans, le conseil nomme un des membres pour agir à titre de président du comité (le « **président** »). S'il arrive que le conseil ne nomme pas de président, celui en fonction demeurera le président jusqu'à la nomination de son remplaçant. Le président siègera à ce titre conformément à la description de poste du président du comité d'audit approuvée par le conseil. Le comité examine et met à jour, au moins une fois tous les trois ans, la description de poste du président du comité d'audit pour approbation par le conseil.
- d) Le secrétaire ou le secrétaire adjoint de la FPI, ou une autre personne agissant à ce titre (le « **secrétaire** »), agit à titre de secrétaire à toutes les réunions et rédige les procès-verbaux de toutes les réunions et délibérations du comité. Si le secrétaire n'assiste pas à une réunion, le comité nomme une autre personne, qui n'a pas à être un membre, pour agir à ce titre.

4.0 Réunions et fonctionnement

- a) Les réunions du comité se tiennent aux heures et lieux que le président peut établir, mais dans tous les cas au moins quatre (4) fois par année. Conformément à la déclaration de fiducie, les membres peuvent assister à toutes les réunions en personne, par téléconférence ou par un autre moyen de communication permettant à tous ceux qui participent à la réunion de s'entendre et d'être ainsi considérés comme étant présents.
- b) Le président, le chef de la direction, le chef des finances ou l'un des membres peut convoquer une réunion du comité en donnant l'avis requis conformément à la déclaration de fiducie. Une réunion peut aussi être convoquée à la demande de l'auditeur.
- c) Conformément à la déclaration de fiducie, le président préside les réunions du comité. En son absence, les membres qui y assistent peuvent choisir un des leurs afin qu'il préside la réunion.
- d) Conformément à la déclaration de fiducie, la majorité des membres constitue le quorum à une réunion du comité. Chaque membre (y compris le président) a droit à une voix et les décisions du comité sont prises à la majorité des voix. Le président ne dispose d'aucune voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le comité peut également exercer ses pouvoirs au moyen de résolutions écrites signées par tous les membres.
- e) Avant chaque réunion ordinaire du comité, le président, avec l'aide du secrétaire, prépare et remet aux membres et autres personnes à qui il estime pertinent de les envoyer l'ordre du jour de la réunion et les documents d'information nécessaires. Le comité peut exiger que des dirigeants et employés de la FPI fournissent les renseignements et rapports qu'il juge nécessaires pour s'acquitter de ses devoirs.
- f) Le comité peut inviter à ses réunions les personnes dont il juge la présence nécessaire pour débattre de certaines questions, et les fiduciaires qui ne sont pas des membres sont habiles à assister aux réunions du comité. À chacune de ses réunions, le comité se réunit à huis clos avec l'auditeur, avec le chef de l'audit interne de la FPI, avec le chef de la gestion des risques de la FPI, avec la direction, et avec les membres uniquement.

5.0 Devoirs et responsabilités

Le comité a les devoirs et les responsabilités ci-après :

5.1 *Communication de l'information financière*

- a) Examiner les états financiers annuels audités, notamment le rapport de l'auditeur s'y rapportant, les états financiers trimestriels, le rapport de gestion, les rapports financiers et les indications concernant le bénéfice par part, et ce, avant la communication publique de l'information, et recommander leur approbation au conseil;
- b) examiner l'information financière consignée dans les prospectus, les notices annuelles, les rapports annuels aux porteurs de parts, les circulaires de sollicitation de procurations par la direction, les déclarations de changement important de nature financière et les documents d'information similaires avant la communication de l'information au public, et recommander, le cas échéant, son approbation au conseil;
- c) examiner avec la direction de la FPI, et avec l'auditeur, les questions importantes concernant les principes comptables et la présentation de l'information ainsi que d'autres manières de traiter l'information financière conformément aux principes comptables généralement reconnus (les « PCGR »), ce qui comprend les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board, le tout afin d'obtenir la certitude raisonnable que les états financiers sont exacts et complets et qu'ils présentent fidèlement la situation financière de la FPI et ses résultats d'exploitation en conformité avec les PCGR;
- d) s'assurer que des procédures adéquates sont en place pour examiner la communication faite au public, par la FPI, de l'information financière extraite ou dérivée de ses états financiers ou d'autres sources,

apprécier périodiquement l'adéquation de ces procédures et recommander les changements proposés au conseil pour qu'il les étudie;

- e) recevoir un rapport sur chaque réunion du comité de l'information tenue depuis la dernière réunion du comité d'audit.

