



CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Notice annuelle 2025

Le 17 février 2026

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

TABLE DES MATIÈRES

1. Structure de la Société	1
1.1 Aperçu	1
1.2 Liens intersociétés	2
2. Description des activités	3
2.1 Aperçu et stratégie	3
2.2 Description du locataire principal	3
2.3 Dépendance économique envers la SCT	5
2.4 Concurrence	5
2.5 Financement de l'entreprise	5
2.6 Employés	5
2.7 Actifs incorporels	5
2.8 Environnement, social et gouvernance	6
3. Portefeuille d'immeubles	8
3.1 Aperçu du portefeuille d'immeubles	8
3.2 Description du portefeuille d'immeubles	8
3.3 Répartition selon le type d'immeuble	9
3.4 Répartition géographique du portefeuille	10
3.5 Taux d'occupation et location	11
3.6 Les dix principaux locataires tiers	12
4. Développement général de l'entreprise	13
4.1 Acquisitions, aliénations, intensifications et aménagements	13
4.2 Activités d'aménagement	16
4.3 Financements	16
4.4 Faits touchant la FPI	18
5. Facteurs de risque	18
5.1 Cadre de gestion des risques d'entreprise	18
5.2 Risques principaux	19
5.2.1 Facteurs de risque liés au contexte économique externe	19
5.2.2 Facteurs de risque liés aux relations d'affaires clés	22
5.2.3 Facteurs de risque financiers	26
5.2.4 Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements	33
5.2.5 Facteurs de risque liés à l'exploitation	35
6. Déclaration de fiducie et parts	43
6.1 Généralités	43
6.2 Capital autorisé et titres en circulation	45
7. La Société et les parts de société en commandite	48
7.1 Généralités	48
7.2 Parts de société en commandite	48
7.3 Parts SEC supplémentaires	51
7.4 Vote	51
7.5 Exploitation	51
7.6 Fonctions et responsabilités du commandité	51
7.7 Distributions	51
7.8 Attribution du revenu net de la Société	52
7.9 Transfert de parts SEC	52
7.10 Modifications de la convention de société en commandite	53
8. Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation	54
8.1 Lignes directrices en matière de placement	54
8.2 Politiques d'exploitation	56

9. Dettes et parts SEC de catégorie C	58
9.1 Stratégie concernant la structure du capital	58
9.2 Débentures	58
9.3 Facilité de crédit bancaire	60
9.4 Facilité de crédit de la SCT	61
9.5 Prêts hypothécaires	61
9.6 Parts SEC de catégorie C	61
10. Ententes avec la SCT	61
10.1 Convention d'acquisition	61
10.2 Convention d'indemnisation	62
10.3 Convention d'échange	62
10.4 Ententes commerciales avec la SCT	64
11. Distributions	66
11.1 Politique en matière de distributions	66
11.2 Historique des distributions	66
11.3 Régime de réinvestissement des distributions	67
12. Notes	67
13. Marché pour la négociation des titres	68
14. Fiduciaires et dirigeants	68
14.1 Comités du conseil de fiducie	69
14.2 Questions relevant des fiduciaires indépendants	70
14.3 Hauts dirigeants de la FPI	71
15. Conflits d'intérêts	72
16. Promoteur	72
17. Dirigeants et autres personnes intéressés dans des opérations importantes	72
18. Contrats importants	73
19. Intérêts des experts	74
20. Agent des transferts, agent chargé de la tenue des registres et fiduciaire désigné	74
21. Poursuites et application de la loi	74
22. Renseignements complémentaires	75
23. Information prospective	75
GLOSSAIRE	78
ANNEXE A – Mandat du comité d'audit	I
ANNEXE B – Liste des immeubles	X

NOTICE ANNUELLE

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST®

Dans la présente notice annuelle (la « notice annuelle »), les termes « CT REIT » et la « FPI » font référence à CT Real Estate Investment Trust et à ses filiales, y compris CT REIT Limited Partnership (la « Société »), sur une base consolidée, sauf indication contraire du contexte. Les termes clés utilisés aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans le glossaire.

Certaines marques mentionnées dans la présente notice annuelle sont des appellations commerciales, des marques de commerce et des marques de service de la Société Canadian Tire Limitée, de CT Real Estate Investment Trust et d'autres organisations ou sont utilisées en vertu d'une licence et appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Pour des raisons pratiques, certaines marques de commerce mentionnées aux présentes peuvent s'y trouver sans le symbole ® ou ^{MD}.

Sauf indication contraire aux présentes, l'information contenue dans la présente notice annuelle est à jour au 31 décembre 2025 et toutes les sommes sont exprimées en dollars canadiens. Comme certains chiffres dans la présente notice annuelle ont été arrondis, il est possible que les totaux ne soient pas de 100 %. Le taux d'occupation et d'autres mesures de rendement clés en matière de location dont il est question dans la présente notice annuelle ont été établis sur la base de l'engagement et comprennent l'incidence des contrats de location existants intervenus au plus tard le 31 décembre 2025 et de l'occupation des locaux au 31 décembre 2025. Certaines parties de la présente notice annuelle font référence au rapport de gestion et aux états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui sont publiés sur le système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ ») à l'adresse www.sedarplus.ca, et qui sont intégrés aux présentes par renvoi.

La présente notice annuelle contient des déclarations qui sont de nature prospective et qui peuvent constituer de l'« information prospective » ou des « déclarations prospectives » selon les lois applicables sur les valeurs mobilières. Les résultats ou les événements réels peuvent différer sensiblement de ces prévisions ainsi que des déclarations concernant la croissance, les résultats d'exploitation, le rendement et les perspectives d'affaires futurs de la FPI qui sont présentés dans la présente notice annuelle, en raison des incertitudes et des risques inhérents aux entreprises qu'exploite la FPI et de la conjoncture économique générale. CT REIT ne peut garantir que les prévisions en matière de performance financière ou de rendement de l'exploitation ni que les plans et les objectifs se concrétiseront vraiment ni, si tel est le cas, qu'ils donneront lieu à une hausse du cours des parts. Voir la rubrique 23, « Information prospective » pour obtenir plus de renseignements sur l'utilisation par la FPI des déclarations prospectives.

1. STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

1.1 Aperçu

CT REIT est une fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale constituée le 15 juillet 2013 en vertu d'une déclaration de fiducie, dans sa version modifiée et mise à jour le 22 octobre 2013 et de nouveau modifiée et mise à jour le 5 avril 2020, et dans sa version de nouveau modifiée et mise à jour à l'occasion (la « déclaration de fiducie »). CT REIT exerce ses activités depuis le 23 octobre 2013. Le siège de CT REIT est situé au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4S 2B9. La FPI a été constituée pour détenir en propriété des immeubles commerciaux productifs de revenus situés principalement au Canada.

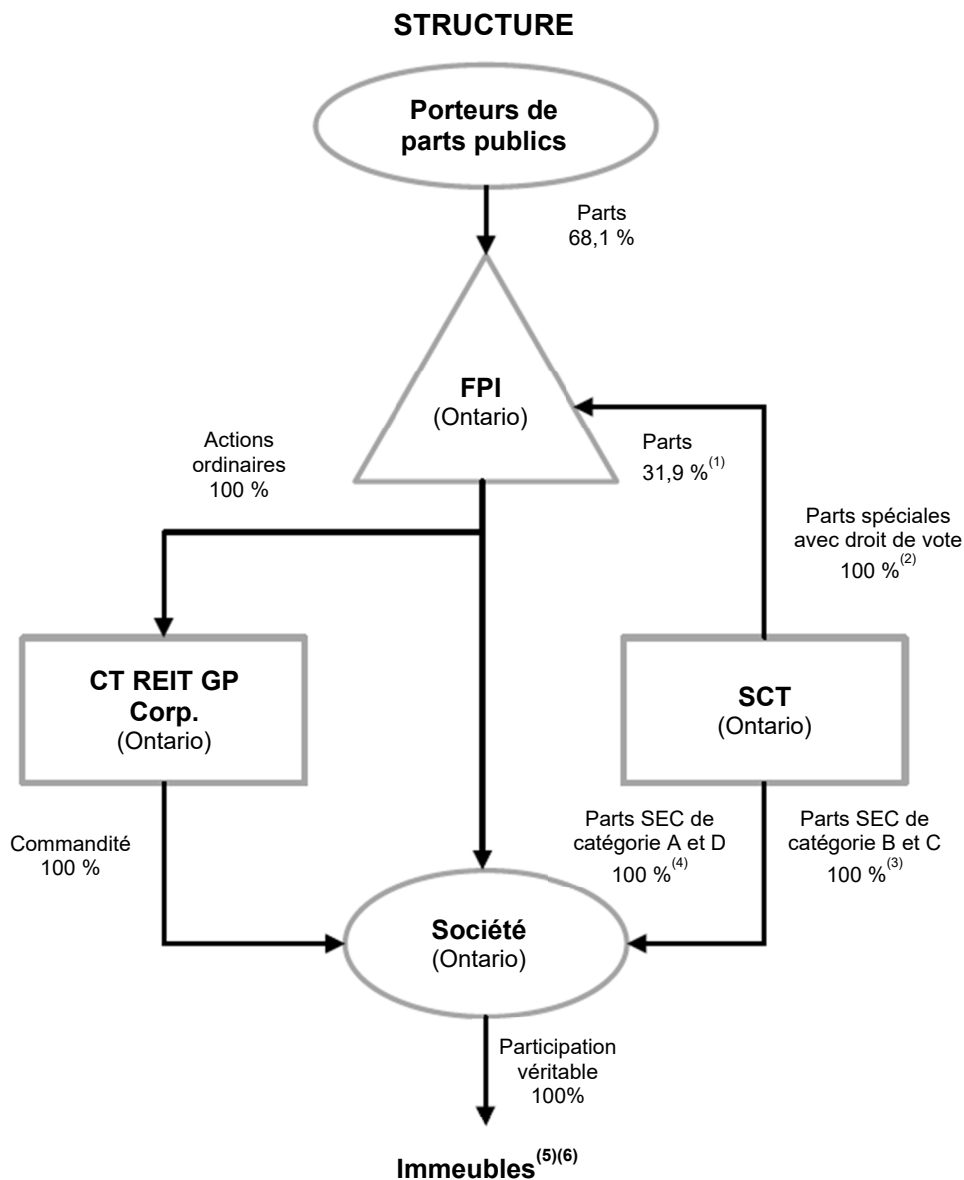
Dans le cadre du premier appel public à l'épargne de CT REIT en 2013, cette dernière a indirectement acquis de la SCT par l'entremise de la Société un portefeuille de 256 immeubles au Canada, soit 255 immeubles de commerce de détail et un immeuble à vocation industrielle. Au 31 décembre 2025, la FPI était propriétaire de 372 immeubles de détail, de cinq immeubles industriels et d'un immeuble à aménager.

Les parts de la FPI sont inscrites à la cote de la TSX et sont négociées sous le symbole « CRT.UN ».

1.2 Liens intersociétés

Au 31 décembre 2025, la SCT détenait indirectement une participation effective de 68,1 % dans la FPI en étant propriétaire de 33 989 508 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation, qui sont équivalentes aux parts sur le plan économique et échangeables contre celles-ci. La SCT était également propriétaire de la totalité des parts SEC de catégorie C.

L'organigramme suivant présente la structure organisationnelle de la FPI et ses principales filiales, son porteur de parts majoritaire, le territoire de constitution ou de formation de chaque entité ainsi que le pourcentage de titres avec droit de vote et de titres sans droit de vote appartenant à la FPI et à la SCT au 31 décembre 2025.



¹ Au 31 décembre 2025, la participation effective de la SCT dans la FPI était de 68,1 %, soit 33 989 508 parts émises et en circulation et 128 046 329 parts SEC de catégorie B, représentant toutes les parts SEC de catégorie B émises et en circulation.

² Chaque part SEC de catégorie B est assortie d'une part spéciale avec droit de vote qui donne à son porteur un nombre de voix sur les questions concernant la FPI égal au nombre de parts qui peuvent être obtenues à l'échange de la part SEC de catégorie B à laquelle chaque part spéciale avec droit de vote est rattachée.

³ Voir la description des parts SEC de catégorie C à la rubrique 6.2, « Capital autorisé et titres en circulation » et à la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie C ».

⁴ Voir la description des parts SEC de catégorie A à la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie A » et voir la description des parts SEC de catégorie D à la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie D ».

⁵ Même si le titre de propriété enregistré des immeubles appartient à diverses filiales en propriété exclusive de la Société, c'est elle qui en est le propriétaire direct ou indirect à 100 %, sauf en ce qui concerne Canada Square, dans lequel la Société possède une participation indivise indirecte de 50 %.

⁶ Une filiale en propriété exclusive de la Société s'occupe de la gestion immobilière de certains immeubles.

2. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

2.1 Aperçu et stratégie

CT REIT détient en propriété, gère et aménage des immeubles commerciaux productifs de revenus situés dans les dix provinces et dans deux territoires du Canada. Le portefeuille géographiquement diversifié de la FPI est composé d'immeubles autonomes (habituellement occupés par un magasin Canadian Tire), d'immeubles à locataires multiples (dont le locataire clé est généralement un magasin Canadian Tire), d'immeubles à vocation industrielle et d'immeubles destinés à l'aménagement (y compris Canada Square). CT REIT se spécialise dans les contrats de location à loyer hypernet à long terme conclus avec des locataires de bonne qualité. Dans le cadre des contrats de location hypernet, le locataire est responsable du paiement d'une grande partie des dépenses, y compris les impôts fonciers, l'assurance du bâtiment et les coûts d'entretien.

La FPI, en tant que fiducie de placement immobilier investissant principalement dans des actifs de détail à locataire unique et à loyer net, a pour principal objectif de créer de la valeur à long terme en produisant des distributions mensuelles fiables, soutenues et croissantes de liquidités, avantageuses sur le plan fiscal. Pour atteindre cet objectif, la direction tente principalement d'accroître les actifs en service de la FPI pour augmenter ses fonds provenant des activités opérationnelles ajustées (« FPAOA ») par part et sa valeur liquidative par part.

Un certain nombre de facteurs devraient continuer de conduire à la croissance, notamment les suivants :

1. En règle générale, les contrats de location de Canadian Tire stipulent des augmentations de loyer d'environ 1,5 % par an, en moyenne, sur le reste de leur durée actuelle, et leur durée résiduelle moyenne pondérée est de 7,5 ans.
2. CT REIT a conclu avec la SCT des ententes contractuelles qui lui confèrent un DDPO sur tous les immeubles de la SCT remplissant les critères d'investissement de la FPI et des droits préférentiels, sous réserve de certaines exceptions, de participer à l'aménagement et à l'acquisition de certains nouveaux immeubles de commerce de détail et immeubles à vocation industrielle.
3. CT REIT continuera de tirer profit de sa relation avec la SCT pour avoir un aperçu des occasions d'acquisitions d'immeubles et d'aménagement immobilier sur les marchés de tout le Canada.

CT REIT s'est engagée à gérer son entreprise avec le plus haut niveau d'intégrité, d'éthique et de transparence, en s'efforçant d'être une entreprise résiliente aux changements climatiques, socialement responsable et bien gouvernée. Cet engagement est intégré au plan stratégique de la FPI, en tant que pilier distinct, soit l'obtention de résultats durables pour nos parties prenantes, qui est axé sur certaines priorités au chapitre des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »), et approuvé par le conseil des fiduciaires de la FPI. Pour obtenir plus de renseignements sur le parcours et les progrès de la FPI en matière d'ESG, voir la rubrique 2.8, « Environnement, social et gouvernance ».

2.2 Description du locataire principal

La SCT est le locataire le plus important de la FPI puisque les magasins Canadian Tire (y compris les postes d'essence) et les immeubles à vocation industrielle de la SCT rapportent environ 87,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI et environ 90,7 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI si tous les magasins exploités sous des enseignes de la SCT sont pris en compte.

En plus de la FPI, les principales filiales de la SCT comprennent Immobilière Canadian Tire Limitée (« Immobilière CT »), FGL Sports Ltd. (« SportChek »), Mark's Work Warehouse Ltd. (« Mark's ») et la Banque Canadian Tire. Outre CT REIT, la SCT a la propriété exclusive de ses principales filiales.

Les actions ordinaires et les actions de catégorie A sans droit de vote de la SCT émises et en circulation sont inscrites à la cote de la TSX et négociées sous les symboles « CTC » et « CTC.A », respectivement.

La SCT compte trois secteurs d'exploitation à présenter, soit le secteur détail, le secteur services financiers et le secteur CT REIT.

Le secteur détail

Le secteur détail, qui comprend Canadian Tire, SportChek, Mark's, PartSource, Party City et la Division pétrolière, est un réseau comptant plus de 1 400 magasins et plus de 275 postes d'essence au Canada. Ces entreprises de détail offrent aux clients un riche assortiment de produits et services uniques et innovateurs ainsi qu'une expérience de magasinage conviviale en magasin et en ligne. Le programme de fidélisation de la SCT, Récompenses Triangle, regroupe les enseignes de détail canadiennes de la SCT, suscitant l'engagement des clients par la collecte et l'échange de récompenses, ainsi que par des offres personnalisées. Canadian Tire est l'un des détaillants d'articles d'usage courant les plus reconnus au pays, facilement repérable grâce à la dénomination et à la marque de commerce Canadian Tire.

Au 31 décembre 2025, il y avait 502 magasins Canadian Tire en exploitation au Canada, répartis dans les dix provinces et dans deux territoires. Les magasins Canadian Tire sont exploités par des marchands associés de Canadian Tire (les « marchands »), qui sont des tiers indépendants propriétaires des installations fixes, du matériel et des stocks des magasins qu'ils exploitent, en assument les frais d'exploitation et emploient le personnel qui y travaille. La relation entre la SCT et chaque marchand est régie par une convention en vertu de laquelle le marchand convient d'exploiter l'entreprise de vente au détail d'un magasin sous la dénomination Canadian Tire et de faire de son mieux pour gérer son magasin le plus rentablement et efficacement possible. Les conventions avec les marchands ont une formule standard et expirent généralement toutes le 31 décembre 2039. Chaque marchand convient de se conformer aux politiques, aux normes d'exploitation et aux programmes de marketing prescrits, notamment en achetant sa marchandise principalement à la SCT, tout en conservant la prise de décision sur la personnalisation de ses assortiments pour répondre aux besoins des collectivités dans lesquelles il exerce ses activités, et en la vendant aux consommateurs à un prix qui ne dépasse pas celui que la SCT a fixé.

Sur les 502 magasins Canadian Tire en exploitation, 337 sont répartis dans des immeubles loués à la SCT, 34 sont répartis dans des immeubles appartenant à la SCT et les 131 restants sont répartis dans des immeubles loués soit par la SCT ou par les détaillants auprès de tiers.

Le secteur services financiers

Le secteur services financiers comprend les activités relatives aux services financiers exercées par les filiales d'exploitation de Services financiers Canadian Tire Limitée, soit la Banque Canadian Tire et CTFS Bermuda Ltd., une compagnie de réassurance des Bermudes, qui offre des produits et services financiers ainsi que d'autres produits et services connexes, dont l'émission de cartes de crédit.

Notes des principaux locataires

DBRS Limited (« Morningstar DBRS »), S&P Global Ratings (« S&P ») et Moody's Investors Service (« Moody's ») ont attribué les notes suivantes à la SCT et à ses titres d'emprunt :

	Morningstar DBRS		S&P		Moody's	
	Note	Tendance	Note	Perspective	Note	Perspective
Émetteur (long terme)	BBB	Stable	BBB	Stable	—	—
Billets à moyen terme (long terme)	BBB	Stable	BBB	—	—	—
Émetteur (court terme)	—	—	A-2	—	P-2	—

* S&P attribue des notes d'émetteur à long terme et à court terme à la SCT (en devises locales et étrangères), tandis que Moody's attribue une note à court terme uniquement au programme de papier commercial américain de la SCT.

De plus amples renseignements sur la SCT peuvent être obtenus dans son dossier d'information sur SEDAR+ (www.sedarplus.ca) et sur le site www.corp.canadiantire.ca.

2.3 Dépendance économique envers la SCT

La SCT est le locataire le plus important de la FPI et le demeurera dans un avenir prévisible puisque les magasins Canadian Tire (y compris les postes d'essence) et les immeubles à vocation industrielle de la SCT rapportaient, au 31 décembre 2025, environ 87,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI, chiffre qui passe à environ 90,7 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI si tous les magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT sont aussi pris en compte.

Aux termes des contrats de location des magasins Canadian Tire acquis auprès de la SCT et conclus entre Immobilière CT, la SCT et la Société, et dans certains cas, une filiale prête-nom de la Société, les obligations d'Immobilière CT sont garanties par la SCT. En règle générale, la SCT ne garantit pas les contrats de location des magasins Canadian Tire acquis auprès de tiers et ne garantit pas les contrats de location des magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT, lesquels représentaient au 31 décembre 2025 environ 2,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI et 2,2 % de la superficie locative brute (la « SLB ») des immeubles. Les immeubles à vocation industrielle de la SCT représentaient environ 8,6 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI et 13,8 % de la SLB des immeubles. Comme ces contrats de location ne sont pas d'une taille considérable, la FPI ne dépend d'aucun contrat de location.

2.4 Concurrence

CT REIT fait concurrence à d'autres propriétaires, investisseurs, promoteurs et exploitants immobiliers lorsqu'il s'agit d'acheter des immeubles intéressants à des fins de location ou d'aménagement, et de trouver des locataires de bonne qualité. La concurrence relativement aux biens immobiliers est principalement fondée sur les ressources financières et autres ressources, de même que sur la capacité opérationnelle. Dans le cadre de la concurrence pour obtenir des locataires, les sociétés immobilières se distinguent habituellement par l'emplacement, l'année de construction et la condition de leurs immeubles, par leur efficacité opérationnelle et par la capacité du propriétaire de fournir un entretien convenable à des coûts concurrentiels. Bien que certains concurrents disposent de davantage de ressources financières, de moyens et/ou de capacité opérationnelle que CT REIT, elle est avantagée du fait qu'elle entretient une relation stable avec son principal locataire-clé, la SCT. La FPI compte également sur ses terrains, qui sont généralement bien situés et assortis de caractéristiques intéressantes sur le plan du commerce de détail, ainsi que sur son solide bilan pour rivaliser avec la concurrence dans le secteur immobilier canadien. Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique 5.2.1, « Facteurs de risque liés au contexte économique externe ».

2.5 Financement de l'entreprise

CT REIT finance sa croissance et son développement au moyen de fonds provenant de diverses sources, notamment les flux de trésorerie d'exploitation, les facilités de crédit, les titres d'emprunt et les émissions de titres de capitaux propres dans le public et/ou à la SCT, selon le cas, et le produit tiré des aliénations d'immeubles. D'autres renseignements sur le rendement financier de la FPI figurent dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans le rapport de gestion 2025.

2.6 Employés

Au 31 décembre 2025, CT REIT comptait 67 employés. La majorité de ses employés travaillent au siège social de la FPI à Toronto, en Ontario, et les autres employés travaillent dans divers bureaux régionaux au Canada.

2.7 Actifs incorporels

La FPI a conclu avec la SCT un contrat de licence qui lui permet d'utiliser les marques de commerce associées à la FPI, le mot servant de marque CANADIAN TIRE et les divers dessins-marques CANADIAN TIRE de manière non exclusive et non assortie de redevances d'utilisation, tant que le contrat de licence n'est pas résilié. La SCT a établi des procédures pour protéger les marques de commerce qui sont importantes pour les entreprises exploitées par elle et la FPI, notamment la marque de commerce Canadian Tire^{MD}, les dessins-marques associés

à cette marque de commerce et les marques de commerce associées à la FPI, notamment Canadian Tire Real Estate Investment Trust^{MD}, CT Real Estate Investment Trust^{MD}, Canadian Tire REIT^{MD} et CT REIT^{MD}.