5.2 *Contrôles internes et audit*

- a) Examiner le mandat, le budget et les ressources, le plan annuel ainsi que la structure organisationnelle de la fonction d'audit interne pour s'assurer qu'elle est indépendante de la direction et qu'elle a les ressources suffisantes pour s'acquitter de son mandat. Le comité obtient la confirmation suivante du chef de l'audit interne : (i) toutes les questions importantes d'audit interne et la situation des questions d'audit interne déjà déclarées ont été portées à son attention; (ii) l'intégrité du cadre de contrôle interne de la FPI, notamment ses systèmes d'information de gestion, est satisfaisante;
- b) examiner la pertinence et l'efficacité des contrôles internes de la FPI en ce qui concerne les contrôles et les procédures de communication de l'information financière en s'entretenant avec la direction, le chef de l'audit interne et l'auditeur pour s'assurer que la FPI tient à jour : (i) les livres, registres et comptes nécessaires suffisamment en détail pour présenter exactement et fidèlement les opérations de la FPI; (ii) des systèmes de contrôle interne efficaces; (iii) des processus adéquats pour évaluer le risque d'une information fautive ou trompeuse importante dans les états financiers ou d'autres documents d'information financière; (iv) des procédures adéquates pour détecter la fraude;
- c) s'entretenir avec la direction afin d'avoir la certitude qu'il y a eu une évaluation périodique du caractère adéquat des contrôles, des systèmes et des procédures internes afin de s'assurer de leur conformité aux obligations et aux recommandations réglementaires;
- d) examiner avec la direction les principaux risques financiers courus par la FPI et les mesures de surveillance et de contrôle de ces risques, y compris le recours aux dérivés financiers et aux activités de couverture, et en discuter;
- e) recommander la nomination ou, au besoin, le congédiement du chef de l'audit interne.

5.3 *Audit externe*

- a) Recommander au conseil un cabinet d'auditeurs qui sera nommé auditeur de la FPI par les porteurs de parts de cette dernière;
- b) veiller à ce que l'auditeur rende des comptes directement et régulièrement au comité;
- c) examiner l'indépendance de l'auditeur, notamment le rapport écrit que ce dernier fournit à ce sujet, et examiner les normes d'indépendance qui s'appliquent à lui;
- d) examiner les honoraires d'audit, la portée et les délais de l'audit et d'autres services connexes rendus par l'auditeur et formuler des recommandations au conseil à ce sujet;
- e) examiner le plan d'audit annuel de l'auditeur avant le début de l'audit;
- f) établir et conserver une ligne de communication directe avec l'auditeur et le chef de l'audit interne;
- g) surveiller le rendement de l'auditeur, notamment le rendement de l'associé responsable de l'auditeur;
- h) surveiller les travaux de l'auditeur en vue d'établir ou de délivrer un rapport d'audit ou de rendre d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation à la FPI, notamment la résolution de désaccords entre la direction de la FPI et l'auditeur au sujet de la communication de l'information financière;
- i) examiner les résultats de l'audit externe et du rapport sur l'audit externe, notamment s'entretenir avec l'auditeur de la qualité des principes comptables utilisés, des autres manières de traiter l'information financière ayant fait l'objet de discussions avec la direction de la FPI, et les ramifications entraînées par leur utilisation ainsi que tout autre changement important. Examiner le rapport qui décrit les

communications écrites importantes échangées entre la direction et l'auditeur, comme les lettres ayant trait à la gestion et les listes des différences non ajustées;