La SCT est propriétaire d'un certain nombre de noms de domaine, dont ctreit.com. Le nom de domaine est utilisé par CT REIT en lien avec la présence en ligne de la FPI. Les enregistrements des marques de commerce et noms de domaine de la SCT, y compris ceux se rapportant à CT REIT, sont renouvelables. Des procédures sont en place pour faciliter les renouvellements en temps opportun.

2.8 Environnement, social et gouvernance

Stratégie ESG

Le pilier ESG de la stratégie de CT REIT se concentre sur l'obtention de résultats durables pour les parties prenantes en s'efforçant d'être une entreprise résiliente aux changements climatiques, socialement responsable et bien gouvernée. Ce pilier reflète notre engagement à adapter les activités de la FPI à un climat changeant tout en travaillant à réduire au minimum son impact sur l'environnement, en soutenant ses employés, ses locataires et les collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités et en maintenant des politiques et des processus qui permettent la gestion de ses risques commerciaux et de ses occasions d'affaires. Notre stratégie s'appuie sur les neuf thèmes prioritaires suivants en matière d'ESG désignés comme étant les plus significatifs pour les activités de la FPI et pertinents pour ses parties prenantes :

Sujets ESG de CT REIT		
Environnement	Société	Gouvernance
Changements climatiques	Incidence sur les communautés	Gouvernance d'entreprise et gestion des risques
Efficacité opérationnelle	Diversité, inclusion et appartenance	Éthique commerciale
Modèle de bâtiments durables	Talent et culture	Confidentialité et sécurité des données

Rapport ESG

En 2025, la FPI a publié son rapport ESG annuel pour 2024 qui présente aux parties prenantes un aperçu de l'approche de la FPI en matière d'ESG et de ses initiatives, progrès, priorités et défis à cet égard. Le rapport ESG 2024 est divisé en trois piliers, soit environnement, société et gouvernance, et aborde les neuf sujets ESG prioritaires de la FPI.

Le rapport ESG 2024 et d'autres renseignements connexes sont disponibles sur le site Web de la FPI au <https://www.ctreit.com/French/Facteurs-Environnementaux-Sociaux-et-de-Gouvernance/default.aspx>, qui n'est pas intégré par renvoi aux présentes. Les renseignements concernant les pratiques de gouvernance de la FPI sont également présentés dans la circulaire d'information de la direction de la FPI datée du 9 mars 2025, qui peut être consultée au <https://www.ctreit.com/French/investisseurs/rapports-financiers/rapports-annuels/default.aspx> et sur SEDAR+ au www.sedarplus.ca et qui est intégrée par renvoi aux présentes.

Gouvernance ESG

Le conseil des fiduciaires supervise la stratégie ESG et les pratiques de gestion des risques, qui comprend la gestion des risques et des occasions liés au climat et à la durabilité de la FPI.

Le conseil délègue au comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures (le « comité GRC ») la surveillance de certains aspects de sa stratégie ESG, et la surveillance de certaines communications publiques liées aux questions ESG, y compris les déclarations obligatoires futures relatives au climat, et le suivi de l'évolution de la réalisation de tous les objectifs et/ou engagements rendus publics, au comité GRC ou au comité d'audit, selon le cas. Le comité de placement est responsable de l'examen et de l'évaluation des risques liés aux questions ESG (y compris les impacts liés au climat ou à la durabilité) découlant des activités de placement de CT REIT et de la supervision du programme de gestion de l'environnement de la FPI.

En 2020, la FPI a établi un comité interfonctionnel composé de dirigeants de CT REIT et de la SCT en vue de superviser la mise en œuvre de la stratégie de durabilité de la FPI et de fournir des conseils sur les initiatives de durabilité qui profitent à la fois à la SCT et à la FPI. Au premier trimestre de 2025, le mandat et la composition du comité de durabilité, qui est maintenant un comité conjoint sur la durabilité environnementale de CT REIT et de la SCT ont été mis à jour afin d'inclure des membres de plusieurs groupes fonctionnels de la FPI et de la SCT. Le comité sur la durabilité environnementale appuie la collaboration et l'harmonisation entre la FPI et la SCT en matière de durabilité environnementale et de questions liées au climat pour les immeubles appartenant à la FPI et occupés par la SCT. En 2025, la FPI a continué de collaborer avec la SCT dans le cadre des initiatives de durabilité par le biais de plusieurs canaux, dont le comité sur la durabilité environnementale.

En outre, en 2023, la FPI a adopté une politique et une liste de vérification d'entreprise en matière d'investissement durable aux termes desquelles la direction doit réaliser un examen de la durabilité de la quasi-totalité des acquisitions futures, des nouveaux aménagements, des agrandissements et des réaménagements. L'examen de la durabilité comprend, entre autres, l'examen des impacts environnementaux, des risques climatiques, des caractéristiques de conception et de construction des immeubles, des pratiques de construction et de l'exploitation durable.

La gestion des risques de la FPI, y compris en ce qui concerne les questions ESG, est soutenue par son cadre de politiques. La FPI a mis en place des politiques et des directives opérationnelles pour traiter les questions importantes pour ses parties prenantes, notamment en ce qui concerne l'environnement, la gestion des risques d'entreprise, le comportement éthique, la santé et la sécurité, la vie privée, la cybersécurité et d'autres questions. Chaque politique établit les responsabilités liées à la gestion de la conformité ainsi que les procédures de transmission aux échelons supérieurs et les autres procédures. La politique environnementale du conseil de la FPI traite de la gestion efficace et sûre des activités commerciales de la FPI conformément aux lois environnementales afin de gérer l'impact environnemental de ses activités commerciales. La politique environnementale du conseil est soutenue par une directive d'entreprise qui définit les attentes minimales au niveau opérationnel. Voir la rubrique 5.2.4, « Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements – Questions environnementales ». En plus de la politique environnementale du conseil, la déclaration de fiducie prévoit spécifiquement un processus de diligence raisonnable en matière d'environnement pour toutes les acquisitions. Voir la rubrique 8.2, « Politiques d'exploitation » pour obtenir plus de renseignements sur ce processus et voir la rubrique 5.1, « Facteurs de risque – Cadre de gestion des risques d'entreprise » pour obtenir plus de renseignements sur le cadre de gestion des risques d'entreprise de la FPI.

Conduite conforme à l'éthique

Afin d'encourager et de promouvoir une culture propice au respect de l'éthique, le conseil a approuvé une politique du conseil sur la conduite professionnelle éthique aux termes de laquelle la FPI a établi son Code de conduite (le « Code »).

Le Code traite des normes d'éthique que doivent respecter les fiduciaires et les dirigeants de la FPI ainsi que l'ensemble de ses employés et sous-traitants indépendants en ce qui concerne la conformité aux lois et l'intégrité, l'honnêteté et le respect dont ils doivent faire preuve dans leurs relations entre eux, avec les partenaires commerciaux et avec les collectivités. À tous les ans, chaque fiduciaire, dirigeant et employé de la FPI doit déclarer et confirmer avoir lu et compris le Code, et il leur incombe de le respecter. Il incombe à chaque membre de la haute direction de la FPI de soutenir et d'appuyer le respect du Code et de s'assurer que les violations du Code sont signalées d'une manière conforme aux exigences qui y sont prévues.

Le respect du Code est surveillé et peut faire l'objet d'une enquête, s'il y a lieu, et les violations de celui-ci sont signalées conformément aux directives internes. On peut obtenir sans frais une copie du Code en communiquant avec CT Real Estate Investment Trust, au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4S 2B9, à l'attention du secrétaire général. Le Code peut également être consulté en ligne sur SEDAR+, au www.sedarplus.ca, ou sur le site Web de la FPI au www.ctreit.com, qui n'est pas intégré par renvoi aux présentes.

3. PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

3.1 Aperçu du portefeuille d'immeubles

Au 31 décembre 2025, la FPI était propriétaire, indirectement par l'intermédiaire de la Société, d'un portefeuille de 378 immeubles, dont 13 immeubles situés sur des terrains visés par des baux fonciers. Le portefeuille se compose principalement d'actifs loués nets et compte 372 immeubles de commerce de détail, cinq immeubles à vocation industrielle et un immeuble destiné à l'aménagement (collectivement, les « immeubles » et chacun, un « immeuble »). Les immeubles sont répartis dans toutes les provinces et dans deux territoires du Canada. Collectivement, les immeubles de commerce de détail et les immeubles à vocation industrielle ont une SLB d'environ 31,7 millions de pieds carrés, compte non tenu des immeubles en cours d'aménagement. Les immeubles de commerce de détail sont composés de 289 immeubles à locataire unique (parmi lesquels 263 sont loués à un magasin Canadian Tire et 26 à d'autres locataires uniques), de 74 immeubles à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et de neuf immeubles à locataires multiples ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé. Les 337 magasins Canadian Tire que la FPI loue à la SCT vont de 12 000 à 198 000 pieds carrés de SLB. Au 31 décembre 2025, la SCT occupait 92,1 % de la SLB totale et rapportait 90,7 % des loyers de base minimums annualisés.

Le tableau suivant présente le portefeuille d'immeubles de la FPI par type de locataire au 31 décembre 2025.

Type de locataire	
Immeubles à locataire unique comptant un magasin Canadian Tire	263
Autres immeubles à locataire unique	26
Immeubles à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé	74
Immeubles à locataires multiples ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé	9
Immeuble à vocation industrielle	5
Nombre total d'immeubles en exploitation	377
Nombre d'immeubles destinés à l'aménagement	1
Nombre total d'immeubles	378
Postes d'essence dans des immeubles de commerce de détail	113

Le tableau suivant indique la SLB, le taux d'occupation et les loyers de base minimums annualisés des immeubles du portefeuille de la FPI, à l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement, par type de locataire au 31 décembre 2025.

Type de locataire	SLB	Pourcentage de la SLB	SLB occupée	Taux d'occupation	Pourcentage des loyers de base minimums annualisés
Immeubles de commerce de détail	27 151 821	85,6 %	26 982 329	99,4 %	91,1 %
Immeubles à vocation industrielle	4 557 632	14,4 %	4 557 632	100,0 %	8,9 %
Total	31 709 453	100 %	31 539 961	99,5 %	100,0 %

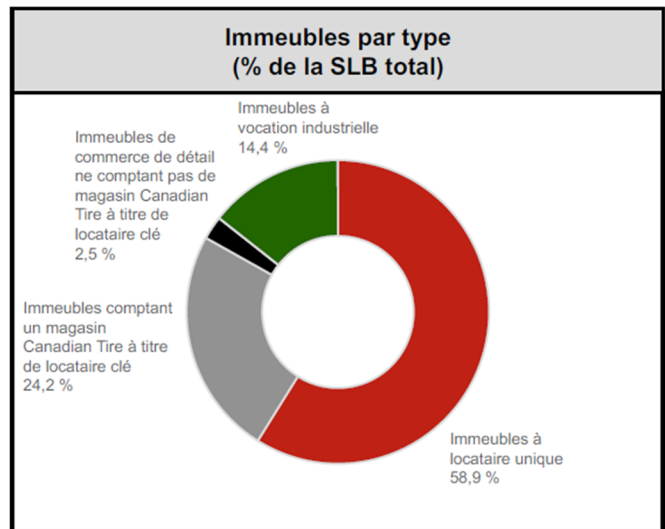
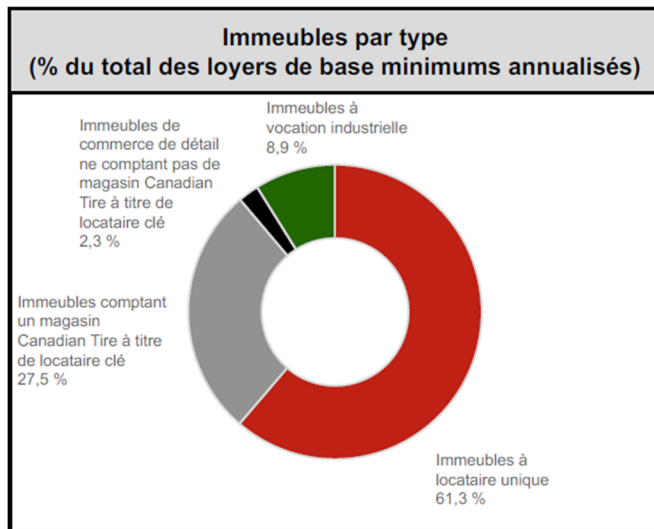
3.2 Description du portefeuille d'immeubles

Les immeubles sont bien situés dans leurs marchés respectifs et le portefeuille présente des caractéristiques stables, notamment un taux d'occupation élevé, des échéances de contrats de location échelonnées et d'excellentes caractéristiques sur le plan du commerce de détail, y compris des emplacements où l'achalandage est élevé, la visibilité, l'affichage, la façade et le stationnement. Les immeubles sont généralement situés dans des secteurs commerciaux, souvent au même endroit que des supermarchés et d'autres grands détaillants ou à proximité de ceux-ci, ce qui permet d'attirer un volume élevé de clients. Certains renseignements concernant les immeubles arrêtés au 31 décembre 2025 figurent à l'annexe B de la présente notice annuelle.

3.3 Répartition selon le type d'immeuble

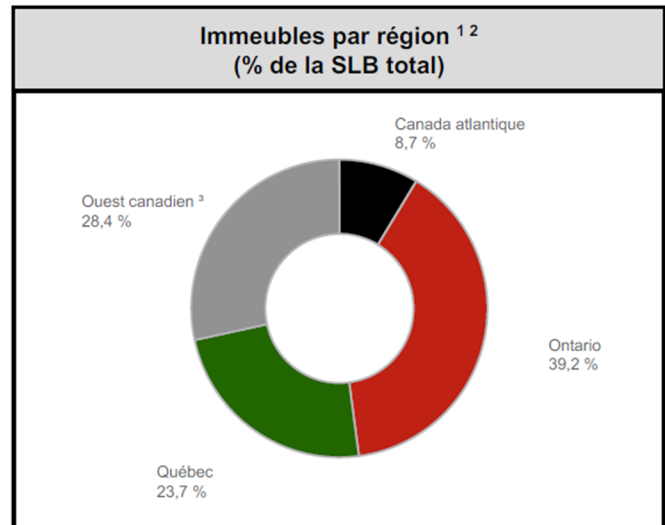
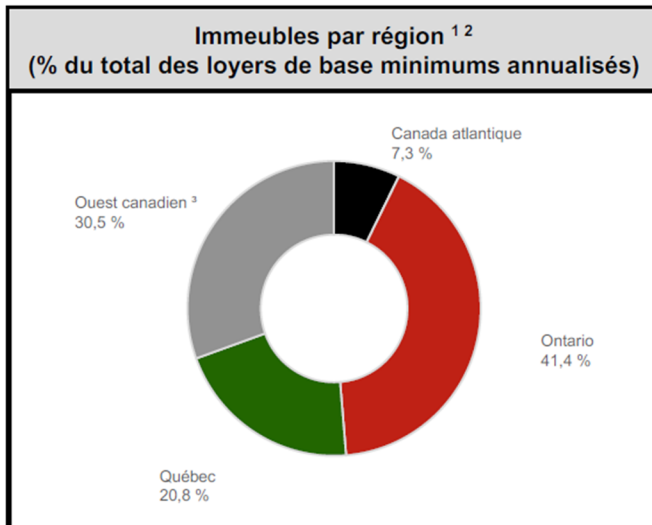
Les loyers de base minimums annualisés pour les immeubles, sauf les immeubles en cours d'aménagement, se répartissent entre les immeubles à locataire unique (61,3 %), les immeubles à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et un ou plusieurs magasins exploités sous d'autres enseignes de la SCT et/ou locataires tiers (27,5 %), cinq immeubles à vocation industrielle (8,9 %) et les immeubles à locataires multiples ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé (2,3 %).

Les graphiques qui suivent illustrent la répartition de ces immeubles, sauf les immeubles en cours d'aménagement, en fonction des loyers de base minimums annualisés et de la SLB totale au 31 décembre 2025.



3.4 Répartition géographique du portefeuille

Les graphiques qui suivent illustrent la répartition géographique des immeubles, à l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement, en fonction des loyers de base minimums annualisés et de la SLB totale, au 31 décembre 2025.

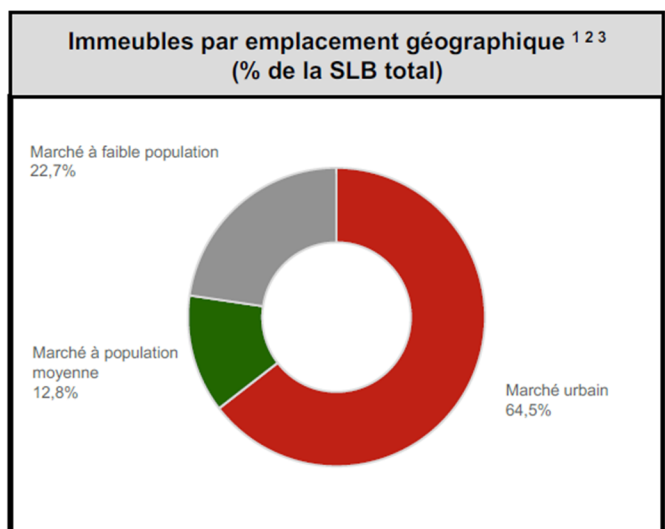
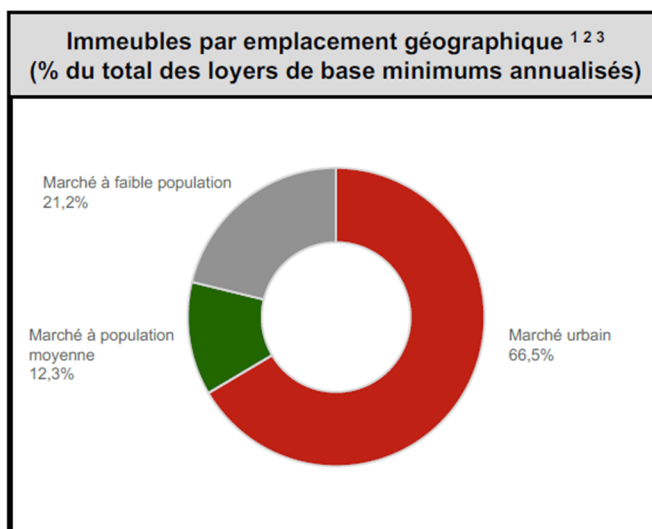


¹ Exclut l'immeuble destiné à l'aménagement et les immeubles en cours d'aménagement.

² Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location conclus le 31 décembre 2025 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

³ Comprend les territoires.

Les immeubles sont répartis géographiquement dans tout le Canada entre les marchés urbains, les marchés à population moyenne et les marchés à faible population, 66,5 % des loyers de base minimums annualisés provenant d'immeubles situés dans les marchés urbains, souvent à proximité d'importants secteurs de commerce de détail et d'artères commerciales disposant d'une grande visibilité. Les graphiques qui suivent présentent la répartition des immeubles, à l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement, par marché urbain, par marché à population moyenne et par marché à faible population, selon les loyers de base minimums annualisés et la SLB totale au 31 décembre 2025.



¹ Les marchés urbains comptent plus de 100 000 habitants.

² Les marchés à population moyenne comptent de 20 000 à 100 000 habitants.

³ Les marchés à faible population comptent moins de 20 000 habitants.

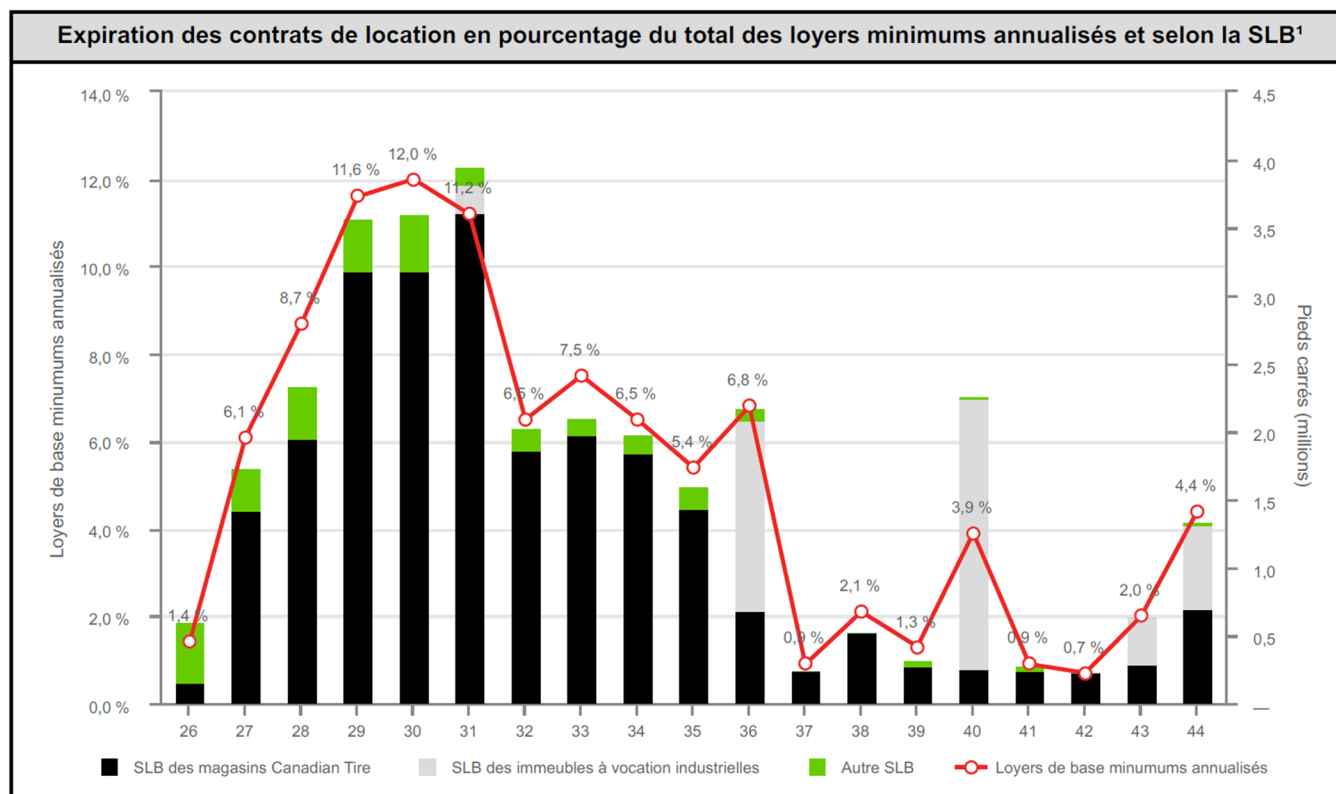
Environ 43,5 % des loyers de base minimums annualisés proviennent d'immeubles situés dans les six plus grands marchés urbains suivants, et dans leurs environs : Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa et Montréal. Le tableau qui suit représente les six plus grands marchés urbains en pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés au 31 décembre 2025, à l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement.

Six plus grands marchés urbains	Pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés
Vancouver	2,9 %
Edmonton	4,4 %
Calgary	4,2 %
Toronto	17,8 %
Ottawa	3,5 %
Montréal	10,7 %
Pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés	43,5 %

3.5 Taux d'occupation et location

La SCT est le plus important locataire de la FPI. Au 31 décembre 2025, la SCT, avec d'autres enseignes de la SCT, louait 29,2 millions de pieds carrés de SLB, dont environ 85,1 % servaient aux immeubles de commerce de détail et 14,9 % servaient aux immeubles à vocation industrielle de la SCT. La durée moyenne pondérée des contrats de location des magasins de détail conclus avec la SCT, notamment les magasins Canadian Tire et ceux exploités sous les autres enseignes de la SCT, était de 6,8 ans, compte non tenu des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des contrats de location des magasins Canadian Tire était de 6,9 ans, compte non tenu des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des contrats de location des immeubles à vocation industrielle de la SCT était de 13,7 ans, compte non tenu des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des contrats de location de tous les locataires compris dans le portefeuille de la FPI, à l'exception des immeubles en cours d'aménagement, était de 7,2 ans, compte non tenu des renouvellements possibles.

Le graphique qui suit présente, au 31 décembre 2025, le profil d'échéance des contrats de location de la FPI de 2026 à 2044 (dans l'hypothèse où les locataires n'exercent pas leurs options de renouvellement ou leurs droits de résiliation, s'il en est) en pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés et selon la SLB à l'expiration du contrat de location.



¹ À l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement. Le total des loyers de base minimums exclut les augmentations contractuelles futures. Le taux d'occupation et d'autres mesures de rendement clés en matière de location ont été établis sur la base de l'engagement et comprennent l'incidence des contrats de location existants intervenus au plus tard le 31 décembre 2025 et de l'inoccupation des locaux à la fin de la période de présentation de l'information financière. À l'exclusion des options de renouvellement et des droits de résiliation, le cas échéant.

3.6 Les dix principaux locataires tiers

Au 31 décembre 2025, les dix locataires les plus importants de la FPI, à l'exclusion de tous ceux sous les enseignes de la SCT, en fonction du pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés, étaient les suivants :

Rang	Nom du locataire	Pourcentage du total des loyers de base minimums annualisés ¹
1.	Loblaws/ No Frills/Shoppers Drug Mart	0,66 %
2.	Save-On-Foods/Buy-Low Foods	0,59 %
3.	Winners/Marshalls/HomeSense	0,56 %
4.	Banque de Montréal	0,44 %
5.	Sobeys/FreshCo/Farm Boy	0,39 %
6.	Banque Canadienne Impériale de Commerce	0,39 %
7.	Landmark Cinemas	0,37 %
8.	Dollarama	0,34 %
9.	Tim Hortons/ Burger King/ Popeyes / Firehouse Subs	0,32 %
10.	Sleep Country	0,31 %
TOTAL		4,37 %

¹ Le taux d'occupation et d'autres mesures de rendement clés en matière de location ont été établis sur la base de l'engagement et comprennent l'incidence des contrats de location existants conclus au plus tard le 31 décembre 2025 et de l'inoccupation des locaux à la fin de la période de présentation de l'information financière.

4. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

4.1 Acquisitions, aliénations, intensifications et aménagements

Au 31 décembre 2025, depuis le début de ses activités en 2013, CT REIT avait investi au total 2,96 milliards de dollars en acquisitions, en aménagements, en réaménagements, en intensifications et en aménagements en cours. Ces investissements comprennent 141 acquisitions, et l'achèvement de 22 aménagements, de neuf réaménagements et de 122 intensifications. La FPI a aliéné cinq immeubles au cours de la même période.

Le texte qui suit est un résumé des investissements et des aliénations faits par la FPI au cours des trois dernières années (du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025).

2023

Au premier trimestre de 2023, CT REIT a réalisé l'aménagement, dans un immeuble existant, d'unités de commerce de détail destinées à des tiers locataires adjacentes au magasin Canadian Tire de Moose Jaw (Saskatchewan). Le coût total de l'aménagement, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 11 millions de dollars.

Au deuxième trimestre de 2023, CT REIT a achevé l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement adjacents à un magasin Canadian Tire existant à Fergus (Ontario), l'aménagement d'un magasin Canadian Tire autonome à Sherbrooke (Québec) et l'intensification de trois magasins Canadian Tire existants à Chambly (Québec), à Casselman (Ontario) et à Drummondville (Québec). Le coût total de l'acquisition, de l'aménagement et des trois intensifications, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 51 millions de dollars.

Au troisième trimestre de 2023, CT REIT a achevé l'aménagement d'un magasin Canadian Tire autonome à Toronto (Ontario) et l'intensification d'un magasin Canadian Tire existant à Summerside (Île-du-Prince-Édouard). Le coût total de l'aménagement et de l'intensification, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 51 millions de dollars.

Au quatrième trimestre de 2023, CT REIT a conclu une cession d'un bail foncier existant avec un tiers pour l'aménagement d'un nouveau magasin Canadian Tire à Kingston (Ontario), a achevé l'aménagement d'un centre de distribution carboneutre à Calgary (Alberta) loué à la SCT, l'intensification de quatre magasins Canadian Tire existants situés à Napanee (Ontario), à Sydney (Nouvelle-Écosse), à Bedford (Nouvelle-Écosse) et à Invermere (Colombie-Britannique), et l'aménagement d'une plateforme autonome sur un immeuble existant à Hamilton (Ontario). Le coût total de l'aménagement et des cinq intensifications, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 38 millions de dollars.

2024

Au premier trimestre de 2024, CT REIT a investi environ 2 millions de dollars dans des aménagements en cours.

Au deuxième trimestre de 2024, CT REIT a procédé à l'intensification d'un magasin Canadian Tire existant à Granby (Québec). Le coût total de l'intensification, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 11 millions de dollars. CT REIT a aussi aliéné un magasin Canadian Tire à Chilliwack (Colombie-Britannique) pour environ 19 millions de dollars.

Au troisième trimestre de 2024, CT REIT a acquis, auprès d'un tiers, un magasin Canadian Tire et un magasin Mark's à Nanaimo (Colombie-Britannique). Le coût total de l'acquisition, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 52 millions de dollars.

Au quatrième trimestre de 2024, CT REIT a fait l'acquisition, auprès de la SCT, d'un magasin Canadian Tire autonome à Winnipeg (Manitoba) et d'un immeuble à locataires multiples comptant un magasin Canadian Tire, à titre de locataire clé, ainsi que des magasins Mark's et Dollarama, à Mont-Tremblant (Québec). La FPI a aussi

procédé à l'intensification de deux magasins Canadian Tire existants à Kirkland (Québec) et à Martensville (Saskatchewan). La somme totale investie dans les acquisitions et les intensifications, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevée à environ 111 millions de dollars. CT REIT a aussi aliéné un immeuble indépendant (The Brick) à Orillia (Ontario) pour environ 4 millions de dollars.

2025

Au premier trimestre de 2025, CT REIT a conclu un bail foncier avec un tiers afin de faciliter l'aménagement d'un nouveau magasin Canadian Tire à Kelowna (Colombie-Britannique). CT REIT a investi environ 5 millions de dollars dans des aménagements en cours.

Au deuxième trimestre de 2025, CT REIT a procédé à l'intensification d'un magasin Canadian Tire existant à Peterborough (Ontario) et achevé l'aménagement d'un magasin Canadian Tire à Kingston (Ontario). Le coût total de l'intensification et de l'aménagement, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 54 millions de dollars.

Au troisième trimestre de 2025, CT REIT a réalisé l'acquisition, auprès d'un tiers, d'un immeuble dont le locataire principal est un magasin Canadian Tire à Calgary (Alberta), ainsi que l'achèvement du réaménagement d'un centre commercial intérieur à Winkler (Manitoba). Le coût total de l'acquisition et du réaménagement, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 66 millions de dollars.

Au quatrième trimestre de 2025, CT REIT a réalisé l'acquisition, auprès d'un tiers, d'un intérêt franc dans une propriété existante de la FPI faisant l'objet d'un contrat de location et d'une unité locative de commerce de détail qui comprend un magasin Mark's à Fort Saskatchewan (Alberta), l'aménagement d'un nouveau magasin Canadian Tire à Kelowna (Colombie-Britannique) et le réaménagement d'un ancien magasin Canadian Tire à Lloydminster (Alberta). La FPI a également achevé l'intensification de cinq magasins Canadian Tire existants situés à Victoria (Colombie-Britannique), à Winnipeg (Manitoba), à Brampton (Ontario), à Fergus (Ontario) et à Donnacona (Québec) ainsi que l'intensification d'un immeuble existant doté d'un emplacement Dollarama à Fort Frances (Ontario). Le coût total de l'acquisition, de l'aménagement, du réaménagement et des intensifications, frais d'opération compris, de même que des investissements dans les aménagements en cours, s'est élevé à environ 110 millions de dollars.

Canada Square

La FPI est propriétaire d'une coparticipation de 50 % dans Canada Square. Son copropriétaire, qui agit à titre de gestionnaire immobilier et gestionnaire de l'aménagement pour le projet (le « gestionnaire de CSQ »), a soumis à la ville de Toronto une demande pour le réaménagement de Canada Square en décembre 2020. En décembre 2022, le gestionnaire de CSQ a soumis une demande mise à jour pour le réaménagement de l'immeuble qui présentait un plan directeur modifié pour le site à la suite des commentaires recueillis dans le cadre d'un vaste processus de participation des intervenants. Au deuxième trimestre de 2025, les copropriétaires ont conclu avec la SCT un contrat de location exécutoire dans le but d'occuper des locaux dans deux des immeubles de bureaux existants de Canada Square. Le contrat de location de la SCT vise une superficie locative brute d'environ 550 000 pieds carrés et s'étend sur une durée de 21 ans. Dans le cadre de cette entente, les copropriétaires procéderont à d'importants travaux de rénovation dans les immeubles loués par la SCT (les « travaux de rénovation de bureaux »). Les copropriétaires entendent également libérer tout le potentiel du réaménagement de Canada Square en continuant à faire avancer le plan directeur d'aménagement révisé. Pour obtenir plus de renseignements sur Canada Square et son réaménagement, voir la rubrique 4.6, « Activités d'aménagement » dans le rapport de gestion 2025 de la FPI.

Le tableau qui suit présente la situation des investissements faits par la FPI au cours des trois dernières années (du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025).

Date	Immeubles ajoutés	Prov.	Type d'investissement à la date d'opération	Magasin CT ¹	Mark's	Sport Chek	CTP ²	Agrandissement des magasins CT ¹	Autre	SLB TOTALE
T1 2023	Moose Jaw	SK	Aménagement						x	39 462
T2 2023	Fergus	ON	Terrain adjacent							—
	Sherbrooke Est	QC	Aménagement	x						100 754
	Chambly	QC	Intensification					x		18 270
	Casselman	ON	Intensification					x		22 974
	Drummondville	QC	Intensification					x		44 722
T3 2023	Summerside	Î.-P.-É.	Intensification					x		28 486
	Toronto (Islington/401) ³	ON	Aménagement	x						129 808
T4 2023	Napanee	ON	Intensification					x		26 645
	Sydney	N.-É.	Intensification					x		39 824
	Bedford ⁴	N.-É.	Intensification					x		—
	Kingston ³	ON	Acquisition							—
	Invermere	C.-B.	Intensification					x		33 015
	Calgary (Dufferin DC) ⁵	AB	Aménagement						x	351 883
	Hamilton (Upper James)	ON	Intensification						x	2 850
T2 2024	Granby	QC	Intensification					x		27 103
	Chilliwack	C.-B.	Aliénation						x	(64 539)
T3 2024	Nanaimo	C.-B.	Acquisition	x	x					140 729
T4 2024	Kirkland	QC	Intensification					x		66 500
	Martensville	SK	Intensification					x		26 645
	Orillia (The Brick)	ON	Aliénation						x	(25 808)
	Mont-Tremblant	QC	Acquisition	x	x				x	128 070
	Winnipeg (Regent)	MB	Acquisition	x						101 178
T1 2025	Kelowna ³	C.-B.	Acquisition							—
T2 2025	Peterborough	ON	Intensification					x		31 950
	Kingston ³	ON	Aménagement	x						110 308
T3 2025	Calgary (Northpointe)	AB	Acquisition	x					x	196 460
	Winkler (Southland Mall)	MB	Réaménagement		x				x	153 986
T4 2025	Victoria (View Royal)	C.-B.	Intensification					x		12 270
	Fort Saskatchewan	AB	Acquisition	x	x				x	19 764
	Kelowna ³	C.-B.	Aménagement	x						172 059
	Brampton (McLaughlin)	ON	Intensification					x		32 383
	Fergus	ON	Intensification					x		25 915
	Winnipeg (Regent)	MB	Intensification					x		33 173
	Donnacona	QC	Intensification					x		30 382
	Lloydminster	AB	Réaménagement						x	64 443
Fort Frances	ON	Intensification						x	10 000	
TOTAL										2 131 664

¹ Magasin CT désigne un magasin Canadian Tire.

² Bail foncier d'une partie de terrain détenu en propriété et destiné à un immeuble à usage unique. SLB non comprise dans le total.

³ Bail foncier.

⁴ Agrandissement d'un magasin Canadian Tire dans un immeuble existant.

⁵ Installation à vocation industrielle occupée par la SCT.

4.2 Activités d'aménagement

Au 31 décembre 2025, les immeubles suivants de la FPI étaient en cours d'aménagement.

Immeuble ¹	Type d'investissement	Superficie visée par un contrat de location	Superficie non visée par un contrat de location	Total	Date de réalisation prévue
Penticton (C.-B.) ²	Intensification	54 000	0	54 000	T2 2026
Burlington North (ON) ²	Intensification	29 000	0	29 000	T2 2026
Valleyfield (QC) ²	Intensification	35 000	0	35 000	T2 2026
Saskatoon Est (SK) ^{2, 3}	Intensification	51 000	0	51 000	T4 2026
Port Hawkesbury (N.-É.) ²	Intensification	13 000	0	13 000	T2 2027
Barrhaven (ON) ²	Intensification	8 000	0	8 000	T2 2027
Collingwood (ON) ²	Intensification	30 000	0	30 000	T2 2027
Dryden (ON) ²	Intensification	43 000	0	43 000	T4 2028
Fenelon Falls (ON) ²	Intensification	26 000	0	26 000	T4 2028
Toronto (Canada Square) (ON) - travaux de rénovation de bureaux ^{3, 4}	Réaménagement	310 000	30 000	340 000	T4 2028
Toronto (Canada Square) (ON) - phases à venir ^{3, 5}	Aménagement	À déterminer	À déterminer	À déterminer	À déterminer
Total		599 000	30 000	629 000	

¹ Les immeubles en cours d'aménagement d'une superficie inférieure à 5 000 pieds carrés dont on ne s'attend pas à achever l'aménagement dans les 12 prochains mois ne sont pas inclus. L'intensification déjà communiquée à Fort St. John, en Colombie-Britannique a été supprimée, car le projet ne va pas de l'avant.

² Intensification d'un immeuble productif de revenus existant.

³ Bail foncier.

⁴ Immeuble destiné au réaménagement. La SLB indiquée représente une participation de 50 % de la FPI.

⁵ Immeuble destiné à l'aménagement. Zone de construction potentielle et coût d'investissement à déterminer.

4.3 Financements

CT REIT finance sa croissance et son développement au moyen de diverses sources. Le texte qui suit décrit brièvement les prospectus préalables de base de la FPI, ses placements de titres d'emprunt et de titres de capitaux propres, ses remboursements de débetures et ses facilités de crédit au cours des trois derniers exercices (du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025). Voir la rubrique 2.5, « Financement de l'entreprise ».

CT REIT est un « émetteur établi bien connu » au sens du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (le « Règlement 44-102 ») puisqu'elle est admissible au dépôt d'un prospectus préalable de base pour les émetteurs établis bien connus préparé conformément aux sous-alinéas 9B.2 (3) et (4) du Règlement 44-102 du fait qu'elle remplit les conditions du sous-alinéa 9B.2 (1) de ce règlement.

Prospectus préalables de base

Le 25 mai 2023, CT REIT a déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières un prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus préalable de base 2023 ») en vertu duquel elle a émis des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres, et qui vise aussi la vente de parts par la SCT, pour une période de 25 mois débutant à la date du prospectus préalable de base 2023.

Le 10 juin 2025, CT REIT a déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières un prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus préalable de base 2025 ») en vertu duquel elle peut émettre des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres, et qui vise aussi la vente de parts par la SCT, pour une période de 25 mois débutant à la date du prospectus préalable de base 2025.

Placements de titres de capitaux propres au cours du marché (« ACM »)

Le 25 mai 2023, CT REIT a mis en place un programme de placement de titres de capitaux propres au cours du marché aux termes du prospectus préalable de base 2023 qui permet l'émission de jusqu'à 100 millions de dollars de parts, à son gré. Aucune part n'a été émise en vertu de ce programme.

Le 10 mai 2025, CT REIT a mis en place un programme de placement de titres de capitaux propres au cours du marché aux termes du prospectus préalable de base 2025 qui permet l'émission de jusqu'à 100 millions de dollars de parts, à son gré. En date du 17 février 2026, aucune part n'avait été émise en vertu de ce programme.

Placements de débentures

2023

Le 14 novembre 2023, CT REIT a annoncé un placement de débentures non garanties de premier rang de série I à 5,828 % (les « débentures de série I ») d'un capital de 250 millions de dollars. Le 17 novembre 2023, CT REIT a émis les débentures de série I, échéant le 14 juin 2028.

2025

Le 21 mai 2025, CT REIT a annoncé un placement de débentures non garanties de premier rang de série J à 4,292 % (les « débentures de série J ») d'un capital de 200 millions de dollars. Le 9 juin 2025, CT REIT a émis les débentures de série J, échéant le 9 juin 2030.

Pour plus de renseignements, voir la rubrique 9.2, « Débentures ».

Remboursements de débentures

2025

Le 9 juin 2025, les débentures de série B ont été remboursées au prix de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital.

Pour plus de renseignements sur les débentures, voir la rubrique 9.2, « Débentures ».

Facilité de crédit bancaire

La FPI, par l'entremise de la Société, dispose d'une facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang engagée de 300 millions de dollars échéant en septembre 2030, fournie par un syndicat de prêteurs (la « facilité de crédit bancaire »). La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé ou au taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA »), majoré d'une marge. Des frais de facilité sont prélevés sur la facilité de crédit bancaire. Des lettres de crédit sont émises aux termes de cette facilité moyennant des frais.

Au 31 décembre 2025, la FPI n'avait aucun prélèvement en cours sur la facilité de crédit bancaire.

Au 17 février 2026, la FPI n'avait aucun prélèvement en cours sur la facilité de crédit bancaire.

Facilité de crédit de la SCT

La FPI, par l'entremise de la Société, a une facilité de crédit renouvelable non garantie et non engagée de 300 millions de dollars avec la SCT (la « facilité de crédit de la SCT »). La facilité de crédit de la SCT porte intérêt à un taux fondé sur un taux préférentiel bancaire ou le taux CORRA, majoré d'une marge. Le 31 décembre 2025, la facilité de crédit de la SCT a été automatiquement renouvelée pour une période d'un an.

Au 31 décembre 2025, la FPI avait un capital de 195,8 millions de dollars impayé sur la facilité de crédit de la SCT.

Au 17 février 2026, la FPI avait un capital de 174,7 millions de dollars impayé sur la facilité de crédit de la SCT.

Hypothèque de Canada Square

À titre de propriétaire de 50 % de l'immeuble Canada Square, la FPI était responsable de la moitié d'un prêt hypothécaire relatif à Canada Square qui a été remboursé le 9 mars 2023.

4.4 Faits touchant la FPI

Élection de nouveaux fiduciaires et nomination du président du conseil

Le 9 mai 2023, Pauline Alimchandani, chef des finances de Great Canadian Entertainment, a été élue pour la première fois au poste de fiduciaire de CT REIT à l'assemblée annuelle de ses porteurs de parts avec droit de vote (l'« assemblée de 2023 »). Le président du conseil des fiduciaires d'alors, David Laidley, n'a pas brigué de nouveau mandat à l'assemblée de 2023. Après la réélection de John O'Bryan à titre de fiduciaire de CT REIT à l'assemblée de 2023, M. O'Bryan a été nommé nouveau président du conseil par les fiduciaires.

Le 6 mai 2025, M. Thomas J. (TJ) Flood, vice-président directeur et chef de l'exploitation de la SCT, a été élu au poste de fiduciaire de CT REIT à l'assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote. M. Gregory Craig n'a pas brigué de nouveau mandat en tant que fiduciaire de CT REIT à la suite de son départ à la retraite du poste de vice-président directeur et chef des finances de la SCT.

5. FACTEURS DE RISQUE

5.1 Cadre de gestion des risques d'entreprise

La FPI est exposée à un éventail de risques divers et considérables dont bon nombre sont inhérents à l'entreprise exploitée par la FPI et les locataires de ses immeubles. La gouvernance et la gestion efficaces des risques au sein de la FPI sont une priorité clé pour le conseil et la haute direction. À cette fin, la FPI a adopté un cadre de gestion des risques d'entreprise (le « cadre GRE ») qui sert à repérer, à évaluer, à surveiller, à gérer et à déclarer les principaux risques de la FPI et les risques émergents. Voir la rubrique 5.2, « Risques principaux ».

Le cadre de GRE est conçu pour fournir une approche intégrée et rigoureuse en matière de gestion des risques qui :

- protège l'image de marque et la réputation de la FPI;
- contribue à l'atteinte des objectifs stratégiques de la FPI, y compris ses aspirations financières;
- préserve et améliore la valeur pour les porteurs de parts;
- appuie la planification et les activités commerciales en inscrivant la gestion des risques dans une perspective interfonctionnelle qui est intégrée à la planification stratégique et aux processus de signalement à l'échelle de toute l'entreprise.

Le cadre GRE de la FPI repose sur une démarche en matière de gouvernance qui comprend un ensemble complet de politiques qui, avec la déclaration de fiducie de la FPI, exigent que tous les risques principaux soient repérés, évalués, surveillés, gérés et signalés en temps opportun. Les éléments clés qui assurent la gouvernance des risques sont le conseil et le chef de la direction, soutenus par le comité d'audit, la haute direction et le modèle d'exploitation prévoyant trois lignes de défense (qui comprend (i) les fonctions commerciales et de soutien, (ii) les fonctions de surveillance et (iii) l'audit interne). Des rôles et des responsabilités clairement définis, associés à une surveillance et à une communication de l'information en temps opportun, contribuent à soutenir une culture de gestion rigoureuse des risques et une structure de gouvernance des risques efficace.

Un élément fondamental de la gouvernance des risques au sein de la FPI est la surveillance par le comité d'audit et la haute direction de tous les risques clés et émergents auxquels la FPI est exposée. Des membres de la haute direction aident le chef de la direction à s'acquitter de ses responsabilités en ce qui concerne la gestion des stratégies conformément à la propension de la FPI à prendre des risques, la recommandation au conseil de diverses politiques concernant les risques et l'évaluation de l'efficacité des contrôles mis en place par la FPI pour gérer les risques et soutenir la stratégie de la FPI. La FPI surveille son exposition au risque pour évaluer si ses

activités commerciales se déroulent dans les limites ou selon les lignes directrices approuvées et la propension de la FPI à prendre des risques. Les exceptions éventuelles sont signalées au chef des finances, au chef de la direction, au comité d'audit et/ou au conseil, selon le cas.

Dans le cadre de l'élaboration de la stratégie, des plans et des pratiques ESG de la FPI, voir ci-après ainsi que la rubrique 2.8 intitulée « Environnement, social et gouvernance » pour une analyse spécifique des risques connexes.

5.2 Risques principaux

Le processus d'identification et d'évaluation des risques principaux constitue l'un des éléments clés du cadre GRE de la FPI qui font partie, avec les risques émergents et les autres risques associés à l'entreprise et aux activités de la FPI, des risques auxquels la FPI est exposée. Ces risques sont répartis dans les principales catégories de risque suivantes : les risques stratégiques, les risques financiers, les risques opérationnels, et les risques ESG. Un risque principal est défini comme étant un risque qui, pris de manière isolée ou combiné à d'autres risques connexes, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la réputation de la FPI, sa situation financière et/ou sur sa capacité de réaliser ses objectifs stratégiques. Les risques émergents sont définis comme des risques qui peuvent se développer et avoir une incidence importante sur la FPI ou qui existent déjà, mais qui sont assortis d'un degré élevé d'incertitude et sont difficiles à quantifier. La direction a élaboré des plans pour gérer chacun des risques principaux, qui sont régulièrement examinés par la haute direction et communiqués au comité d'audit et au conseil. La haute direction a mené à bien son processus officiel d'examen des risques principaux de la FPI (notamment les facteurs de risque ci-après), qui a été présenté au comité d'audit et recommandé par lui, puis approuvés par le conseil.