- j) s'entretenir avec l'auditeur de la manière dont il perçoit les employés des finances et de la comptabilité ainsi que les registres et les systèmes de la FPI, de la collaboration qu'il a obtenue au cours de sa mission et de la disponibilité des dossiers, des données et des autres renseignements demandés, et obtenir ses recommandations à ce sujet, ainsi que de la nature et de l'étendue de la coordination entre l'auditeur et la fonction interne d'audit;
- k) examiner les raisons qui sous-tendent les propositions de changement d'auditeur qui n'ont pas été lancées par le comité ou le conseil et d'autres questions importantes s'y rapportant, notamment la réponse de l'auditeur en fonction, et se renseigner sur les compétences de l'auditeur proposé avant de faire ses recommandations au conseil;
- l) une fois par année, examiner un rapport de l'auditeur faisant état de l'examen, par lui ou par ses pairs, des procédures internes de contrôle de la qualité, des questions importantes soulevées par le dernier examen du contrôle de la qualité interne, ou un rapport produit à la suite d'une enquête menée par des autorités gouvernementales ou professionnelles, au cours des cinq années précédentes, à l'égard d'un ou de plusieurs audits indépendants effectués par l'auditeur, de même que les mesures prises pour régler les questions soulevées.

5.4 *Gestion des risques liés à l'entreprise*

- a) Examiner les principaux risques de la FPI et obtenir la confirmation du chef de la gestion des risques que les principaux risques ont été identifiés par la direction et que les politiques et les systèmes appropriés ont été mis en œuvre pour gérer ces risques;
- b) examiner les politiques et les procédures de gestion des risques de la FPI afin de s'assurer qu'ils permettent d'identifier les principaux risques qu'elle court et mettre en place les systèmes appropriés pour gérer ces risques, notamment vérifier si la FPI maintient en vigueur une assurance suffisante, et, à son gré, formuler des recommandations au conseil;
- c) examiner le programme de gestion des risques d'entreprise de la FPI, notamment ses politiques et processus qui concernent l'identification et l'évaluation des risques et la gestion des risques propres à la FPI. Le comité d'audit reçoit des rapports périodiques du chef de l'audit interne, et le président du comité d'audit rend régulièrement des comptes au conseil quant à toutes les questions majeures découlant du programme de gestion des risques d'entreprise. Le comité doit superviser le processus selon lequel les principaux risques sont examinés périodiquement, que ce soit par le comité d'audit, un autre comité ou le conseil.

5.5 *Questions fiscales*

- a) Examiner la situation des questions fiscales de la FPI.

5.6 *Responsabilités connexes*

- a) En ce qui concerne les politiques du conseil énumérées à l'appendice A :
 - (i) examiner ces politiques conformément au calendrier d'examen figurant à l'appendice A ou plus souvent au besoin et recommander au conseil l'approbation des modifications éventuelles;
 - (ii) examiner tous les ans le processus de surveillance du respect aux politiques indiquées à l'appendice A et de leur communication et s'assurer raisonnablement que ce processus se déroule avec efficacité;
 - (iii) examiner les rapports périodiques de la direction et d'autres personnes en ce qui concerne le respect des politiques par la FPI;

- b) examiner les rapports périodiques de la direction et d'autres personnes (ex. le chef de l'audit interne et l'auditeur) en ce qui concerne le respect, par la FPI, des lois et des règlements ayant un effet important sur les états financiers;
- c) établir des méthodes pour :
 - (i) la réception, la conservation et le traitement confidentiels des plaintes reçues par la FPI au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou de l'audit;
 - (ii) l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les fiduciaires, les dirigeants et les employés de la FPI de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit;
- d) examiner et approuver les politiques d'embauche à l'égard des associés et des salariés, anciens ou actuels, de l'auditeur de la FPI, que cet auditeur soit actuel ou ancien.

5.7 *Services non liés à l'audit*

- a) Conformément aux politiques et procédures d'approbation préalable établies par le comité, approuver au préalable tous les services non liés à l'audit qui seront fournis à la FPI ou à ses filiales par son auditeur ou par celui des filiales. Le comité peut déléguer au président le pouvoir d'approuver au préalable les services non liés à l'audit pour des missions non liées à l'audit, qui ne doivent pas dépasser 100 000 \$ d'honoraires estimatifs, mais l'approbation préalable doit être présentée à l'ensemble du comité à sa première réunion régulière suivant l'approbation.