Les facteurs de risque décrits ci-après doivent être lus en parallèle avec le rapport de gestion 2025 de la FPI et ses états financiers consolidés de même que les notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. L'analyse des facteurs de risque qui suit n'est pas exhaustive, mais vise à mettre en évidence les risques inhérents aux activités de 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 future et ses objectifs stratégiques.

5.2.1 Facteurs de risque liés au contexte économique externe

Contexte économique actuel et futur

La crainte persistante de l'inflation, de la déflation ou de la stagflation, de même que l'incidence systémique du chômage, la volatilité des coûts de l'énergie, les problèmes géopolitiques, les changements dans les droits de douane, les tarifs douaniers et les lois et politiques en matière de droit commercial et les tensions économiques connexes entre les gouvernements, les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement, les problèmes sanitaires ainsi que le resserrement du crédit et la hausse de son coût pourraient avoir pour effet d'accroître la volatilité du marché, de ralentir les affaires et de saper la confiance des consommateurs. L'accroissement de l'importance de ces facteurs de risque et d'autres facteurs de risque, comme ceux en jeu dans l'environnement commercial actuel de la FPI, pourrait intensifier leur incidence. Ces incertitudes et difficultés économiques et commerciales peuvent être imputables à l'accentuation ou à la poursuite d'un ralentissement économique général, subi par le Canada dans son ensemble, par les économies locales où les immeubles sont situés ou là où les locataires de la FPI exercent leurs activités, ou par le secteur immobilier en particulier. Leurs conséquences pourraient avoir un effet défavorable important sur la capacité de la FPI à générer des revenus, réduisant ainsi ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation et ses gains. Un contexte d'exploitation difficile pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité des exploitants de la FPI à maintenir les taux d'occupation dans les immeubles, ce qui risque de nuire à la situation financière de la FPI. Dans cette conjoncture économique, les locataires de la FPI pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait entraîner l'inoccupation de locaux et risque d'avoir un effet défavorable important sur la situation financière et la réputation de la FPI.

En ce qui concerne ses investissements dans des biens immobiliers, la FPI est également exposée au risque que si le marché immobilier cesse d'attirer le même niveau d'investissement en capital à l'avenir qu'il attire au moment de ses investissements, ou si le nombre d'investisseurs cherchant à acquérir des immeubles diminue, les investissements de la FPI pourraient ne pas s'apprécier ou même se déprécier. Par conséquent, les activités et la situation financière de la FPI pourraient être gravement affectées par un ralentissement ou un repli économique qui survient, se prolonge ou s'aggrave.

Certaines dépenses importantes de la FPI ne changent généralement pas en fonction de la conjoncture économique ou d'autres conditions, notamment : (i) le service de la dette; (ii) les taxes foncières; (iii) les coûts d'exploitation et d'entretien. L'exposition de la FPI à des dépenses relativement fixes, alors que ses revenus sont variables, peut entraîner, dans certaines conditions de marché, une baisse des bénéfices et pourrait avoir un effet défavorable important sur sa situation financière.

Bien que l'inflation n'ait pas eu de répercussions importantes sur les résultats d'exploitation de la FPI dans le passé récent, de longues périodes d'inflation plus élevée pourraient avoir une incidence défavorable prononcée sur toute dette à taux variable que la FPI a contractée ou qu'elle contractera à l'avenir et sur ses résultats d'exploitation. De même, pendant les périodes de forte inflation, les augmentations de loyer annuelles admissibles prévues dans les contrats de location de la FPI peuvent être inférieures au taux d'inflation sur une base continue. Même si les contrats de location nets réduisent l'exposition de la FPI à l'augmentation des dépenses immobilières entraînées par l'inflation, les pressions inflationnistes importantes et l'augmentation des coûts peuvent avoir une incidence défavorable sur les locataires de la FPI si l'augmentation de leurs dépenses d'exploitation dépasse l'augmentation de leurs revenus. Ces facteurs pourraient nuire à la capacité des locataires de payer leur loyer, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de la FPI.

Stabilité économique des marchés locaux

Certains immeubles sont situés dans des régions où l'économie est dominée par un petit nombre d'industries comptant uniquement quelques gros acteurs. La stabilité et le développement économiques de ces marchés locaux seraient touchés si ces gros acteurs 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 contrats de location. Le marasme économique dans un marché local pourrait influencer sur la capacité de la FPI dans le marché concerné : (i) de louer des locaux dans ses immeubles; (ii) de renouveler les contrats de location existants aux tarifs actuels; (iii) de tirer un revenu de ces immeubles; (iv) de financer ou refinancer ces immeubles, 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 à distribuer aux porteurs de parts.

Concentration géographique et sectorielle

Les immeubles sont tous situés au Canada et la majorité d'entre eux sont situés en Ontario, au Québec et dans l'Ouest canadien. Actuellement, sur la base de l'engagement, les immeubles en Ontario représentent 41,4 % des loyers de base minimums annualisés (39,2 % de la SLB des immeubles), les immeubles au Québec représentent 20,8 % des loyers de base minimums annualisés (23,7 % de la SLB des immeubles), et les immeubles dans l'Ouest canadien représentent 30,5 % des loyers de base minimums annualisés (28,4 % de la SLB des immeubles). Par conséquent, le rendement de la FPI, la valeur marchande des immeubles 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 défavorables importantes 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.

En raison de ces concentrations, la conjoncture économique et sectorielle locale, les changements apportés à la réglementation fédérale, provinciale ou municipale, les catastrophes naturelles, problèmes sanitaires et d'autres facteurs en Ontario, au Québec et dans l'Ouest canadien pourraient entraîner une baisse de la demande des consommateurs pour les produits et services offerts par les locataires de la FPI qui exercent leurs activités en

Ontario, au Québec et dans l'Ouest canadien, ce qui aurait un effet défavorable sur les revenus, les coûts et les résultats d'exploitation des locataires de la FPI et nuirait à leur capacité de s'acquitter de leurs obligations envers la FPI. Comme la SCT représente une partie importante du portefeuille de la FPI, un ralentissement du secteur de la vente au détail pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la FPI. À mesure que la FPI continue d'acquérir ou d'aménager des immeubles, son portefeuille pourrait devenir plus concentré par locataire, par secteur d'activité ou par région géographique. Une telle diminution de la diversité du portefeuille de la FPI pourrait faire en sorte qu'il soit plus vulnérable à la faillite ou à l'insolvabilité d'un nombre plus restreint de locataires, aux changements dans les tendances de consommation d'un secteur particulier et à un ralentissement économique général dans une région géographique particulière.

Changements dans les comportements et les habitudes d'achat des consommateurs

L'évolution des préférences des consommateurs, qui se tournent de plus en plus vers le commerce électronique et la vente au détail omnicanale, continue de modifier le rôle des points de vente physiques dans l'achat de biens et de services, y compris ceux offerts par les locataires de la FPI, et pourrait amener les locataires à rationaliser leurs portefeuilles d'immeubles ou à modifier la composition de leurs immeubles afin de demeurer concurrentiels. L'une ou l'autre de ces situations pourrait entraîner une baisse de la demande d'espace physique ou créer un besoin d'espace physique différent pour les locataires détaillants, y compris des options industrielles/de livraison pour desservir le canal du commerce électronique. L'incapacité de la FPI à s'adapter aux changements dans le paysage du commerce de détail, notamment en trouvant de nouveaux locataires pour remplacer toute perte de locataires existants qui réduisent l'espace physique loué à la FPI, ou à s'adapter à l'évolution de la composition des immeubles dans les portefeuilles des locataires, pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers de la FPI.

Environnement concurrentiel

La FPI fait concurrence à d'autres propriétaires, investisseurs, promoteurs et exploitants d'immeuble lorsqu'il s'agit de rechercher des locataires et d'acheter et d'aménager des immeubles intéressants. Une plus grande concurrence dans l'offre d'immeubles à louer pourrait nuire à la capacité de la FPI de faire payer des loyers intéressants à des locataires convenables et pourrait nuire à ses résultats financiers. Certains immeubles des concurrents de la FPI peuvent être plus neufs ou mieux situés que les siens. 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 capitaux à la disposition des investisseurs ou l'accroissement de l'intérêt pour les investissements immobiliers peut resserrer la concurrence pour les investissements immobiliers, augmentant ainsi leur prix d'achat et réduisant leur rendement. Par conséquent, la FPI pourrait ne pas être en mesure de réaliser les acquisitions ou aménagements immobiliers souhaités à des conditions avantageuses en raison de la concurrence d'autres investisseurs dans l'immobilier ou de la pénurie d'immeubles à vendre à des conditions jugées acceptables par la FPI. L'incapacité de la FPI à acquérir ou à aménager avec succès de nouveaux immeubles peut affecter son rendement prévu sur l'investissement ou sa stratégie d'investissement, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses résultats d'exploitation et sa situation financière. Voir également la rubrique 5.2.2, « Facteurs de risque liés aux relations d'affaires clés – Restrictions du contrat de location relatives aux locataires concurrents ».

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

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 (notamment une hausse des taux d'intérêt), si bien que la conjoncture propre au marché pourrait entraîner une baisse provisoire ou permanente de la valeur des immeubles. La négociabilité et la valeur des immeubles dépendront de nombreux facteurs, notamment ceux énoncés ailleurs dans la présente rubrique 5.

Diversification des catégories d'actifs

Les investissements de la FPI ne sont pas largement diversifiés par catégories d'actifs. Un nombre considérable d'investissements de la FPI sont concentrés dans des immeubles de vente au détail, à savoir des magasins Canadian Tire, ou des investissements liés au commerce de détail dans des actifs de la chaîne d'approvisionnement. Un manque de diversification des catégories d'actifs accroît le risque étant donné que les immeubles de vente au détail sont exposés à leur propre ensemble de risques, comme l'inoccupation des locaux, l'évolution des tendances et des aménagements dans la vente au détail, les virages technologiques ainsi que les mouvements de population.

5.2.2 Facteurs de risque liés aux relations d'affaires clés

Participation importante de la SCT

Au 31 décembre 2025, la SCT détenait une participation effective de 68,1 % dans la FPI après dilution, en étant propriétaire de 33 989 508 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation; chaque part SEC de catégorie B est équivalente à une part sur le plan économique et échangeable contre celle-ci et est assortie d'une part spéciale avec droit de vote de la FPI conférant à son porteur un droit de vote dans la FPI. La SCT détient également la totalité des parts SEC de catégorie C qui, dans certains cas limités, confèrent à leur porteur des droits de vote dans la FPI en vertu des parts spéciales avec droit de vote que la FPI peut émettre aux porteurs de parts SEC de catégorie C dans ces circonstances. À titre de porteur de parts avec droit de vote, la SCT n'est pas tenue d'agir dans l'intérêt de la FPI. Si les intérêts de la SCT et 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 faire valoir ses intérêts, qui pourraient ne pas être semblables à ceux de la FPI dans tous les cas.

La Société a émis des parts SEC de catégorie C, qui sont conçues pour offrir à la SCT une participation dans la Société qui lui donne 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 la part du commandité, sous réserve de certaines exceptions. Les parts SEC de catégorie C et les parts SEC de catégorie D émises à la FPI sont de rang égal. Le taux de distribution moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C était de 4,9 % par année au 31 décembre 2025.

La déclaration de fiducie prévoit également que tant que la SCT détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote, la FPI ne peut entreprendre, sans le consentement préalable écrit de la SCT (à son entière discrétion) : (i) une acquisition, une aliénation ou un aménagement importants; (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'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 (collectivement, les « droits de consentement de la SCT »).

Aux termes de la convention d'échange, chaque part SEC de catégorie B est échangeable 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, le sentiment dans le public que ces ventes sont imminentes pourrait aussi réduire le cours des parts.

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 Morningstar DBRS, S&P ou Moody's. Une révision à la baisse, un retrait ou une révision des notes attribuées à la SCT pourrait avoir une incidence sur les notes de la FPI. Voir la rubrique 5.2.3, « Facteurs de risque financiers – Les notes de la FPI ».

La probabilité que les créanciers de la SCT reçoivent 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 contrats de location 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.

Activités du locataire clé de la FPI

Comme la SCT est le plus important locataire de la FPI, les résultats financiers et la situation financière de la FPI sont en grande partie tributaires des résultats financiers de la SCT, de ses résultats d'exploitation et de la capacité de la SCT à s'acquitter de ses obligations de locataire découlant des ententes commerciales conclues entre la FPI et 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. Parmi les risques commerciaux et opérationnels de la SCT figurent les risques liés à l'agilité stratégique, à l'exploitation de franchises, à la marque et à la réputation, à la conjoncture géopolitique, aux talents, à la conjoncture macroéconomique, à l'infrastructure technologique, aux technologies émergentes et perturbatrices, à la cybersécurité, aux données et à la confidentialité, aux tiers, à la chaîne d'approvisionnement, à l'approvisionnement responsable, aux programmes de fidélisation, à l'environnement concurrentiel, aux tendances des consommateurs, au caractère saisonnier, à la législation, aux changements climatiques, aux questions ESG et aux perturbations des activités. Certains des risques financiers de la SCT comprennent les risques liés au crédit, à la liquidité, au marché, au prix des produits de base et à l'assurance. Bon nombre de ces risques sont indépendants de la volonté de la SCT et leurs effets peuvent être difficiles à prévoir. La liste des facteurs de risque 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.

Concentration des locataires

Les 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. Les flux de trésorerie et la situation financière de la FPI pourraient être gravement perturbés si ses locataires (plus particulièrement la SCT) n'étaient plus en mesure de s'acquitter de leurs obligations découlant de leurs contrats de location ou si une grande quantité de locaux libres dans les immeubles ne pouvaient être loués à des conditions financièrement favorables. De plus, des clauses restrictives susceptibles d'être inscrites au titre de propriété et les modalités des contrats de location de Canadian Tire pourraient réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et rendre plus difficile la location d'un local à de nouveaux locataires. 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 avoir à supporter des frais considérables pour protéger son investissement. 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 la résiliation de son contrat de location, 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.

Les immeubles à vocation industrielle de la FPI représentent environ 8,9 % des loyers de base minimums annualisés de la FPI. Si les contrats de location des immeubles à vocation industrielle n'étaient pas renouvelés à l'expiration de leur premier terme ou d'une prolongation, leur taille, situation et nature risquent de limiter la capacité de la FPI de les relouer à des conditions avantageuses. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de relouer à des conditions favorables un immeuble à vocation industrielle laissé vacant par un locataire. L'incapacité de la FPI à relouer un immeuble à vocation industrielle laissé vacant par un locataire à des conditions semblables ou de le relouer carrément 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 sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

La SCT a garanti tous ses contrats de location sauf les contrats de location des magasins Canadian Tire acquis auprès de tiers et les contrats de location conclus avec des magasins exploités sous d'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 renouvelait pas ses contrats de location (notamment celui des bureaux de la SCT), ou manquait à ses obligations de paiement, la situation financière et

les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que la capacité de la FPI à verser des distributions aux porteurs de parts en seraient gravement affectés.

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. La FPI cherche à gérer le risque lié aux talents au moyen de sa structure organisationnelle, de ses programmes de recrutement d'employés, de la planification de la relève, de ses structures de rémunération, de ses programmes de formation continue et de perfectionnement professionnel, de ses programmes de diversité, d'inclusion et d'appartenance, de sa gestion du changement, de son Code d'éthique professionnelle et de sa gestion du rendement. La FPI continue également d'adopter des stratégies visant à attirer et à fidéliser des talents, à appuyer les secteurs de l'entreprise où les pénuries de main-d'œuvre et la forte concurrence pour les talents sont courantes.

La FPI compte sur la SCT pour obtenir certains services administratifs nécessaires à son exploitation, notamment en ce qui concerne la fonction d'audit interne. Voir la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de services ». La perte de ces services administratifs, ou l'obligation de remplacer le fournisseur de services rapidement, pourrait nuire gravement à la FPI.

Des pressions externes ou une gestion inefficace du personnel, notamment le fait de négliger les programmes de diversité, d'inclusion et d'appartenance, pourraient nuire à la capacité de la FPI d'attirer et de garder à son service les meilleurs candidats ayant la compétence et le savoir-faire requis pour contribuer à la réalisation de ses objectifs stratégiques.

Renouvellements des contrats de location et augmentations de loyer

Les contrats de location des immeubles, y compris ceux des locataires importants, expirent à court et à long terme. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de renouveler la totalité ou une partie des contrats de location à leur expiration, ou de relouer des locaux sans interruption des revenus locatifs tirés de ces immeubles, à des taux de location égaux ou supérieurs à ses taux de location actuels, sans devoir offrir des réductions importantes de loyer, des allocations d'amélioration locative, des droits de résiliation par anticipation, des options de renouvellement à des taux inférieurs à ceux du marché ou sans clauses restrictives. Les difficultés, les retards et les coûts liés au renouvellement des contrats de location ou l'incapacité de renouveler des contrats de location, de relouer des locaux ou d'augmenter les loyers peuvent avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et réduire le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution.

Concurrence avec la SCT et autres conflits d'intérêts éventuels

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation n'impose à la SCT aucune limite ni restriction en ce qui concerne la propriété, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement de ses propres magasins et immeubles. Toutefois, si plus de 20 % de la SLB de l'immeuble est louée 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 Canadian Tire à l'expiration des contrats de location des magasins 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. Sous réserve de la convention DDPO et de la convention de développement, la SCT est tenue d'offrir à la FPI certaines possibilités, notamment le droit d'acquérir des immeubles ou de participer à leur aménagement, mais uniquement dans certaines circonstances. En outre, rien ne garantit que la FPI pourra bénéficier de ces possibilités ni que la SCT consentira 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. Voir la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de non-concurrence et de non-sollicitation » pour obtenir plus de renseignements sur la convention de non-concurrence et de non-sollicitation.

Les entreprises que la SCT continue d'exploiter pourraient susciter d'autres conflits d'intérêts entre elles 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 a conclues avec la SCT pourraient être modifiées avec l'accord des parties, sous réserve des lois applicables 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 qu'elle pourrait obtenir avec une partie qui n'est pas de fait un porteur de parts avec droit de vote important.

Aux termes des contrats de location de Canadian Tire acquis auprès de la SCT, 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 de la manière qui maximise la valeur ou lui est la 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.

Restrictions sur les ventes et autres aliénations aux termes des contrats de location de Canadian Tire

Aux termes des contrats de location de Canadian Tire acquis auprès de la SCT, la FPI a attribué à la SCT un DDPO et un DDPR. Le DDPO sur le contrat de location prévoit que, si la FPI souhaite vendre un immeuble, le louer ou en disposer autrement, immeuble loué en totalité ou en partie à la SCT, alors la FPI doit présenter 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. Au DDPO sur le contrat de location s'ajoute le DDPR sur le contrat de location qui prévoit que, si un concurrent offre de bonne foi à la FPI d'acheter, de louer ou d'acquérir autrement un immeuble loué en totalité ou en partie à la SCT, alors la FPI doit présenter cette offre à la SCT, qui est en droit de présenter une offre équivalente.

Si la FPI souhaite vendre un immeuble, l'existence du DDPO sur le contrat de location et, dans certains cas, du DDPR sur le contrat de location ainsi que les restrictions sur l'affectation prévues par les contrats de location de Canadian Tire en faveur de la SCT risquent 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.

Interdiction des offres publiques d'achat

Conformément à la convention DDPO, la FPI a attribué à la SCT un droit de premier refus en cas de changement de contrôle (un « DDPR en cas de changement de contrôle »). Le DDPR en cas de changement de contrôle prévoit 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 est en droit d'acquiescer ces immeubles loués par elle à leur juste valeur marchande (qui peut être inférieure à la valeur comptable des immeubles), ce qui peut avoir un effet défavorable important sur les porteurs de parts, y compris sur tout acquéreur de la FPI. Le DDPR 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. Voir également la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention DDPO ».

Restrictions du contrat de location relatives aux locataires concurrents

La FPI est assujettie à des restrictions considérables concernant les locataires ayant un commerce de détail qui fait concurrence à l'entreprise existante de la SCT, et ce, 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 contrats de location. La FPI ne peut conclure de contrats de location avec ces locataires éventuels sans le consentement de la SCT, que cette dernière peut refuser à son entière discrétion. Étant donné ces restrictions, il se pourrait que la FPI ait de la difficulté à obtenir des loyers plus élevés ou des contrats de location 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 contrats de location à plus long terme avec des locataires autres que la SCT en raison du DDPO de la SCT. En outre, le DDPO sur le contrat de location et le DDPR sur le contrat de location en faveur de la SCT risquent de nuire à la capacité de la FPI d'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 contrat de location de Canadian Tire sur cet immeuble. De toute façon, ces restrictions risquent d'empêcher la FPI de conclure un contrat de location commercial intéressant 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.

Indemnisation

Les conventions d'acquisition, y compris la convention d'acquisition, que la FPI a conclues avec la SCT, contiennent 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, certaines étant conditionnelles à la connaissance ou à l'importance relative des faits ou assorties d'exceptions raisonnables, relativement à la SCT (à titre de vendeur), à la Société, aux premiers immeubles et aux immeubles acquis par la suite. Des conventions d'achat que la FPI, par l'entremise de la Société, et la SCT ont conclues après le premier appel public à l'épargne contiennent des déclarations et des garanties analogues. 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, la SCT indemnise la FPI à l'égard de certaines questions environnementales aux termes de contrats de location de Canadian Tire acquis auprès de la SCT. Pour obtenir plus de renseignements, voir la rubrique 5.2.5, « Facteurs de risque liés à l'exploitation – Questions environnementales ».

Acquisitions futures d'immeubles auprès de la SCT

La capacité de la FPI à accroître ses actifs et à augmenter ses FPAOA par part au moyen d'acquisitions auprès de la SCT est 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 et à la convention de développement. 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 acceptables pour la FPI. De plus, rien ne garantit que le DDPO conféré à la FPI par la SCT lui permettant d'acquérir les droits de la SCT dans certains immeubles sera exercé ni que la SCT décidera d'aliéner des droits dans ses immeubles. L'incapacité de la FPI à accroître ses actifs grâce à sa relation avec la SCT ou aux termes du DDPO pourrait avoir un effet négatif 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.

5.2.3 Facteurs de risque financiers

Risque de taux d'intérêt

La FPI doit avoir accès à des ressources financières pour réaliser sa stratégie future d'investissement et de croissance. Lorsqu'elle conclut ou prolonge des ententes de financement, elle est 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 bancaire et la facilité de crédit de la SCT, la FPI pourrait conclure à l'avenir d'autres conventions de financement assorties de taux d'intérêt variables. Une hausse des taux d'intérêt pourrait augmenter le coût du service de la dette ou des distributions sur les parts SEC de catégorie C ou du refinancement de celles-ci, ce qui pourrait avoir une incidence sur la capacité future de la FPI de payer des distributions aux porteurs de parts, ce qui risque d'avoir un effet défavorable important sur le cours des parts. Voir la rubrique 5.1, « Intérêts et autres charges financières, montant net » du

rapport de gestion 2025 de la FPI pour de plus amples renseignements sur la classification des distributions sur les parts SEC de catégorie C en tant qu'intérêts nets et autres charges financières.

Risque lié à la couverture de taux d'intérêt – Sous réserve des lignes directrices énoncées dans la déclaration de fiducie et de ses politiques en matière de gestion des risques financiers, la FPI peut utiliser des opérations de couverture de taux d'intérêt pour gérer le risque de taux d'intérêt et obtenir avec plus de certitude le revenu pouvant être distribué aux porteurs de parts. Lorsque des opérations de couverture de taux d'intérêt sont utilisées, il existe un risque qu'elles ne protègent pas suffisamment la FPI contre l'exposition aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt ou ne protègent pas la FPI dans la mesure prévue. En outre, si la couverture est inefficace, les coûts de mise en place des couvertures de taux d'intérêt peuvent l'emporter sur les avantages ou la protection prévue contre les fluctuations des taux d'intérêt. Une couverture inadéquate ou insuffisante peut avoir un effet défavorable important sur la situation financière de la FPI, ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, si la FPI ne réussit pas à bien gérer le risque de taux d'intérêt par des opérations de couverture ou d'autres mécanismes, ses résultats financiers, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts et le paiement des intérêts sur les facilités de crédit, les débentures et les financements futurs pourraient en être gravement affectés.

Accès aux capitaux et aux liquidités

L'immobilier est un secteur exigeant des capitaux considérables. Il faut des capitaux à la FPI pour financer ses charges d'exploitation, entretenir ses immeubles, refinancer sa dette et ses parts SEC de catégorie C, au besoin, ainsi que financer sa stratégie de croissance et certaines dépenses en immobilisations à l'occasion. Bien que la FPI ait accès à la facilité de crédit bancaire, garantie jusqu'en septembre 2030, rien ne garantit que la FPI aura accès à d'autres capitaux à des conditions favorables pour les acquisitions futures d'immeubles, les activités d'aménagement, le refinancement de sa dette et de ses parts SEC de catégorie C, le financement ou le refinancement d'immeubles, le règlement des frais d'exploitation, les dépenses en immobilisations 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 par la déclaration de fiducie, par exemple lorsqu'il lui faut obtenir le consentement préalable écrit de la SCT pour contracter un emprunt. L'incapacité pour la FPI d'avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir des répercussions très défavorables sur sa capacité d'acquérir ou d'aménager des immeubles, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts, ou pourrait l'obliger à céder un ou plusieurs investissements qui n'ont pas encore réalisé leur rendement maximal ou à des conditions qui ne sont pas favorables pour la FPI.

La croissance de la FPI dépend de sources de capitaux externes, qui échappent à son contrôle et ont une incidence sur sa capacité à saisir les opportunités stratégiques, à satisfaire ses obligations au titre de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts. La FPI compte en partie sur des sources tierces pour financer ses besoins en capitaux. L'accès de la FPI aux sources de capitaux de tiers dépend, en partie, de ce qui suit :

- la conjoncture générale du marché;
- le sentiment du marché par rapport au potentiel de croissance de la FPI;
- le niveau d'endettement de la FPI;
- les revenus actuels et les revenus futurs prévus de la FPI;
- les flux de trésorerie et les distributions de liquidités, actuels et prévus, de la FPI;
- le cours du marché par part.

Il existe un risque que les marchés de la dette ne permettent pas le refinancement des dettes à taux fixe ou à taux variable venant à échéance à des conditions acceptables pour la FPI ou du tout. Il existe également un risque que les marchés boursiers ne soient pas réceptifs à une émission de parts de la FPI à des conditions financières acceptables pour la FPI.

Un investissement dans l'immobilier est relativement non liquide. Cette absence de liquidité 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. Une conjoncture économique défavorable pourrait faire en sorte qu'il soit difficile de se départir de certains types d'immeubles. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, en cas de conjoncture économique défavorable, la FPI pourrait devoir faire face à des charges courantes ainsi qu'une baisse des possibilités de rentrées de fonds. 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.

Le risque de liquidité est le risque que la FPI ne puisse pas satisfaire à un besoin de liquidités ou financer ses obligations à l'échéance, notamment payer ses frais généraux et administratifs, et ses dépenses en immobilisations, financer les coûts des incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles soit consacrée au service de la dette en cours, rien ne garantit que la FPI continuera à générer des flux de trésorerie suffisants pour respecter ses obligations au titre des paiements d'intérêts et du remboursement du capital à leur date d'échéance. Si la FPI n'est pas en mesure de respecter ses obligations au titre des paiements d'intérêts ou du remboursement du capital, elle pourrait être tenue de renégocier ces paiements, d'effectuer des prélèvements sur ses facilités de crédit, d'émettre des titres de participation ou des titres d'emprunt supplémentaires ou d'obtenir d'autres financements. L'incapacité de la FPI d'effectuer ou de renégocier les paiements d'intérêts ou le remboursement du capital, d'effectuer des prélèvements sur ses facilités de crédit, d'émettre des titres de participation ou des titres d'emprunt supplémentaires ou d'obtenir d'autres financements pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer ou éliminer les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Risque lié au cours des parts

La FPI est exposée au risque lié au cours des parts en raison de l'émission de parts et de parts SEC de catégorie B, qui sont économiquement équivalentes aux parts et qui peuvent être échangées contre des parts, et en raison de la rémunération fondée sur des parts. Les parts SEC de catégorie B et la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché. Quand le cours des parts augmente, la charge de la rémunération fondée sur des parts a un impact négatif sur le résultat net, et la valeur des émissions de nouvelles parts ou parts SEC de catégorie B augmente et ces émissions entraînent moins de dilution. Lorsque le cours des parts diminue, la charge de rémunération fondée sur des parts a un impact positif sur le résultat net, et la valeur des émissions de nouvelles parts ou parts SEC de catégorie B diminue et ces émissions entraînent plus de dilution.

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. Une augmentation des taux d'intérêt sur le marché pourrait amener les souscripteurs de parts à exiger un rendement annuel plus élevé, ce qui pourrait ainsi nuire au cours des parts. En outre, le cours des parts pourrait être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations des marchés des valeurs mobilières et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté de la FPI.

Le cours des parts sera généralement influencé par le taux de distribution sur les parts (en pourcentage du cours des parts) par rapport aux taux d'intérêt du marché. Une augmentation des taux d'intérêt du marché peut amener les acheteurs potentiels de parts à s'attendre à un taux de distribution plus élevé. Cependant, une hausse des taux d'intérêt du marché augmenterait probablement les coûts d'emprunt de la FPI et pourrait diminuer son encaisse distribuable. Ainsi des taux d'intérêt du marché plus élevés pourraient faire baisser le cours des parts.

Le volume des opérations et le cours des parts peuvent fluctuer de manière significative et être affectés négativement par un certain nombre de facteurs, notamment :

- les variations réelles ou prévues des résultats d'exploitation, des bénéfices ou des liquidités de la FPI, ou de ceux de ses concurrents;
- l'incapacité de la FPI d'atteindre ses estimations des bénéfices ou celles des analystes en valeurs mobilières, ou encore la révision à la baisse de celles-ci;
- les hausses des taux d'intérêt du marché, qui peuvent amener les investisseurs à exiger un rendement plus élevé sur les parts et entraîner une augmentation des charges d'intérêts sur la dette de la FPI;

- des changements à la politique de distribution de la FPI;
- la publication de rapports de recherche sur la FPI, ses concurrents, ses locataires ou le secteur des fonds de placement immobilier;
- les changements dans les évaluations de marché de sociétés similaires;
- la spéculation dans la presse ou la communauté des investisseurs;
- la réaction défavorable du marché face au montant de la dette arrivant à échéance à court ou moyen terme, et la capacité de la FPI à refinancer cette dette et ses modalités;
- la réaction défavorable du marché face à toute dette supplémentaire contractée par la FPI ou aux titres de participation ou titres connexes qu'elle émettra dans l'avenir;
- les changements dans les notes de la FPI;
- les conflits d'intérêts réels ou apparents;
- les changements dans le personnel de direction clé;
- la situation financière, les liquidités, les résultats d'exploitation et les perspectives des locataires de la FPI;
- l'incapacité à maintenir l'admissibilité de la FPI en tant que fiducie de placement immobilier;
- les actions perturbatrices des détenteurs de parts activistes;
- les changements dans le processus d'évaluation des immeubles de la FPI et son impact sur la valeur des immeubles de la FPI;
- la matérialisation de l'un ou l'autre des risques présentés dans la présente notice annuelle ou dans les notices annuelles ultérieures que la FPI dépose auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières;
- les problèmes sanitaires et la mise en place de mesures restrictives connexes, qui peuvent avoir une incidence défavorable importante sur les activités ou les locataires de la FPI.

Niveau d'endettement

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) forcer la FPI à consacrer une plus grande part de ses flux de trésorerie au paiement du capital et des intérêts sur la dette, ce qui réduirait l'encaisse distribuable aux porteurs de parts; (iii) nuire à la capacité de la FPI d'obtenir un financement supplémentaire pour son fonds de roulement, ses dépenses en immobilisations, ses acquisitions, son développement ou d'autres besoins généraux. Aux termes de la déclaration de fiducie, le total de la dette 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). Le ratio de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C sur la valeur comptable brute s'établissait à environ 39,8 % au 31 décembre 2025. Aux termes de l'acte de fiducie et de la facilité de crédit bancaire, le total de la dette de la FPI majoré de la valeur nominale totale des parts SEC de catégorie C ne peut excéder 60 % du total des actifs ajustés (ou 65 % du total des actifs ajustés incluant les dettes convertibles). En outre, les facilités de crédit de la FPI limitent sa capacité de contracter d'autres dettes.

Rachats de parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont assujetties à des droits de rachat, notamment à ceux du porteur de parts. En vertu de la convention de société en commandite, les parts SEC de catégorie C peuvent être rachetées contre 1 000 \$ chacune et le paiement de toutes les distributions courues et impayées jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement. Par ailleurs, la Société peut décider, de temps à autre, de régler ce rachat en totalité ou en partie au moyen de parts SEC de catégorie B, qui équivalent aux parts sur le plan économique et sont échangeables contre celles-ci, ce qui pourrait diluer la participation des porteurs de parts. 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. En outre, la capacité de la Société de contracter des dettes ou d'émettre des titres de capitaux propres pour financer le rachat en argent de parts SEC de catégorie C est assujettie au consentement préalable et écrit de la SCT (à son entière discrétion). Voir la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie C » pour obtenir plus de renseignements sur les parts SEC de catégorie C.

Risques liés au financement

Au 31 décembre 2025, l'encours de ses facilités de crédit, de ses débentures et d'un prêt hypothécaire majoré de la valeur nominale totale de ses parts SEC de catégorie C s'élevait à environ 3,1 milliards de dollars. Même si une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles est affectée au service de cette dette 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 par la déclaration de fiducie et exige le consentement préalable écrit de la SCT. 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 éliminer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts.

La FPI est exposée aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque qu'une dette impayée ne puisse être refinancée ou qu'elle ne puisse l'être à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait réduire les FPAOA. De même, la FPI est exposée au risque de financement lors du rajustement ou du rachat de parts SEC de catégorie C à l'expiration de la période de taux fixe actuelle, ce financement pouvant être assorti de conditions moins favorables que celui des parts SEC de catégorie C existantes. Toute hausse éventuelle des taux pourrait avoir un effet défavorable important sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI et faire diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. À l'heure actuelle, il n'existe pas de parts SEC de catégorie C assorties de taux de distribution variables.

Les débentures de la FPI sont aussi régies par 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. Ces engagements peuvent limiter la capacité de la FPI à se développer ou à poursuivre pleinement ses stratégies commerciales. La violation de l'un ou l'autre de ces engagements pourrait entraîner un manquement aux dispositions régissant la dette de la FPI, ce qui pourrait se traduire par l'accélération de l'échéance de cette dette et, éventuellement, d'autres dettes. Si l'échéance d'une de ses dettes est devancée, la FPI pourrait ne pas être en mesure de la rembourser ou de la refinancer à des conditions favorables ou du tout.

Les conventions régissant certaines dettes de la FPI imposent des restrictions et des engagements, notamment financiers, qui limitent ou limiteront la capacité de la FPI à exercer ses activités. Ces restrictions pourraient nuire à la marge de manœuvre opérationnelle et financière de la FPI et limiter sa capacité à réagir aux changements dans ses activités ou son environnement concurrentiel, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la FPI.

Le non-respect par la FPI de certains de ses engagements au titre de la dette pourrait entraîner des défauts (y compris des défauts croisés) qui accéléreraient l'exigibilité de cette dette et limiteraient les distributions versées aux porteurs de parts de la FPI, ce qui aurait vraisemblablement une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. En outre, ces défauts pourraient nuire à son accès aux marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres.

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 de parts de la FPI ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts n'ont 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 découlent principalement de 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 établissant certains droits des actionnaires de sociétés prévus par la loi dans diverses circonstances. En outre, la FPI pourrait ne pas être une entité reconnue selon certaines lois existantes sur l'insolvabilité comme la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), la *Loi sur les ententes avec les créanciers des compagnies* (Canada) et la *Loi sur les liquidations et les restructurations* (Canada). Ainsi (i) le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité de la FPI serait essentiellement régi contractuellement par les dispositions de la déclaration de fiducie, et (ii) dans le cas d'une restructuration, un porteur de débentures pourrait se trouver dans une position différente de celle d'un porteur de titres d'emprunt d'une société.

Le rendement du placement et les distributions de liquidités ne sont pas garantis

Le revenu que généreront les immeubles n'est pas garanti. La capacité de la FPI à verser des distributions de liquidités et le montant réel distribué dépendent entièrement de l'exploitation et des actifs de la FPI et sont soumis à divers facteurs, notamment le rendement financier, les facilités de crédit et d'autres dettes (y compris en ce qui concerne les débentures), les fluctuations du fonds de roulement, la permanence du revenu tiré des locataires des immeubles, les besoins au titre des dépenses en immobilisations et l'approbation du conseil. Les liquidités dont dispose la FPI pour financer les distributions peuvent être limitées en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les réductions consenties aux locataires, les commissions de location, les dépenses en immobilisations et les rachats de parts SEC de catégorie C, le cas échéant. La FPI peut être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions pour satisfaire à ces éléments. Les parts sont des titres de capitaux propres 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 d'une part. 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. En outre, toute variation de la valeur des immeubles peut avoir une incidence sur la valeur pour les porteurs de parts, car les parts peuvent se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs implicites des évaluations des immeubles. 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. 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 investi » au cours de la même période.

Dilution

Le nombre de parts (y compris les parts SEC de catégorie B pouvant être émises par la Société et échangées contre des parts à raison de une pour une) que la FPI est autorisée à émettre est illimité. L'émission de parts ou de parts SEC de catégorie B supplémentaires (notamment aux termes d'un régime de rémunération incitatif destiné aux employés, s'il en est) peut entraîner une dilution des participations des porteurs de parts.

Risque de crédit

La FPI est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières envers elle. L'exposition au risque de crédit est liée aux loyers à recevoir, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés et aux billets à recevoir. De façon générale, la FPI a été plus exposée au risque de crédit en raison de la conjoncture macroéconomique. Des facteurs comme les ralentissements économiques, la hausse des taux de chômage et les incertitudes du marché peuvent avoir une incidence défavorable sur la santé financière des locataires et leur capacité à respecter leurs obligations financières envers la FPI. Bien que la FPI déploie des efforts raisonnables pour atténuer ces risques, si les contreparties de la FPI manquaient à leurs obligations, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Le risque de crédit désigne également la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs contrats de location.

Une provision pour pertes de crédit est constituée à l'égard de tous les comptes dont le recouvrement est incertain.

Les notes de la FPI

La FPI gère ses activités de manière à maintenir son statut de crédit de bonne qualité avec une structure de capital conforme au profil de crédit actuel de la FPI, mais rien ne garantit que la FPI sera en mesure de maintenir sa ou ses notes actuelles, selon le cas. Les notes de la FPI pourraient changer en fonction, entre autres, de changements dans les notes attribuées à la SCT, du profil d'entreprise passé et projeté de la FPI, de sa situation financière, de ses liquidités, de ses résultats d'exploitation et de ses perspectives. Ces notes sont constamment évaluées par les agences de notation et la FPI ne peut pas garantir qu'elles ne seront pas modifiées ou retirées par une agence de notation. Si l'une des agences de notation révisé à la baisse la note de la FPI, si une agence de notation indique qu'elle a placé la note de la FPI sur une « liste de surveillance » (*credit watch*) avec une perspective négative, ou si une agence de notation indique autrement que ses tendances ou perspectives pour la note de la FPI sont négatives, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le coût de financement net et la disponibilité des capitaux pour la FPI, ce qui pourrait à son tour avoir une incidence défavorable importante sur la FPI et sur sa capacité à s'acquitter des obligations au titre de la dette (y compris celles découlant des facilités de crédit, des débetures ou d'autres titres d'emprunt similaires que la FPI émet) et à verser des distributions sur les parts. En outre, une telle mesure pourrait avoir un effet négatif sur le cours des débetures.

Obligations liées au service de la dette

La dette de la FPI (y compris toute augmentation de celle-ci) pourrait avoir une incidence défavorable importante sur son entreprise et ses activités pour les raisons suivantes :

- elle peut accroître la vulnérabilité de la FPI aux changements dans la conjoncture économique (par exemple une hausse des taux d'intérêt) et limiter l'aptitude de la FPI à planifier les changements dans son entreprise et/ou son secteur d'activité ou à y réagir;
- la FPI peut être obligée de consacrer une tranche importante de ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation au remboursement de sa dette, ce qui réduirait les fonds disponibles pour l'exploitation, les investissements immobiliers et les autres possibilités d'affaires qui pourraient se présenter dans l'avenir;
- la capacité de la FPI à obtenir un financement supplémentaire dont elle pourrait avoir besoin dans l'avenir pour le fonds de roulement, le refinancement de la dette, les dépenses d'investissement, les investissements immobiliers, le développement ou d'autres besoins généraux de l'entreprise pourrait être limitée;
- la FPI peut être désavantagée par rapport à ses concurrents relativement moins endettés ou dont les dettes sont assorties de conditions moins restrictives;
- dans la mesure où la FPI cherche à couvrir l'exposition liée à sa dette, elle pourrait ne pas être en mesure de couvrir entièrement cette exposition, ou cette couverture peut ne pas être efficace ou expirer, laissant la FPI exposée à des taux d'intérêt ou à des taux de change potentiellement volatils;
- un défaut à l'égard de la dette garantie de la FPI peut entraîner des saisies, créant ainsi un revenu imposable qui pourrait nuire à la capacité de la FPI de satisfaire aux exigences de distribution imposées par les lois fiscales;
- la FPI pourrait être incapable de respecter des conditions du service de la dette de la FPI ou de refinancer sa dette ou d'obtenir un financement supplémentaire au besoin ou à des conditions favorables;
- la capacité de la FPI à verser des distributions de liquidités sur ses parts pourrait être limitée.

La capacité de la FPI de générer des flux de trésorerie suffisants détermine si la FPI sera en mesure de : (i) respecter ses obligations, actuelles ou futures, liées au service de la dette; (ii) refinancer sa dette, actuelle ou future; et (iii) financer ses activités, son fonds de roulement, ses acquisitions, ses dépenses d'investissement et ses autres besoins importants et de verser des distributions. Comme il est mentionné ailleurs dans la présente notice annuelle, les flux de trésorerie futurs de la FPI sont tributaires de nombreux facteurs indépendants de la volonté de la FPI, et la FPI ne peut garantir que ses activités généreront des flux de trésorerie provenant de

l'exploitation suffisants, ni que des sources de liquidités futures lui seront offertes à des conditions favorables, afin de remplir toutes ses obligations liées au service de la dette et de financer ses autres besoins importants ou ses liquidités. Par conséquent, la FPI pourrait être tenue de prendre d'autres mesures pour respecter ces obligations, comme la vente d'immeubles, la mobilisation de capitaux propres ou le report de dépenses d'investissement, lesquelles pourraient ne pas être réalisables ou avoir une incidence défavorable importante sur la FPI. En outre, malgré l'encours important de la dette de la FPI (y compris les parts SEC de catégorie C) et les restrictions prévues dans les conventions régissant sa dette, la FPI pourrait contracter beaucoup plus de dettes dans l'avenir, ce qui pourrait exacerber les risques dont il est question ci-dessus.

5.2.4 Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements

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 doit limiter ses activités à des placements passifs (comme la propriété d'immeubles qui sont des immobilisations) et respecter toutes les conditions suivantes :

- à tout moment, au moins 80 % de ses actifs doivent 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;
- au moins 95 % de son revenu (compte non tenu des distributions) pour chaque année d'imposition doit être tiré de placements susmentionnés ou de leur disposition;
- au plus 10 % de ses actifs sont des actions, des obligations ou des titres d'une même société ou d'un même débiteur;
- la FPI ne doit pas être maintenue principalement pour des non-résidents (c.-à-d. que moins de 50 % de ses parts peuvent être détenues par des non-résidents);
- toutes ses parts doivent être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada et respecter les exigences de placement minimal.

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 à capital fixe 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 la législation fiscale actuelle, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe s'il peut raisonnablement être considéré qu'elle a été établie ou est administrée principalement au profit de 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.

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.

Statut de fiducie de placement immobilier – Certaines conditions doivent être remplies pour qu'une fiducie de placement immobilier conserve son statut à ce titre et soit dispensée (l'« exception relative aux FPI ») des règles applicables aux entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») en vertu des lois fiscales canadiennes (les « règles EIPD »). 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. La direction croit que la FPI tombe actuellement sous l'exception relative aux FPI; cependant, rien ne garantit que ce sera le cas à l'avenir, de sorte que la FPI et les porteurs de parts ne seront pas assujettis aux règles EIPD dans les années à venir.

Si la FPI devait cesser d'être admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition, la FPI serait assujettie aux règles EIPD, lesquelles pourraient avoir un effet défavorable important sur le niveau de distributions de liquidités déclarées par la FPI et sur l'imposition de ces distributions aux porteurs de parts. Plus particulièrement, les distributions non déductibles pourraient être imposables pour la FPI (et entraîner la baisse des liquidités distribuables par la FPI, baisse qui est susceptible d'avoir un effet négatif sur la valeur des parts) et également être incluses 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 pourrait 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 de parts et, en partie, du montant de revenu distribué que la FPI ne pourrait pas déduire dans le calcul de son revenu au cours d'une année particulière ainsi que 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 immeubles – Certains immeubles ont été et continuent d'être acquis par la Société avec report de l'impôt, de sorte que le coût fiscal de ces immeubles a été inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition à l'avenir, le gain réalisé par la Société pour l'application 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 une déduction pour amortissement, la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) de ces immeubles acquis par la Société auprès de la SCT correspondait aux montants choisis conjointement par la Société et la SCT au moment de l'acquisition avec report de l'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles était inférieure à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la déduction pour amortissement que la Société peut demander à l'égard de ces immeubles est inférieure à ce qu'elle aurait été si les immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur.

Modifications de la législation – Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu applicables à la FPI, notamment le traitement des fiducies de placement immobilier à capital fixe et des fiducies de fonds commun de placement aux termes de la LIR, ne seront pas modifiées (ou l'interprétation ou l'application de ces lois, y compris les déclarations, les décisions ou les positions des tribunaux ou des autorités de réglementation compétents) 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.

Risques réglementaires

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les valeurs mobilières, 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.

Publication de l'information financière et autres obligations applicables aux sociétés ouvertes

La FPI est assujettie aux obligations d'information et autres obligations imposées par la législation canadienne en valeurs mobilières et les 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 occupent une grande partie 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 dépend en partie de la SCT, conformément à la convention de services, pour certaines fonctions de contrôle interne. Des contrôles internes efficaces sur l'information financière, en particulier ceux applicables à la constatation des produits, sont nécessaires pour que la FPI puisse produire des rapports financiers fiables et conserver sa qualification de fiducie de placement immobilier, et sont importants pour aider à prévenir la fraude financière. Toute incapacité de la FPI ou de son fournisseur de services à maintenir des contrôles internes efficaces pourrait la rendre incapable de respecter ses obligations d'information ou pourrait entraîner des inexactitudes importantes dans ses états financiers consolidés. Si la FPI ne peut pas produire des rapports financiers fiables ni empêcher la fraude, non seulement sa qualification de fiducie de placement immobilier pourrait être compromise, mais aussi son accès aux capitaux pourrait être entravé et elle pourrait être exposée à des poursuites civiles ou à des enquêtes des autorités de réglementation. En outre, la réputation, la situation financière, les résultats d'exploitation et les résultats d'exploitation de la FPI risquent d'en souffrir gravement, ce qui pourrait faire en sorte que les investisseurs perdent confiance dans l'information financière qu'elle présente, provoquant ainsi une baisse éventuelle du cours des parts. Les contrôles internes sur l'information financière de la FPI, ses contrôles et procédures d'information ainsi que ses contrôles internes opérationnels pourraient ne pas prévenir ou détecter des inexactitudes financières ou des pertes d'actifs en raison de limites inhérentes, notamment la possibilité d'erreur humaine, le contournement ou l'annulation des contrôles ou la fraude. Un système de contrôle interne, si bien conçu, mis en œuvre et audité soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, quant à l'exactitude des états financiers et de l'information publiée, à la protection des actifs et à l'atteinte de ses objectifs.