6.0 **Fonction de surveillance**

Bien que le comité possède les responsabilités et les pouvoirs indiqués dans les présentes règles, il n'est pas chargé de planifier ou de mener des audits ni chargé de s'assurer que les états financiers de la FPI sont complets et exacts, conformes aux PCGR et aux autres exigences applicables. La direction et l'auditeur doivent assumer ces responsabilités (y compris la fonction de surveillance). Le comité, le président et les membres désignés pour leurs compétences comptables ou financières connexes sont membres du conseil et nommés au comité pour surveiller les activités liées aux finances, aux risques et au contrôle de la FPI et ils n'ont pas à rendre compte ni ne sont responsables des activités quotidiennes ou de leur bonne marche. Même si, à des fins de communication de l'information, un membre est nommé au comité en raison de ses compétences comptables ou financières connexes, fondées sur sa formation et son expérience, qu'il mettra à profit dans l'exercice de ses fonctions au sein du comité, il n'a pas plus d'obligations ni de responsabilités qu'un membre du comité et du conseil qui n'aurait pas été désigné pour ces raisons. Les fonctions du membre repéré en raison de ses compétences comptables et financières connexes sont, à l'instar des autres membres, des fonctions de surveillance, et il n'a pas à certifier ni à garantir l'audit interne ou externe de l'information financière de la FPI ou sa communication au public.

7.0 **Reddition de compte**

Le président rend compte au conseil à chaque réunion du conseil des activités du comité depuis la dernière réunion du conseil. Le secrétaire doit remettre le procès-verbal de chaque réunion du comité aux membres du conseil.

8.0 **Accès aux renseignements et pouvoirs**

Le comité se voit accorder un accès sans restriction à toute l'information concernant la FPI qui est nécessaire ou souhaitable pour l'exercice de ses devoirs. Il sera indiqué à tous les fiduciaires, dirigeants et employés qu'ils sont tenus de collaborer avec les membres du comité, à leur demande.

Le comité a le pouvoir de retenir, aux frais de la FPI, les services de conseillers, de consultants et d'experts indépendants, notamment juridiques et financiers, pour l'aider à s'acquitter de ses devoirs et responsabilités, notamment le pouvoir exclusif d'établir et d'approuver les honoraires et les autres

conditions d'embauche de pareils conseillers, consultants et experts sans l'approbation préalable du conseil. Le comité a également le pouvoir de communiquer directement avec le chef de l'audit interne et l'auditeur.

9.0 Examen des règles

Le comité examine et évalue le caractère adéquat des présentes règles au moins une fois tous les trois ans et, le cas échéant, recommande au conseil l'approbation des modifications éventuelles, à l'exception des modifications techniques mineures, pour lesquels les pouvoirs sont délégués au secrétaire, qui rend compte de ces modifications au comité et au conseil à leurs prochaines réunions annuelles.

APPENDICE A

Politiques	Calendrier d'examen
Politique de communication	Tous les deux ans
Politique d'opérations sur titres et de reddition de compte au conseil	Tous les deux ans
Code de conduite	Tous les deux ans
Politique de gestion des risques sur titres et de crédit	Tous les ans
Politique de gestion des risques d'endettement et d'illiquidité	Tous les ans

ATTESTATION DE LA FPI ET DU PROMOTEUR

Le 10 octobre 2013

Le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER CT

Le chef de la direction,

Le chef des finances,

(signé) KENNETH SILVER

(signé) LOUIS FORBES

Au nom du conseil de fiducie

(signé) DAVID LAIDLEY
Fiduciaire

(signé) JOHN O'BRYAN
Fiduciaire

LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE (à titre de promoteur)

Le chef de la direction,

Le chef des finances,

(signé) STEPHEN WETMORE

(signé) DEAN MCCANN

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 10 octobre 2013

À notre connaissance, le présent prospectus révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(signé) CAROLYN A. BLAIR

(signé) ALLAN KIMBERLEY

BMO NESBITT BURNS INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) ASHISH P. MATHUR

(signé) STEPHEN SENDER

(signé) JOHN MISHRA

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) GLEN HIRSH

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

VALEURS MOBILIÈRES HSBC (CANADA) INC.

(signé) MARK EDWARDS

(signé) CASEY COATES

**CORPORATION CANACCORD
GENUITY**

**GMP VALEURS MOBILIÈRES
S.E.C.**

**MARCHÉS FINANCIERS
MACQUARIE CANADA LTÉE**

RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) JUSTIN BOSA

(signé) ANDREW KIGUEL

(signé) MIKE MACKASEY

(signé) LUCAS ATKINS



Centre de distribution, Coteau-du-Lac (Québec)



Toronto (Ontario)



Vancouver (Colombie-Britannique)



FIABLE.

DURABLE.

CROISSANTE.



CT REIT