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 à la FPI, lui coûter cher en honoraires juridiques et/ou l'obliger à verser une amende, une condamnation ou un règlement considérable qui, dans la mesure où ils ne sont pas assurés, dépassent les limites assurées ou ne font pas l'objet d'une indemnisation, pourraient 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.

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 du Canada visent à procurer aux porteurs de parts de ces provinces et territoires une responsabilité limitée. Toutefois, il y a le risque 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.

5.2.5 Facteurs de risque liés à l'exploitation

Risques liés à l'aménagement, au réaménagement et à la rénovation d'immeubles

Dans la mesure où la FPI se livre à d'importantes activités d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation en ce qui concerne certains immeubles (y compris Canada Square), elle est soumise à certains risques, dont les suivants : (i) la disponibilité et les coûts de financement à des conditions satisfaisantes; (ii) la disponibilité et la réception en temps opportun des permis de zonage, d'occupation ou des autres autorisations gouvernementales réglementaires; (iii) les modifications des lois sur le zonage et l'utilisation des terres; (iv) sa capacité d'obtenir un niveau d'occupation acceptable à la fin des travaux (y compris aux bureaux de la SCT); (v) l'éventualité que la FPI ne parvienne pas à recouvrer les sommes déjà dépensées si elle abandonne un projet d'aménagement ou

de réaménagement après l'avoir commencé; (vi) l'éventualité que la FPI consacre du temps et de l'argent à des projets qu'elle ne mènera pas à terme; (vii) les coûts de construction, d'aménagement ou de réaménagement d'un projet, notamment certaines obligations financières ou autres envers la SCT aux termes de la convention de développement ou l'intention de la FPI d'appliquer des mesures de durabilité dans le cadre de l'aménagement et du réaménagement de ses immeubles, pourraient dépasser les estimations initiales et/ou nécessiter davantage de dépenses en immobilisations que si la FPI avait exercé ces activités sans tenir compte des mesures relatives à l'environnement ou à la durabilité, rendant éventuellement ces projets non rentables ou moins rentables que prévu à l'origine; (viii) 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 prévu, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les liquidités de la FPI; (ix) le coût et la réalisation dans les délais de la construction (notamment les risques indépendants de la volonté de la FPI, comme les conditions météorologiques, les catastrophes naturelles, les problèmes sanitaires, la situation de la main-d'œuvre, les pénuries de matériaux ou les interruptions de la chaîne d'approvisionnement); (x) les différends mettant en cause les entrepreneurs et les sous-traitants, les grèves, les conflits de travail ou les perturbations dans l'approvisionnement; (xi) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé pourraient ne pas suffire à rendre le projet rentable; (xii) la disponibilité et les coûts du financement des activités d'aménagement ou de réaménagement de la FPI, notamment à des conditions favorables.

Comme les contrats de location de Canadian Tire couvrent l'ensemble de chaque immeuble appartenant à la FPI lorsque la SCT est le seul locataire de cet immeuble et que les contrats de location de Canadian Tire sont d'une durée à long terme, la FPI peut ne pas réussir à tirer profit des occasions de réaménagement ou d'intensification de l'utilisation de certains de ses immeubles, étant donné certains droits de consentement et de priorité de la SCT. Voir la rubrique 10, « Ententes avec la SCT ».

Les risques qui précèdent pourraient se traduire par d'importants retards ou frais imprévus et, dans certaines circonstances, empêcher de démarrer une activité d'aménagement ou de réaménagement ou de la mener à terme. De plus, les projets d'aménagement ou 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 risques accessoires) avec les entrepreneurs, les sous-traitants, les fournisseurs, les partenaires et d'autres personnes. La matérialisation de l'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur la réputation, 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.

Questions environnementales

En tant que propriétaire foncier au Canada, la FPI est, ou peut être, assujettie à diverses lois canadiennes fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions environnementales, y compris des initiatives gouvernementales de lutte contre les changements climatiques, notamment par le biais de la réduction des émissions de gaz à effet de serre (« GES »). Ces lois prévoient, ou pourraient éventuellement prévoir, que la FPI, ses dirigeants et ses fiduciaires sont ou pourraient devenir passibles de poursuites pour atteinte à l'environnement si des substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées sont rejetées dans l'environnement, s'il faut enlever certaines substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées présentes dans ou sous les immeubles ou dans des bâtiments situés sur les immeubles ou si d'autres mesures de dépollution doivent être prises. De plus, la FPI peut être tenue responsable de tout rejet ou déplacement de ces substances qui proviennent des immeubles ou qui s'y rendent. Ces lois imposent souvent une responsabilité absolue au propriétaire de l'immeuble, qu'il ait eu connaissance ou non de la présence de ces substances ou qu'il en ait été responsable ou non. La FPI encourt également une responsabilité s'il y a usage abusif de ces substances, traitement, gestion, entreposage ou enlèvement fautifs de ces substances, rejet dans l'environnement ou déplacement de ces substances à partir des immeubles définis aux présentes, notamment vers des immeubles appartenant à des tiers, ou si des personnes sont exposées à ces substances. Les frais d'études, d'enlèvement et d'autres mesures correctives concernant ces substances ou ces immeubles 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 immeuble touché, à en réaliser la pleine valeur, à assurer l'immeuble ou à emprunter en l'utilisant en garantie, et pourrait entraîner des réclamations considérables contre la FPI de la part de parties publiques ou privées.

Les immeubles peuvent contenir des substances réglementées, comme des substances contaminées, toxiques ou dangereuses ou bien une autre pollution résiduelle et présenter des risques pour l'environnement. Certains des immeubles ont actuellement ou ont déjà eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées. De plus, 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 bon nombre des immeubles. Selon les dispositions de ses contrats de location, la FPI pourrait avoir à assumer des frais élevés entraînés par les investigations, les évaluations, l'enlèvement ou les autres mesures correctives à l'égard des substances contaminées, dangereuses ou toxiques ou des autres substances réglementées ou d'une autre pollution résiduelle. La découverte d'une telle contamination ou pollution résiduelle dans les immeubles ou dans les bâtiments situés sur les immeubles, particulièrement à l'occasion de la location ou de la vente d'un immeuble ou au moment de conclure un emprunt garanti par un immeuble, pourrait entraîner des réclamations visant à réduire les loyers, à résilier les contrats de location pour motif raisonnable et à obtenir des dommages-intérêts, ainsi que d'autres poursuites contre la FPI pour non-respect de ses garanties.

Les mesures de remédiation et les autres mesures accessoires que devrait prendre la FPI, comme les mesures permanentes de gestion des risques, 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 de poursuivre le pollueur ou le propriétaire antérieur des immeubles. De plus, la présence voire le moindre soupçon de présence d'une contamination des sols, d'une substance dangereuse ou toxique ou d'une autre substance réglementée, ou 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, à le financer ou à le vendre.

Les politiques d'exploitation de la FPI exigent qu'elle obtienne ou soit autorisée à invoquer une évaluation environnementale de site phase I réalisée dans les 24 mois précédant sa réception par la FPI par un conseiller en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble. Lorsqu'une étude environnementale plus approfondie est recommandée dans une phase I, la FPI fera soit mener cette évaluation environnementale plus approfondie du site, soit fera appel à un deuxième consultant environnemental indépendant et expérimenté pour évaluer de manière plus approfondie cet immeuble. Bien que ces évaluations environnementales des sites donnent à la FPI un certain degré d'assurance quant à l'état de ces immeubles, la responsabilité de la FPI pourrait être engagée en cas de contamination non détectée ou s'il survient d'autres problèmes environnementaux à ses immeubles contre lesquels elle ne peut pas s'assurer ou a décidé de ne pas s'assurer, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la FPI. Une évaluation environnementale de site phase I qui n'est pas à jour risque de ne pas révéler des problèmes plus récents.

Les contrats de location de Canadian Tire acquis auprès de la SCT prévoient l'indemnisation par la SCT de la FPI en cas de problème environnemental causé par le locataire, ses marchands, ses sous-locataires, titulaires de licence, préposés, mandataires, employés, fournisseurs et invités, par une personne autorisée par le locataire à se trouver sur les lieux ou par une personne dont le locataire est légalement responsable, lorsque ce problème existait avant la vente d'un immeuble par la SCT à la Société (sous réserve des rapports sur la situation environnementale des sites, le cas échéant) et contre l'omission de la SCT ou de toute personne dont elle est responsable (ou de tout immeuble sous sa garde et son contrôle aux termes de son contrat de location) de se conformer aux lois environnementales. Il se pourrait que la FPI ne réussisse pas à forcer la SCT à respecter une garantie prévue dans ces contrats de location de Canadian Tire ou que cette garantie ne suffise pas à protéger entièrement ou partiellement la FPI contre la réclamation d'un tiers ou à l'indemniser, en totalité ou en partie, des frais de la remise en état qu'elle doit par ailleurs entreprendre.

Afin d'atténuer l'exposition à la responsabilité environnementale, la FPI a notamment souscrit une police d'assurance environnementale qui couvre la quasi-totalité de ses immeubles. Toutefois, cette police est sujette à

interprétation, stipule des exclusions et des limitations et peut ne pas indemniser entièrement la FPI si elle est tenue responsable d'un dommage à l'environnement. La FPI pourrait ne pas vouloir renouveler la police d'assurance environnementale en vigueur à l'expiration de celle-ci ou une police de remplacement pourrait ne pas être offerte à un coût raisonnable ou du tout. Si la FPI ne réussit pas à gérer adéquatement les risques associés aux facteurs environnementaux, cela pourrait avoir une incidence sur sa capacité à réaliser ses aspirations stratégiques et à répondre aux attentes des parties prenantes et des organismes de réglementation, et nuire à sa réputation.

Changements climatiques

Les changements climatiques continuent de retenir l'attention des gouvernements, des autorités de réglementation et du public en raison de l'impact important des émissions de gaz à effet de serre (les « GES ») et d'autres activités sur la planète. CT REIT et ses immeubles sont exposés aux risques physiques et aux risques liés à la transition climatique.

Les risques physiques comprennent des catastrophes naturelles et des événements météorologiques plus fréquents et plus graves comme des températures extrêmes, des inondations, des tempêtes de vent, des pluies torrentielles, des ondes de tempête, des ouragans, des feux de forêt et des tempêtes de neige ou de verglas. De tels événements pourraient interrompre les activités de la FPI et de ses locataires, endommager ses immeubles et réduire l'achalandage. Les risques physiques peuvent également avoir des effets indirects sur les activités de la FPI en augmentant le coût de l'assurance des biens que la FPI juge acceptable, en éliminant la possibilité de souscrire une telle assurance ou en augmentant le coût des rénovations, de l'énergie, de l'eau et des autres services dans ses immeubles.

Les risques liés à la transition découlent de la transition vers une économie carboneutre et comprennent les changements potentiels touchant la disponibilité et le coût de l'énergie, les incidences du rendement en matière de durabilité sur les évaluations des immeubles et les loyers, de même que les règlements et les initiatives gouvernementales de plus en plus sévères visant à lutter contre les changements climatiques et à réduire les émissions de GES. Ces risques pourraient limiter la souplesse opérationnelle de la FPI ou faire en sorte qu'elle engage des frais financiers, notamment pour se conformer aux divers règlements et initiatives. Le respect de lois plus strictes et d'autres exigences réglementaires connexes, la découverte de problèmes encore inconnus, l'augmentation des coûts nécessaires pour remédier à une situation actuellement connue ou l'augmentation des risques relatifs aux litiges pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts. De plus, toute inaction perçue à l'égard des changements climatiques pourrait rebuter les parties prenantes qui continuent d'être sensibilisées à cette question, ce qui entraînerait une baisse de leur confiance et nuirait à la réputation de la FPI et au cours des parts.

Bien que la FPI ne puisse pas prédire avec certitude le rythme auquel les changements climatiques se produiront et les effets des changements climatiques sur ses immeubles et ses activités, la concrétisation de l'un des risques liés aux changements climatiques dont il est question aux présentes pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Risque lié à la cybersécurité et à la technologie

La FPI dépend des systèmes informatiques de la SCT dans plus de ses secteurs d'activités. Les systèmes informatiques de la SCT sont exposés à la fréquence croissante et à la sophistication de plus en plus poussée des cybermenaces mondiales, notamment les attaques par rançongiciel. Les méthodes utilisées pour obtenir des accès non autorisés, pour interrompre ou détériorer le service ou pour saboter les systèmes sont en constante évolution. Si une cyberattaque réussissait et qu'une fuite d'information sensible se produisait ou que ses systèmes et ses services étaient perturbés, la situation financière et la marque de la FPI, ou sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, pourraient en subir l'incidence négative. La FPI a accès aux politiques et aux programmes à l'échelle de l'entreprise de la SCT portant sur les capacités, le rendement, la sécurité et la disponibilité, y compris la résilience et la reprise après sinistre des systèmes, de l'infrastructure et des données,

afin d'assurer la conformité avec les normes de sécurité de l'information et la surveillance active, la gestion et l'amélioration constantes de sa capacité à atténuer les risques informatiques.

La FPI doit assurer la séparation et la protection de ses renseignements, de même que la sécurité des dispositions des contrats de location des locataires, des renseignements sur les employés et des données financières et opérationnelles (les « renseignements confidentiels »). Certains de ces renseignements confidentiels sont en la possession de fournisseurs de services tiers et sont gérés par ceux-ci, y compris la SCT. Toute défaillance dans la sécurité des données ou toute vulnérabilité des systèmes (internes ou externes) pourrait avoir une incidence négative sur la réputation et la position concurrentielle de la FPI. En vue de réduire son niveau de vulnérabilité, la FPI a mis en place (et a travaillé en collaboration avec des fournisseurs de services tiers, y compris la SCT, pour mettre en place) des mesures de sécurité, y compris de surveillance et d'essai, le maintien de systèmes de protection et de contingence en vue de protéger l'information confidentielle, prévenir l'accès non autorisé à celle-ci et réduire la probabilité de perturbation de ses systèmes informatiques. En dépit de ces mesures, les systèmes informatiques de la FPI et de ses fournisseurs de services, y compris les systèmes de secours et les systèmes des tiers dont elle retient les services, ne sont pas à l'abri des dommages, des interruptions, des dysfonctionnements ou des défaillances attribuables à diverses causes comme le vol, les incendies, les pannes de courant, les pannes de matériel informatique ou des équipements de télécommunication et tout autre sinistre, pas plus qu'ils ne sont à l'abri des atteintes à la sécurité internes et externes, des attaques par déni de service, des virus, des vers informatiques ou événements perturbateurs connus ou inconnus. La FPI ou ses fournisseurs de services pourraient ne pas être en mesure d'anticiper, de déceler à temps ou de contrer adéquatement l'un ou plusieurs des moyens en rapide évolution et de plus en plus sophistiqués qui sont utilisés par les pirates informatiques, les cyberterroristes ou autres criminels informatiques afin d'essayer de contourner les mesures de sécurité mises en place par la FPI ou celles des systèmes d'information des fournisseurs de services de la FPI. Compte tenu de l'évolution des cybermenaces qui deviennent de plus en plus difficiles à détecter et à déjouer, les mesures de sécurité mises de l'avant par la FPI ou celles de ses fournisseurs de services tiers pourraient être compromises par une ou plusieurs de ces cybermenaces ou encore par des actes commis par inadvertance ou de manière intentionnelle par un employé, par une mauvaise gestion des mots de passe ou par toute autre irrégularité, ce qui pourrait compromettre l'intégrité des renseignements confidentiels.

Comme la FPI dépend en grande partie de la SCT pour la prestation de services informatiques, si la SCT négligeait d'allouer les ressources nécessaires à la mise en place et au maintien d'une infrastructure des technologies de l'information fiable et d'en assurer la gestion efficace, qu'elle échouait à déceler ou à contrer à temps les menaces de cybersécurité ou que ses systèmes de technologies de l'information ou ceux de ses fournisseurs de services étaient endommagés, détruits, en panne, paralysés ou défectueux, les activités de la FPI pourraient en souffrir et la FPI s'exposerait à de lourdes conséquences : (i) une grave perturbation de ses réseaux informatiques ou ceux de son fournisseur de services et des systèmes connexes, nuisant au bon fonctionnement de ces réseaux et systèmes; (ii) la production de rapports financiers erronés, un manquement aux engagements de prêt et/ou le non-respect des délais de présentation de l'information; (iii) l'incapacité de surveiller adéquatement sa conformité aux règles et règlements concernant son admissibilité à titre de FPI; (iv) l'accès non autorisé à des informations exclusives, confidentielles, sensibles ou par ailleurs importantes pour la FPI ou d'autres personnes, ou la destruction, la perte, le vol, le détournement ou la divulgation de telles informations, que d'autres pourraient utiliser afin de livrer concurrence à la FPI ou à des fins perturbatrices, destructives ou autrement dommageables; (v) l'atteinte à la réputation de la FPI auprès de ses clients et des investisseurs en général; (vi) la perte de locataires ou l'incapacité de les attirer; (vii) des pertes de revenus; (viii) la perte ou l'utilisation non autorisée de renseignements confidentiels ou d'autres actifs; (ix) la perte de secrets commerciaux ou les dommages susceptibles de leur être causés; (x) l'atteinte à sa réputation; (xi) des litiges en justice; (xii) des mesures d'exécution réglementaires; (xiii) la violation de lois et de règlements régissant le droit à la vie privée, la sécurité ou autres, de même que (xiv) des coûts liés aux mesures correctives devant être entreprises.

Le coût du maintien d'une protection adéquate contre les menaces à la sécurité des données, compte tenu de leur évolution, de leur sophistication, de leur omniprésence et de leur fréquence croissantes et/ou des normes ou obligations de protections imposées par les gouvernements pourrait avoir une incidence considérable sur la

situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI au cours d'une période donnée ou sur plusieurs périodes.

Rien ne garantit que les efforts et les mesures de sécurité de la FPI, ou ceux de ses fournisseurs de services, seront efficaces ou que les tentatives de violation ou de perturbation de la sécurité ne seront pas réussies ou préjudiciables.

Poursuite des affaires et reprise après une catastrophe

Des catastrophes naturelles et causées par l'homme, des crises sanitaires, des arrêts de travail sur les sites d'aménagement, des pannes informatiques prolongées, des actes terroristes, des pannes de courant, ou d'autres catastrophes nationales ou internationales, des catastrophes potentielles, des crises ou des interruptions d'activité 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 ait à payer des frais de nettoyage ou d'autres frais. Tout événement du genre pourrait avoir un effet défavorable important sur la réputation de la FPI, ses activités, ses flux de trésorerie, sa situation financière et ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Une planification inefficace des mesures d'urgence, des interruptions des activités, des crises ou des catastrophes éventuelles pourraient nuire à la réputation, à l'exploitation et aux résultats financiers de la FPI. 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 dommages matériels et de l'interruption des activités, cette assurance comprend les franchises usuelles et pourrait ne pas couvrir certains risques.

Gestion des talents

L'incapacité de la FPI de recruter des employés d'expérience et de talent et de mettre en place un mécanisme de planification de la relève, des programmes de rémunération et des stratégies de maintien en poste appropriés, notamment en ce qui concerne le perfectionnement professionnel, la gestion du changement, le Code de conduite et la gestion du rendement, pourrait entraîner des lacunes sur le plan des connaissances, des compétences et de l'expérience requises. En outre, l'échec de la FPI à créer un milieu de travail diversifié et inclusif, en partie au moyen de programmes de diversité et d'inclusion qui offrent des chances égales et qui favorisent la diversité et l'inclusion, pourrait limiter la capacité de la FPI à attirer et à fidéliser des employés talentueux et expérimentés, ce qui pourrait compromettre la position concurrentielle de la FPI, rendre l'embauche d'employés plus coûteuse et difficile ou provoquer un haut taux de roulement des employés. Ces difficultés pourraient donc compromettre la capacité de la FPI à exploiter son entreprise et à exécuter ses stratégies, ce qui pourrait à son tour entacher sa réputation et avoir une incidence négative sur ses activités et sur sa performance financière.

Fournisseurs de services tiers et coentreprises

La FPI dépend actuellement de fournisseurs de services tiers ou de ses coentrepreneurs pour lui fournir certains services ou réaliser certains projets. Cette approche comporte des risques auxquels la FPI ne s'exposerait pas si ces services étaient exécutés par elle ou si les investissements étaient faits directement par elle. Il est possible que les fournisseurs de services tiers et le coentrepreneur de la FPI aient des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux contraires à ceux de la FPI ou incompatibles avec eux et qu'ils agissent contrairement aux demandes, aux politiques ou aux objectifs de la FPI. Ces intérêts contraires pourraient, entre autres, exposer la FPI à des responsabilités qui dépasseraient la proportion prévue de ses obligations.

Les autres risques liés aux investissements dans des coentreprises pourraient inclure des impasses dans les décisions. En tant que coentrepreneur, la FPI peut ne pas être en mesure d'exercer seule le pouvoir de décision concernant l'immeuble, la coentreprise ou son partenaire d'investissement. En outre, il est possible que le partenaire d'investissement de la FPI fasse faillite. Les droits de partage de chaque propriétaire d'un bien immobilier détenu en commun pourraient réduire la valeur de chaque partie du bien divisé.

Le manque d'une procédure de gestion efficace pour monter des ententes de coentreprises, présenter des appels d'offres de services et rédiger, étudier et approuver les contrats et en faire les suivis peut nuire à la FPI. La FPI pourrait ne pas être en mesure de négocier les modalités de contrats, les niveaux de services et les taux les plus avantageux pour elle. De plus, les coentrepreneurs pourraient omettre de financer leur participation au capital, ne pas se conformer aux modalités des ententes en place et subir des dommages à leur réputation, ce qui nuirait à la FPI. Une gestion inefficace, inefficente et incomplète des stratégies, politiques et procédures applicables aux fournisseurs de services et aux partenariats pourrait se répercuter sur la réputation de la FPI, sur ses activités et sur sa performance financière.

Gestion et location des immeubles

Même si la grande majorité des contrats de location existants des magasins Canadian Tire prévoient un loyer hypernet, rien ne garantit que les conditions d'autres contrats de location acceptés ou conclus seront semblables ou que les contrats de location des magasins Canadian Tire, s'ils sont éventuellement renouvelés, le seront à des conditions identiques ou semblables. Certaines dépenses importantes sont à la charge du propriétaire d'un immeuble tant qu'il lui appartient, par exemple les impôts fonciers (y compris une augmentation de ceux-ci), les loyers fonciers, les frais d'entretien, les réparations majeures, le service de la dette, les primes d'assurance et les charges accessoires, même quand l'immeuble produit des revenus insuffisants pour couvrir ces dépenses. 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. Dans une telle situation, la FPI assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait vraisemblablement avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influencer indirectement sur les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire 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, il en coûtera plus cher que prévu à la FPI. Si des immeubles concurrents d'un type semblable sont construits dans le quartier de l'un des immeubles ou si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles font l'objet d'une importante remise à neuf, le bénéfice opérationnel net tiré de l'immeuble et la valeur de cet immeuble pourraient être réduits. L'incapacité de 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 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.

Baux fonciers

Puisque certains immeubles sont situés sur des terrains loués, la FPI et ses immeubles peuvent être exposés à des risques liés à des baux fonciers. Les conditions de chaque bail foncier, comme la durée ou les obligations de paiement, sont un des principaux paramètres qui pourraient avoir une incidence défavorable sur les activités de la FPI, ses flux de trésorerie, sa situation financière et sa capacité à verser des distributions d'encaisse sur les parts. Aux termes d'un bail foncier type, la FPI doit payer un loyer pour l'utilisation du terrain et assumer tous les frais associés aux améliorations des immeubles. Les modalités et conditions d'un bail foncier détenu par la FPI peuvent être modifiées, notamment les conditions de paiement ou les révisions de taux de location périodiques. Des modifications défavorables aux conditions d'un bail foncier pourraient limiter la capacité de la FPI d'aliéner l'immeuble qui fait l'objet du bail foncier, et pourraient faire diminuer la valeur de l'immeuble ou obliger la FPI à le déprécier en totalité ou en partie, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière de la FPI. Certains baux fonciers comprennent également des clauses restrictives qui empêchent certaines mesures, comme le financement ou le refinancement des immeubles qui font l'objet des baux fonciers, ou qui empêchent l'utilisation de ces immeubles ou le transfert d'un droit dans ceux-ci. La résiliation d'un bail foncier, notamment à la survenance d'un cas de défaut ou d'un manquement important aux

conditions du bail foncier, pourrait mener à la perte de l'immeuble loué et de ses améliorations, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière de la FPI.

Dépendance envers la Société

La FPI dépend de l'entreprise de la Société. Les distributions de liquidités versées aux porteurs de parts dépendent de la capacité de la Société à verser des distributions sur ses propres parts de société en commandite. La capacité de la Société à verser des distributions, d'autres paiements ou des avances à la FPI dépend des résultats d'exploitation de la Société et peut être limitée, entre autres, par les lois et règlements fiscaux ou d'autres lois et règlements, par des restrictions contractuelles prévues dans les documents régissant la dette de la Société, par une distribution prioritaire prévue dans la convention de société en commandite ou par toute autre entente régissant la Société. L'incapacité de la Société de verser des distributions, d'autres paiements ou des avances à la FPI pourrait avoir des répercussions défavorables importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques généraux assurés et non assurés

La FPI souscrit, directement ou indirectement, une assurance de la responsabilité civile générale, de la responsabilité civile complémentaire 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 souscrit, directement ou indirectement, une assurance de biens « tous risques », qui couvre notamment contre les incendies, les inondations, les tremblements de terre et les pertes de loyers (comportant une période d'indemnisation de douze mois). La FPI souscrit également, directement ou indirectement, 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, d'un accident nucléaire ou d'une pandémie) ne peuvent généralement pas être assurés. De plus, dans le cas de certains autres risques, la FPI a déterminé qu'il n'est pas financièrement rentable de les assurer.

Aux termes des contrats de location de la FPI, les locataires sont habituellement tenus de maintenir en vigueur le type et la garantie d'assurance usuels pour des immeubles commerciaux semblables. Dans certaines circonstances, la FPI peut toutefois permettre à certains locataires de s'autoassurer à l'égard de certains risques. Selon l'emplacement de l'immeuble et l'usage qui en est fait, les sinistres provoqués par des catastrophes naturelles, notamment par des séismes ou des inondations, peuvent être assujettis à des plafonds de garantie, comme des franchises ou des quotes-parts importantes que les locataires de la FPI pourraient ne pas être en mesure de payer. En outre, des facteurs comme l'inflation, les modifications du code du bâtiment et les questions d'environnement et de durabilité peuvent faire en sorte que le produit de l'assurance reçu par la FPI ne suffise pas à réparer entièrement, à remettre en état ou à remplacer un immeuble endommagé ou détruit. Pour reconstruire un immeuble partiellement ou entièrement détruit, la FPI pourrait devoir faire des dépenses en immobilisations considérables, qui pourraient dépasser les sommes reçues au titre de polices d'assurance. Les pertes importantes non assurées entraînant la perte par la FPI de son capital investi dans ses immeubles ou des rendements futurs attendus de ceux-ci pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la FPI.

Certaines catastrophes, par exemple les risques de tremblements de terre, de tempêtes de vent et d'inondations, peuvent rendre plus difficile ou coûteuse la souscription ou la conservation d'une assurance de dommages. À l'heure actuelle, la FPI a une assurance contre ces risques, assortie de certaines limites et franchises. La FPI ne bénéficie d'aucune protection contre les dommages matériels, les coûts découlant d'une interruption de l'exploitation et les pertes occasionnées par des pandémies ou maladies infectieuses.

La FPI doit assumer toutes les pertes qui ne sont pas adéquatement couvertes par l'assurance, ainsi que les franchises. Même si la FPI estime que ses programmes d'assurance sont adéquats et qu'elle entend en évaluer régulièrement le bien-fondé, 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.

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 demeure 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 l'encaisse distribuable aux porteurs de parts.

6. DÉCLARATION DE FIDUCIE ET PARTS

6.1 Généralités

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale constituée en vertu de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario. Bien que la FPI soit une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Le résumé qui suit ne se veut pas exhaustif en ce qui a trait aux caractéristiques des parts et à certaines dispositions de la déclaration de fiducie. Il doit être lu à la lumière des conditions de la déclaration de fiducie qui a été déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui peut être consultée sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca et sur le site Web de la FPI à l'adresse www.ctreit.com.

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, 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 qui peuvent être établies par les fiduciaires ou 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 par les porteurs d'au moins 5 % des parts avec droit de vote alors en circulation.

Les porteurs de parts avec droit de vote peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, en personne pour une assemblée physique, virtuellement par un moyen électronique pour une assemblée virtuelle ou hybride (à la fois virtuelle et physique) ou 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 avec droit de vote en circulation constitueront le quorum pour les délibérations sur toutes les questions soumises aux assemblées.

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 maximale ou minimale 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 :
 - a. la suppression ou la modification des droits aux distributions;
 - b. 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;
 - c. 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 immeubles 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 la SCT détient les droits de consentement de la SCT tant qu'elle détient, directement ou indirectement, la majorité des 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

La déclaration de fiducie établit et régit les droits des porteurs de parts et les caractéristiques des parts. Bon nombre des dispositions de la LCSA concernant la gouvernance et la gestion d'une société sont intégrées dans la déclaration de fiducie. Toutefois, les porteurs de parts ne bénéficient pas des mêmes droits que les actionnaires d'une société régie par la LCSA et qui sont prévus par la loi, par exemple le droit d'intenter des actions « en cas d'abus » ou des actions « obliques » ou encore le droit à la dissidence. 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.

6.2 Capital autorisé et titres en circulation

La FPI a le droit d'émettre un nombre illimité de parts et de parts spéciales avec droit de vote. Au 31 décembre 2025, la FPI avait au total 110 042 367 parts en circulation et 128 046 329 parts spéciales 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. Au 17 février 2026, la FPI n'avait aucune part privilégiée en circulation.

Parts

Chaque part est transférable et représente une participation effective indivise égale dans la FPI et dans toutes les distributions de la FPI, qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital réalisés nets 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 ainsi que de voter sur 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 réalisés nets 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.

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 ni de droit sur ses distributions (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes) ou ses actifs en cas de dissolution ou de 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, de conversion ou d'échange, 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 de la FPI 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 de la FPI 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.

Émission de parts

Sous réserve des droits préférentiels de souscription de la SCT prévus dans la convention d'échange et des droits de consentement de la SCT qu'accorde la déclaration de fiducie, 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 sont émises uniquement lorsqu'elles sont entièrement libérées en espèces, en biens ou en services rendus, et elles ne font 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 estiment que la FPI n'a pas assez d'argent liquide pour payer une distribution au complet, ils peuvent décider de verser une partie ou la totalité de la distribution sous forme de parts supplémentaires dont la juste valeur marchande, qu'ils établissent, correspond à l'écart entre le montant de la distribution et le montant d'argent qu'ils jugent disponible pour régler cette distribution. Ces parts supplémentaires seront émises aux termes de dispenses prévues par la législation en valeurs mobilières, de dispenses discrétionnaires accordées par les autorités en valeurs mobilières, d'un prospectus ou d'un dépôt semblable. La déclaration de fiducie prévoit aussi, sous réserve de certaines restrictions et exigences des autorités de réglementation, qu'immédiatement après une distribution proportionnelle de parts supplémentaires à tous les porteurs de parts, 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, un tel droit sur les parts avant la distribution de parts supplémentaires sera réputé 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.

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.

Achat de parts

La FPI peut à l'occasion acheter la totalité ou une partie des parts émises et en circulation en vue de leur annulation, conformément aux lois sur les valeurs mobilières et aux règles des bourses de valeurs applicables.

Le 27 novembre 2024, après avoir déposé un avis d'intention en vue de réaliser une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« avis d'intention »), CT REIT a obtenu l'approbation de la TSX pour racheter jusqu'à 1 875 000 parts au cours de la période de 12 mois commençant le 29 novembre 2024 et se terminant le 28 novembre 2025 au moyen d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« OPR 2024-2025 »). Le 27 novembre 2024, la TSX a également approuvé un régime d'achat de titres automatique (le « RATA 2024-2025 ») qui a permis au courtier désigné de la FPI de racheter périodiquement des parts, pendant les périodes d'interdiction d'opération de la FPI, selon des paramètres prédéfinis conformément aux règles de la TSX et aux lois en valeurs mobilières applicables, dans le cadre de l'OPR 2024-2025. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 31 décembre 2025, n'a racheté aucune part dans le cadre de son OPR 2024-2025.

CT REIT peut également racheter des parts au moyen d'ententes de gré à gré si elle reçoit une ordonnance de dispense pour offre publique de rachat lui permettant d'effectuer de tels rachats. Tout rachat de parts effectué au moyen d'ententes de gré à gré peut se faire à escompte par rapport au cours du marché en vigueur, comme le prévoit l'ordonnance de dispense pour offre publique de rachat pertinente. Les décisions concernant le moment des rachats futurs de parts seront fondées sur les conditions du marché, le prix des parts et d'autres facteurs.

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 non-résidents. Par conséquent, les 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 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. Malgré ce qui précède, si 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.

7. LA SOCIÉTÉ ET LES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

7.1 Généralités

La Société est une société en commandite créée sous le régime des lois de l'Ontario et est régie par la convention de société en commandite modifiée et mise à jour intervenue en date du 23 octobre 2013, dans sa version modifiée par une convention intervenue en date du 12 décembre 2013, entre CT REIT GP Corp. (le « commandité »), la FPI, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings I Limited Partnership et Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, et dans sa version modifiée à nouveau par une convention intervenue en date du 9 juin 2015, entre le commandité, CT REIT, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, Canadian Tire Holdings III Limited Partnership et Canadian Tire Holdings IV Limited Partnership (la « convention de société en commandite »). La Société a, directement ou indirectement, la propriété véritable de tous les immeubles. Le commandité de la Société est une société constituée sous le régime des lois de l'Ontario et appartient en propriété exclusive à la FPI (le « commandité »). La majorité des administrateurs du conseil du commandité ne sont pas des fiduciaires de la FPI. Le résumé qui suit ne se veut pas exhaustif en ce qui a trait aux caractéristiques de la convention de société en commandite. Il doit être lu à la lumière des conditions de cette convention, qui a été déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui peut être consultée sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

7.2 Parts de société en commandite

La Société a des parts SEC de catégorie A, des parts SEC de catégorie B et des parts SEC de catégorie C en circulation qui sont toutes détenues par la SCT ainsi que des parts SEC de catégorie D en circulation qui sont toutes détenues par la FPI. Le commandité a une participation de commandité dans la Société par le biais de la part de commandité.

Parts SEC de catégorie A

Les parts SEC de catégorie A sont conçues pour représenter la participation de la FPI dans la Société. Le nombre de parts SEC de catégorie A doit correspondre au nombre de parts émises et en circulation. Chaque part SEC de catégorie A confère à son porteur un droit de vote à toutes les assemblées des commanditaires de la Société.

Au 31 décembre 2025, 110 042 367 parts SEC de catégorie A étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie B

Les parts SEC de catégorie B sont, à tous les égards importants, l'équivalent économique par part des parts. Les parts SEC de catégorie B peuvent 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.

Au 31 décembre 2025, 128 046 329 parts SEC de catégorie B étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C sont conçues pour conférer à la SCT une participation dans la Société, étant donné que les porteurs des parts SEC de catégorie C ont droit de recevoir, à égalité de rang avec les porteurs de parts SEC de catégorie D, une distribution mensuelle cumulative et préférentielle en priorité sur les 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 ont été émises en série et leurs porteurs reçoivent des distributions de liquidités préférentielles cumulatives et fixes que le conseil d'administration du commandité déclare, au cours de la période de taux fixe actuelle pour chaque série de parts SEC de catégorie C (la « période de taux fixe actuelle »), payables tous les mois au taux de distribution annuel indiqué pour chaque série dans le tableau qui suit :

Série de parts SEC de catégorie C	Prix de souscription initial (en milliers \$)	Taux de distribution annuel pendant la période de taux fixe en cours	Expiration de la période de taux fixe en cours	% du total des parts SEC de catégorie C
Série 3	200 000 \$	4,38 %	31 mai 2030 (4,4 ans)	13,78 %
Série 4	200 000 \$	5,43 %	31 mai 2029 (3,4 ans)	13,78 %
Série 5	200 000 \$	4,50 %	31 mai 2028 (2,4 ans)	13,78 %
Série 6	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2031 (5,4 ans)	13,78 %
Série 7	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2034 (8,4 ans)	13,78 %
Série 8	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2035 (9,4 ans)	13,78 %
Série 9	200 000 \$	5,00 %	31 mai 2038 (12,4 ans)	13,78 %
Série 16	16 550 \$	4,38 %	31 mai 2030 (4,4 ans)	1,14 %
Série 17	18 500 \$	4,38 %	31 mai 2030 (4,4 ans)	1,27 %
Série 18	4 900 \$	4,38 %	31 mai 2030 (4,4 ans)	0,34 %
Série 19	11 600 \$	4,38 %	31 mai 2030 (4,4 ans)	0,79 %
Total / Moyenne pondérée¹	1 451 550 \$	4,88 %	6,5 ans	100,00 %

¹Au 31 décembre 2025.

Avant la fin de la période de taux fixe actuelle pour chaque série, 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 une autre 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.

Dans tous les cas, les parts SEC de catégorie C fournissent 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 actuelle pour chaque série, moyennant un préavis écrit d'au moins 120 jours, la Société peut racheter ou un porteur peut demander à la Société de racheter, en totalité ou en partie, les parts SEC de catégorie C alors en circulation de cette série, 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.

La Société est 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.

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.

Rajustement de taux

Le taux de distribution annuel pour la série 3, 16, 17, 18 et 19 des parts SEC de catégorie C a été rajusté par la Société pour une autre période de cinq ans avec prise d'effet le 1^{er} juin 2025.

Au 17 février 2026, 1 451 550 parts SEC de catégorie C étaient en circulation.

Parts SEC de catégorie D

Les parts SEC de catégorie D sont conçues pour conférer à la FPI une participation dans la Société qui permet à leurs porteurs de recevoir, à égalité de rang avec les porteurs de parts SEC de catégorie C, une distribution semestrielle cumulative et préférentielle en priorité sur les 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. La FPI se servira principalement des distributions et d'autres versements de la Société sur les parts SEC de catégorie D qu'elle détient pour couvrir les paiements d'intérêts et les remboursements de capital de ses débetures. Les parts SEC de catégorie D sont émises en série et leurs porteurs reçoivent les distributions de liquidités préférentielles, cumulatives et fixes payables semestriellement à terme échu, que le conseil d'administration du commandité déclare, au cours de la période initiale. Il est toutefois entendu que le montant de toute distribution sera établi conformément aux conditions de chaque série de parts SEC de catégorie D. Le tableau ci-après présente, entre autres, les parts SEC de catégorie D en circulation au 31 décembre 2025, la date d'émission, les dates de paiement semestrielles et les dates de rachat respectives pour chaque série de parts SEC de catégorie D.

Série des parts SEC de catégorie D	Titre d'emprunt connexe	Prix de souscription initial (en milliers \$)	Date d'émission	Taux de distribution annuel du titre d'emprunt connexe	Dates de paiement semestrielles	Remboursement (selon la date d'échéance du titre d'emprunt connexe)
Série 4	Débetures de série D	200 000 \$	31 mai 2016	3,289 %	1 ^{er} juin, 1 ^{er} décembre	1 ^{er} juin 2026
Série 5	Débetures de série E	175 000 \$	16 juin 2017	3,469 %	16 juin, 16 décembre	16 juin 2027
Série 6	Débetures de série F	200 000 \$	7 février 2018	3,865 %	7 juin, 7 décembre	7 décembre 2027
Série 7	Débetures de série G	150 000 \$	6 janvier 2021	2,371 %	6 janvier, 6 juillet	6 janvier 2031
Série 8	Débetures de série H	250 000 \$	3 février 2022	3,029 %	5 février, 5 août	5 février 2029
Série 9	Débetures de série I	250 000 \$	17 novembre 2023	5,828 %	14 juin, 14 décembre	14 juin 2028
Série 10	Débetures de série J	200 000 \$	9 juin 2025	4,292 %	9 juin, 9 décembre	9 juin 2030
Total/Moyenne pondérée¹		1 425 000 \$		3,840 %		

¹Au 31 décembre 2025.

Tant que des parts SEC de catégorie D seront en circulation, la Société s'abstiendra, à moins d'obtenir l'approbation des porteurs de la majorité des parts SEC de catégorie D, 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 D 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 D.

7.3 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 ni sur les parts SEC de catégorie D, ni sur les autres parts de société en commandite de rang égal ou supérieur aux parts SEC de catégorie C et aux parts SEC de catégorie D sans l'approbation préalable des porteurs de la majorité de ces parts de société en commandite.

7.4 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, des parts SEC de catégorie C ou des parts SEC de catégorie D sont particulièrement touchés, les porteurs des parts SEC de catégorie B, des parts SEC de catégorie C et des parts SEC de catégorie D n'ont pas le droit de voter aux assemblées des porteurs de parts de la Société.

7.5 Exploitation

L'entreprise et les affaires de la Société sont gérées et contrôlées par le commandité qui est lié par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation applicables à la FPI énoncées dans la déclaration de fiducie. Voir la rubrique 8, « Lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation ». Les commanditaires n'ont pas le droit de prendre part à la gestion ou au contrôle de l'entreprise et des affaires de la Société. Sous réserve de certaines exceptions, la Société rembourse au commandité l'ensemble des frais directs qu'il engage dans l'exercice de ses fonctions de commandité de la Société.

La majorité des administrateurs du conseil du commandité ne sont pas des fiduciaires de la FPI.

7.6 Fonctions et responsabilités du commandité

Sous réserve des restrictions applicables aux termes de la déclaration de fiducie et de la convention de société en commandite, le commandité gère et contrôle les activités et les affaires de la Société et prend toutes les décisions qui concernent l'entreprise et les activités de la Société.

7.7 Distributions

La Société distribue au commandité et aux porteurs de ses parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C et parts SEC de catégorie D leur quote-part respective des liquidités distribuables de la façon indiquée ci-après. Les distributions sont versées sans délai après que le commandité a calculé les liquidités

distribuables de la Société et 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 est effectué au plus tard le 10^e jour de chaque mois civil.

Les liquidités distribuables représentent 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 sont distribuées dans l'ordre de priorité suivant : (i) le montant de la distribution au titre du remboursement au commandité; (ii) 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 »); (iii) à égalité de rang : a) à la date pertinente, un montant aux porteurs de parts SEC de catégorie C suffisant pour acquitter la distribution cumulative préférentielle sur celles-ci (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C »); et b) à la date pertinente, un montant aux porteurs de parts SEC de catégorie D suffisant pour acquitter la distribution cumulative préférentielle sur celles-ci (la « distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie D »); (iv) un montant au commandité correspondant à 0,001 % du solde des liquidités distribuables de la Société; (v) 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. Voir également la rubrique 11, « Distributions ».

7.8 Attribution du revenu net de la Société

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

- (i) premièrement, aux porteurs de parts SEC de catégorie A en fonction du montant correspondant à sa distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A;
- (ii) deuxièmement, à égalité de rang, aux porteurs de chaque série de parts SEC de catégorie C et de chaque série de parts SEC de catégorie D en fonction du montant correspondant à la distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C ou sur les parts SEC de catégorie D applicable à ces séries;
- (iii) troisièmement, au commandité en fonction du montant correspondant au total de ce qui suit : a) le montant de la distribution au titre du remboursement; b) la distribution versée sur la part de commandité;
- (iv) 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.

7.9 Transfert de parts SEC

Le transfert de parts SEC de catégorie A, de parts SEC de catégorie B, de parts SEC de catégorie C et de parts SEC de catégorie D est assujéti à un certain nombre de restrictions, dont les suivantes : (i) les parts SEC de catégorie A, parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C et parts SEC de catégorie D 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, de part SEC de catégorie C ou de part SEC de catégorie D 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, de parts SEC de catégorie C ou de parts SEC de catégorie D 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,

parts SEC de catégorie B, parts SEC de catégorie C ou parts SEC de catégorie D, selon le cas, n'ait été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la Société.

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

7.10 Modifications de la convention de société en commandite

La convention de société en commandite peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins les deux tiers 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 les deux tiers 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 certaines modifications restreintes à la convention de société en commandite sans l'approbation ou le consentement des commanditaires si : (i) la modification ne porte pas atteinte aux droits ou aux obligations du commandité à ce titre; (ii) la modification ne porte pas atteinte aux droits et aux obligations des autres porteurs de parts de société en commandite ou d'une catégorie de commanditaires d'une manière qui fait une distinction entre les droits et obligations de catégories de commanditaires.

La déclaration de fiducie prévoit aussi 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 constituent pas une modification importante de la convention de société en commandite.

8. LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

8.1 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 :

- (i) 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 revenus 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;
- (ii) 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 :
 - (a) 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;
 - (b) les parts ne constituent pas des placements admissibles pour les régimes enregistrés;
 - (c) 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;
 - (d) la FPI est assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la LIR;
- (iii) 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;
- (iv) à moins d'une indication contraire précise dans la déclaration de fiducie, la FPI peut investir dans des propriétés foncières libres, des propriétés faisant l'objet d'un contrat de location ou d'autres intérêts dans des biens (réels, personnels, meubles ou immeubles);
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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 d'emprunt à court terme d'un gouvernement ou d'instruments du marché monétaire échéant moins d'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 (ii) ci-dessus, la FPI puisse détenir des titres d'une personne : (a) acquise dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités de la FPI ou de la détention de ses actifs; ou (b) qui concentre ses activités principalement sur les activités décrites à l'alinéa (i) 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;

- (viii) 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;
- (ix) 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 : (a) le bénéfice sera principalement tiré, directement ou indirectement, d'un immeuble; (b) 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);
- (x) le FPI IRC peut investir dans une entente de coentreprise uniquement aux conditions suivantes :
 - (a) aux termes de l'entente, la FPI détient un droit sur 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;
 - (b) la participation de la FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un DDPO ou un DDPR, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - (c) la FPI a un DDPO ou un DDPR pour acheter les participations des autres coentrepreneurs;
 - (d) 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 b) à d) 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;

- (xi) 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 :
 - (a) 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;
 - (b) 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 DDPO ou d'un DDPR, le cas échéant, en faveur d'un autre associé ou d'un membre de son groupe;
 - (c) la FPI a un DDPO ou un DDPR pour acheter les participations des autres associés;

- (d) 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 b) ou d) 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;

- (xii) sous réserve de l'alinéa (vi) des politiques d'exploitation de la FPI décrites ci-après, la FPI n'investira pas dans des terrains vagues destinés à l'aménagement, sauf : a) 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 b) 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 destinés à l'aménagement, après avoir donné effet à l'investissement envisagé, n'excédera pas 10 % de la valeur comptable brute;

- (xiii) 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 :

- (a) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire ou cette obligation hypothécaire est un immeuble productif de revenus qui, par ailleurs, satisfait aux autres lignes directrices en matière de placement de la FPI;

- (b) la valeur comptable globale des investissements de la FPI dans des prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 15 % de la valeur comptable brute;

- (xiv) 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 l'un ou l'autre des alinéas (i) et (vii) ci-dessus ou à ces deux alinéas.

8.2 Politiques d'exploitation

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

- (i) 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 (ii) des lignes directrices en matière de placement décrites ci-dessus;
- (ii) a) 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; et b) 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;

- (iii) 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 des dettes de la FPI majorées 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);
- (iv) 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 12 prochains mois) dont l'échéance est inférieure à un an;
- (v) 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;
- (vi) 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 destinés à l'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 figurant dans la déclaration de fiducie), compte tenu du placement projeté dans la construction ou l'aménagement, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;
- (vii) 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 foncier s'il y a lieu aux termes du régime foncier du territoire concerné;
- (viii) la FPI ne peut garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'une personne, à moins que la garantie : a) 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; b) n'ait été approuvée par les fiduciaires; et c) (A) ne rende pas la FPI inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR; et (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;
- (ix) 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;
- (x) 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;

- (xi) la FPI doit, dans chaque cas par un expert-conseil indépendant et expérimenté dans le domaine de l'environnement, soit : a) obtenir une évaluation environnementale de site phase I; ou b) avoir le droit de se fier à une évaluation environnementale de site 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 site 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 site 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'une autorité 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 site phase I; et si ce deuxième consultant recommande que d'autres évaluations environnementales soient faites, procéder à ces autres évaluations environnementales.

Malgré ce qui précède, la déclaration de fiducie prévoit que la SCT détient les droits de consentement de la SCT tant qu'elle détient, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote.

Au 31 décembre 2025, la FPI respectait ses lignes directrices en matière de placement et ses politiques d'exploitation.

9. DETTES ET PARTS SEC DE CATÉGORIE C

9.1 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 majorées 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). Aux termes de l'acte 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 de ses dettes majoré de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C est supérieur à 60 % du total des actifs ajustés (ou 65 % du total des actifs ajustés compte tenu de la dette convertible). Au 31 décembre 2025, le ratio des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C par rapport à la valeur comptable brute était de 39,8 % et le ratio des dettes de la FPI majorées de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C par rapport au total des actifs ajustés était de 41,2 %. Le taux de distribution moyen pondéré sur les parts SEC de catégorie C était de 4,9 % par année au 31 décembre 2025.

Au 17 février 2026, le ratio de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C sur la valeur comptable brute était de 39,5 % et le ratio de la dette de la FPI majorée de la valeur nominale globale des parts SEC de catégorie C sur le total des actifs ajustés était de 42,1 %.

9.2 Débentures

Les résumés qui suivent ne prétendent pas aborder toutes les caractéristiques des débentures et sont présentés sous réserve du texte intégral de l'acte de fiducie et de ses avenants, qui ont été déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et qui se trouvent sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Généralités

Les débentures sont des obligations directes non garanties de premier rang de la Fiducie et sont de rang égal et proportionnel les unes avec les autres et avec tous les autres titres d'emprunt et toutes les dettes non garanties et non subordonnées de la Fiducie, sous réserve de certaines exceptions et sauf dans la mesure prévue par la

loi. Le capital total de chaque série pouvant être émise aux termes d'un avenant à l'acte de fiducie applicable est illimité. Chaque série a été émise en coupures de 1 000 \$ pour un prix d'achat de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital des débetures respectives. La note des débetures a été confirmée à « BBB » par Morningstar DBRS le 27 juin 2025. Voir la rubrique 12, « Notes ».

Le tableau suivant présente les débetures en circulation au 31 décembre 2025 ainsi que leur date d'émission, prix d'émission, capital, taux d'intérêt, dates de versement des intérêts, première date de versement des intérêts, date de remboursement et date d'échéance.

Série	Date d'émission	Capital (par tranche de 1 000 \$)	Taux d'intérêt	Dates de versement des intérêts	Premier versement des intérêts exigibles	Date d'appel au rachat	Échéance du titre d'emprunt
Débetures de série D	31 mai 2016	200 000 \$	3,289 %	1 ^{er} juin, 1 ^{er} décembre	1 ^{er} décembre 2016	1 ^{er} mars 2026	1 ^{er} juin 2026
Débetures de série E	16 juin 2017	175 000 \$	3,469 %	16 juin, 16 décembre	16 décembre 2017	16 mars 2027	16 juin 2027
Débetures de série F	7 février 2018	200 000 \$	3,865 %	7 juin 7 décembre,	7 juin 2018	7 septembre 2027	7 décembre 2027
Débetures de série G	6 janvier 2021	150 000 \$	2,371 %	6 janvier, 6 juillet	6 juillet 2021	6 octobre 2030	6 janvier 2031
Débetures de série H	3 février 2022	250 000 \$	3,029 %	5 février, 5 août	5 août 2022	5 décembre 2028	5 février 2029
Débetures de série I	17 novembre 2023	250 000 \$	5,828 %	14 juin, 14 décembre	14 juin 2024	14 mai 2028	14 juin 2028
Débetures de série J	9 juin 2025	200 000 \$	4,292 %	9 juin, 9 décembre	9 décembre 2025	9 mars 2030	9 juin 2030
Total/Moyenne pondérée¹		1 425 000 \$	3,840 %				

¹ Au 31 décembre 2025.

Remboursement

À son gré, la FPI peut rembourser les débetures de n'importe quelle série, en totalité ou en partie, à tout moment avant la date d'appel au rachat indiquée dans le tableau ci-dessus moyennant le paiement du prix de remboursement correspondant au plus élevé des montants suivants : (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada applicable (au sens de l'avenant à l'acte de fiducie applicable); (ii) la valeur nominale, majorée, dans chaque cas, des intérêts courus et impayés jusqu'à la date fixée pour le remboursement (déduction faite des impôts devant être légalement déduits ou retenus). À tout moment à compter de la date d'appel au rachat indiquée dans le tableau ci-dessus, la FPI peut rembourser les débetures de n'importe quelle série, en totalité ou en partie, moyennant le paiement d'un prix de remboursement correspondant à 100 % du capital de celles-ci, majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date de remboursement prévue (déduction faite des impôts devant être légalement déduits ou retenus).

Engagements

Les avenants à l'acte de fiducie contiennent des engagements essentiellement semblables aux suivants :

- Ratio de couverture du service de la dette – La FPI maintiendra constamment un ratio du BAIIA consolidé sur le service de la dette d'au moins 1,50 sur 1,00.

- Restrictions applicables aux dettes supplémentaires – La FPI ne contractera pas et ne permettra à aucune filiale de contracter des dettes autres que des dettes autorisées, sauf si certains ratios sont atteints.
- Maintien du total des actifs ajustés non grevés – La FPI maintiendra constamment un ratio du total des actifs ajustés non grevés (à l'exclusion des actifs de construction et des autres actifs non productifs de revenu) sur les dettes non garanties consolidées (à l'exclusion des dettes subordonnées) d'au moins 1,50 sur 1,00.
- Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions – Il est interdit à la FPI et à ses filiales de se regrouper ou de fusionner avec une autre entité, et de vendre, céder, transférer ou louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et actifs (sauf dans le cadre de sa restructuration interne par suite d'une conversion en fiducie à capital variable ou autrement), sauf si certaines conditions sont remplies.

Remboursement en cas d'événement déclenchant un changement de contrôle

S'il se produit un événement déclenchant un changement de contrôle (au sens de l'acte de fiducie) qui concerne une série de débentures, à moins que la FPI n'ait exercé son droit facultatif de rembourser la totalité des débentures de cette série comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Remboursement », la FPI est tenue d'offrir de rembourser la totalité ou, au gré du porteur des débentures de la série donnée, une partie (d'au moins 1 000 \$ et de multiples entiers de cette somme) de ses débentures de cette série aux termes de l'offre décrite ci-après (l'« offre en cas de changement de contrôle »), aux conditions présentées dans l'avenant à l'acte de fiducie pertinent. Dans l'offre en cas de changement de contrôle, la FPI sera tenue d'offrir un paiement en espèces égal à 101 % du capital impayé total des débentures de la série à rembourser ainsi que les intérêts courus et impayés sur ces débentures jusqu'à la date de remboursement.

Dans les 30 jours qui suivent un événement déclenchant un changement de contrôle, la FPI sera tenue de donner un avis écrit aux porteurs des débentures de la série pertinente décrivant la ou les opérations qui constituent l'événement déclenchant un changement de contrôle et offrant de rembourser les débentures de la série pertinente à la date précisée dans l'avis, qui suivra d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours la date de l'avis. La FPI est tenue de respecter les exigences des lois et des règlements sur les valeurs mobilières qui s'appliquent au remboursement des débentures d'une série particulière par suite d'un événement déclenchant un changement de contrôle. Dans la mesure où les dispositions de ces lois et règlements sur les valeurs mobilières sont incompatibles avec les dispositions applicables au changement de contrôle, la FPI est tenue de respecter ces lois et règlements et ne sera pas réputée avoir manqué à ses obligations de rembourser les débentures de la série pertinente du fait de cette incompatibilité.

La FPI n'est pas tenue de faire une offre en cas de changement de contrôle à la survenance d'un événement déclenchant un changement de contrôle si un tiers fait une telle offre essentiellement de la façon, dans les délais et en conformité avec les exigences applicables à une offre en cas de changement de contrôle (et assortie au moins du même prix d'achat payable en espèces) et que ce tiers achète la totalité des débentures de la série déposées en bonne et due forme et dont le dépôt n'a pas été révoqué aux termes de son offre.

Au 17 février 2026, le capital dû au titre des débentures s'élevait à 1 425 millions de dollars.

9.3 Facilité de crédit bancaire

La FPI, par l'intermédiaire de la Société, a une facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang engagée d'un montant d'au plus 300 millions de dollars, expirant en septembre 2030, destinée aux fins générales de l'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 FPI peut prélever des sommes sur cette facilité le jour même de sa demande. La facilité de crédit bancaire porte intérêt à un taux fondé sur un taux préférentiel de la banque stipulé ou le taux CORRA, majoré d'une marge. Des droits d'usage sont prélevés sur la facilité de crédit bancaire. À l'occasion, des lettres de crédit sont émises aux termes de cette facilité moyennant des frais.

Au 31 décembre 2025, la FPI n'avait aucun prélèvement en cours sur la facilité de crédit bancaire.

Au 17 février 2026, la FPI n'avait aucun prélèvement en cours sur la facilité de crédit bancaire.

9.4 Facilité de crédit de la SCT

La FPI, par l'intermédiaire de la Société, a une facilité de crédit renouvelable non garantie et non engagée consentie par la SCT pour un montant d'au plus 300 millions de dollars, renouvelable annuellement. Le 31 décembre 2025, la facilité de crédit de la SCT a été automatiquement renouvelée pour une période d'un an. La FPI peut prélever des sommes sur cette facilité le jour même de sa demande. La facilité de crédit de la SCT porte intérêt à un taux fondé sur un taux préférentiel de la banque stipulé ou sur le taux CORRA, majoré d'une marge.

Au 31 décembre 2025, la FPI avait un capital de 195,8 millions de dollars impayé sur la facilité de crédit de la SCT.

Au 17 février 2026, la FPI avait un capital de 174,7 millions de dollars impayé sur la facilité de crédit de la SCT.

9.5 Prêts hypothécaires

Dans le cadre de l'acquisition de certains immeubles, la Société pourrait prendre en charge des prêts hypothécaires existants garantis par ces immeubles.

Au 31 décembre 2025, l'encours d'un prêt hypothécaire garanti par un immeuble s'élevait à environ 8,1 millions de dollars; ce prêt est assorti d'un taux d'intérêt de 3,24 % et a une durée jusqu'à l'échéance d'environ 0,2 an.

9.6 Parts SEC de catégorie C

Les parts SEC de catégorie C émises à la SCT ont été émises en série et sont assorties de la distribution de liquidités fixe, cumulative et préférentielle déclarée, le cas échéant, par le conseil d'administration du commandité, au cours de la période de taux fixe actuelle pour chaque série de parts SEC de catégorie C pertinente, payable tous les mois au taux de distribution annuel indiqué pour chaque série à la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie C ».

Au 31 décembre 2025, il y avait des parts SEC de catégorie C d'un capital d'environ 1 452 millions de dollars en circulation. Pour de plus amples renseignements sur les parts SEC de catégorie C, voir la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie C ».

10. ENTENTES AVEC LA SCT

10.1 Convention d'acquisition

La FPI a acquis indirectement des droits sur les premiers immeubles aux termes de la convention d'acquisition. La convention d'acquisition contient 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) et aux premiers immeubles. Des conventions d'achat que la Société et la SCT ont conclues après le premier appel public à l'épargne contiennent certaines déclarations et garanties analogues bien que chacune de ces conventions ait été négociée dans le cadre de l'acquisition qu'elle visait; rien ne garantit que ces conventions contiendront des conditions aussi favorables que celles de la convention d'acquisition.

10.2 Convention d'indemnisation

Aux termes de la convention d'indemnisation, la SCT a convenu d'indemniser la FPI des manquements aux déclarations et garanties consignées dans la convention d'acquisition. L'obligation d'indemnisation maximale de la SCT se limite au produit net du premier appel public à l'épargne; 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 \$.

10.3 Convention d'échange

Aux termes de la convention d'échange, la FPI s'est engagée envers la Société et les porteurs de parts SEC de catégorie B et de parts SEC de catégorie C, selon le cas, entre 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. Au moment de l'échange, le nombre correspondant de parts spéciales avec droit de vote sont annulées.

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

- (i) 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;
- (ii) la FPI est légalement autorisée à émettre les parts à l'exercice du droit d'échange;
- (iii) 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 :

- (i) 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 date du premier appel public à l'épargne;
- (ii) 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 ou des entités 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 les deux tiers 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 prévoit 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 capitaux propres de la FPI ou de la Société, des titres donnant droit, par conversion ou échange, à des titres de capitaux propres de la FPI ou de la Société ou des options ou autres droits d'acquiescer pareils titres (les « titres émis »), la convention d'échange confère à la SCT, tant qu'elle aura une participation effective 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 effective (après dilution). Le droit préférentiel de souscription ne s'applique pas aux titres émis dans certaines circonstances,

Droits d'inscription

La convention d'échange confère également 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 est 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 de la prise ferme 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 confère 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 FPI peut distribuer des parts dans le cadre d'un placement sur demande. Toutefois, si le placement sur demande fait l'objet d'une prise ferme et que le chef de file de la prise ferme 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 peuvent tous deux être exercés à tout moment, pourvu que la SCT ait une participation effective dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution) au moment de l'exercice.

Droits à une offre équivalente

En outre, aux termes de la convention d'échange, si la SCT a une participation effective dans la FPI d'au moins 10 % (après dilution) et le 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 effective 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 la FPI 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.

10.4 Ententes commerciales avec la SCT

La FPI, la Société et la SCT sont parties aux ententes commerciales suivantes qui régissent leurs relations : 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, lesquelles sont des conventions importantes pour la FPI et doivent être lues dans l'intégralité de leurs dispositions.

Convention de services

Aux termes de la convention de services, renouvelable automatiquement tous les ans, à moins d'être résiliée conformément à ses modalités, la SCT fournit à la FPI certains services administratifs et informatiques, ainsi que des services d'audit interne et d'autres services de soutien (collectivement, les « services administratifs »). Les services administratifs sont fournis à la FPI au prix coûtant, c'est-à-dire que la FPI rembourse à la SCT ce qu'il en coûte pour les produire. En 2025, la FPI a payé une rémunération fondée sur le coût réel des services administratifs fournis. La convention de services a été renouvelée pour 2026 et la FPI paiera aussi une rémunération fondée sur le coût réel des services administratifs fournis en vertu de cette convention.

Convention de gestion immobilière

La Société et la SCT, par l'intermédiaire d'Immobilier CT, ont conclu la convention de gestion immobilière, aux termes de laquelle la SCT fournit à la Société certains services limités liés à la gestion immobilière (les « services de gestion immobilière »). Les services de gestion immobilière sont fournis à la Société au prix coûtant, c'est-à-dire que la Société rembourse à la SCT ce qu'il en coûte pour produire les services de gestion immobilière. La convention de gestion immobilière est renouvelable automatiquement tous les ans, à moins d'être résiliée conformément à ses modalités. La convention de gestion immobilière a été renouvelée pour 2026 et la FPI paiera encore une rémunération fondée sur le coût réel des services de gestion immobilière fournis.

Convention DDPO

La FPI, la Société et la SCT ont conclu, le 23 octobre 2013, la convention DDPO aux termes de laquelle la SCT a accordé à la FPI un DDPO en vue d'acquérir des droits sur les immeubles dont elle est propriétaire, 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. Le DDPO en faveur de CT REIT expire au plus tard : (i) au dixième anniversaire de la date de la convention, et (ii) au moment où la SCT cesse de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote.

La FPI a accordé à la SCT un DDPO sur la superficie louée dans ses immeubles dans lesquels de la superficie locative est acquise ou libérée. Ce DDPO en faveur de la SCT expirera lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. En vertu du DDPO, 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 FPI a également accordé à la SCT un DDPR si un changement de contrôle se produit. Aux termes du DDPR en cas de 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 a le droit d'acquérir la totalité des immeubles qu'elle loue à leur juste valeur marchande au moment en cause. Le DDPR en cas de changement de contrôle expirera lorsque les actifs de la FPI loués par la SCT représenteront moins de 50 % de la SLB des actifs de la FPI.

Convention de développement

La FPI, la Société, la SCT et Immobilière CT ont conclu, le 22 octobre 2013, la convention de développement, qui viendra à échéance à la dernière des éventualités suivantes : (i) au dixième anniversaire de la date de la convention; (ii) lorsque la SCT cessera de détenir, directement ou indirectement, la majorité des parts avec droit de vote. Aux termes de la convention de développement, la FPI bénéficie de certains droits de participer au développement de projets, d'acheter des projets de développement, de fournir du financement mezzanine pour de nouveaux projets de développement et d'acquérir des centres commerciaux. 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 entrepris avant la résiliation. Toutes 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 sont soumises à l'approbation des fiduciaires indépendants qui ne sont pas apparentés à la SCT.

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

La FPI, la Société et la SCT ont conclu, le 23 octobre 2013, la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, qui viendra à échéance à la dernière des éventualités suivantes : (i) au dixième anniversaire de la date de la convention; (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 n'est 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 est 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 la convention DDPO, pourvu que la SCT ait d'abord consenti à l'achat de ces immeubles par la FPI. Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, la SCT n'est 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 contrat de location. La convention de non-concurrence et de non-sollicitation prévoit aussi que, 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.

Le résumé qui précède doit être lu à la lumière des conditions 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 qui ont été déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et peuvent être consultées sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

11. DISTRIBUTIONS

11.1 Politique en matière de distributions

La FPI a adopté une politique en matière de distributions, ainsi que l'autorise la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle elle fait des distributions de liquidités mensuelles aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la Société, aux porteurs de parts SEC de catégorie B. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires disposent d'un pouvoir discrétionnaire absolu en ce qui concerne le moment et les montants des distributions, y compris relativement à ce qui suit : (i) les montants réellement distribués; (ii) l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Voir la rubrique 5.2.3, « Facteurs de risque financiers – Le rendement du placement et les distributions de liquidités ne sont pas garantis ». Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit, à compter de ce jour, de recevoir les distributions relatives à ce mois à cette date de distribution.

Si les conditions des parts de la Société le permettent, un associé peut décider d'emprunter à la Société un montant correspondant à la totalité ou à une partie (le « montant choisi ») de la distribution indiquée ci-dessus, déduction faite de toutes les retenues applicables, et de se faire distribuer le montant choisi le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice où la distribution aurait autrement été versée. Ces emprunts contractés au cours d'un exercice ne portent pas intérêt et sont payables intégralement au plus tard le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice durant lequel ils ont été contractés.

11.2 Historique des distributions

Exercice	Date de prise d'effet ¹	Distribution mensuelle par part	Pourcentage d'augmentation	Distribution annualisée par part	Augmentation de la distribution annualisée par part
2025	Juillet	0,07903 \$	2,5 %	0,948 \$	0,023 \$
2024	Juillet	0,07710 \$	3,0 %	0,925 \$	0,027 \$
2023	Juillet	0,07485 \$	3,5 %	0,898 \$	0,030 \$
2022	Juillet	0,07232 \$	3,4 %	0,868 \$	0,029 \$
2021	Juillet	0,06994 \$	4,5 %	0,839 \$	0,036 \$
2020	Janvier / Septembre	0,065 \$ / 0,066 \$	4,0 % / 2,0 %	0,787 \$ / 0,803 \$	0,030 \$ / 0,016 \$
2019	Janvier	0,06310 \$	4,0 %	0,757 \$	0,029 \$
2018	Janvier	0,06067 \$	4,0 %	0,728 \$	0,028 \$
2017	Janvier	0,05833 \$	2,9 %	0,700 \$	0,020 \$
2016	Janvier	0,05667 \$	2,6 %	0,680 \$	0,017 \$

¹ Mois au cours duquel le versement de l'augmentation de la distribution mensuelle a pris effet.

Le commandité, pour le compte de chaque associé, déclare 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 de la FPI et autorise la Société à les verser. Les distributions versées sur chaque part ont été égales à celles versées sur chaque part SEC de catégorie A et sur chaque part SEC de catégorie B.

La FPI a versé aux porteurs de parts des distributions au moins égales au revenu imposable de la FPI, ce qui est nécessaire pour lui éviter d'avoir à payer d'impôt sur le revenu ordinaire sur ce revenu. Dans la mesure où la FPI réalise un revenu imposable en excédent des distributions mensuelles versées ou payables aux porteurs de parts pendant l'année d'imposition, elle pourrait verser une distribution supplémentaire (pouvant être réglée par l'émission de parts) 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.

11.3 Régime de réinvestissement des distributions

La FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions (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) reçoivent une distribution de parts supplémentaires correspondant à 3 % de chaque distribution qu'ils ont réinvestie. La SCT peut participer au RRD relativement à ces parts de la même manière que les autres porteurs de parts admissibles. La SCT ne participe actuellement pas au RRD.

En outre, 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 aux mêmes conditions économiques que dans le cas des participants au 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. Les porteurs de parts SEC de catégorie B n'ont pas choisi de réinvestir une tranche des distributions versées au cours de la période terminée le 31 décembre 2025.

Au départ, la FPI avait réservé 17 562 086 parts supplémentaires selon les règles de la TSX afin de permettre l'émission de parts aux termes du RRD. Au 31 décembre 2025, le solde des réserves était de 8 508 190 parts.

12. NOTES

Morningstar DBRS note les entités commerciales et leurs titres d'emprunt. 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 »). Les notes de CT REIT sont liées et actuellement équivalentes à celles de la SCT, puisque la SCT détient une participation importante dans CT REIT et que la SCT est le plus important locataire de CT REIT.

Le 27 juin 2025, Morningstar DBRS a confirmé la note d'émetteur et la note des débentures de CT REIT de « BBB » avec tendance stable. La note d'émetteur et la note des billets à moyen terme de la SCT ont également été confirmées à « BBB » avec tendance stable le 24 juin 2025. Pour Morningstar DBRS, une note à long terme de « BBB » fait partie des quatre catégories en importance de 10 catégories et indique que la solvabilité du titre d'emprunt est d'une qualité adéquate, ce qui signifie que la capacité de règlement des obligations financières est jugée acceptable, mais que des événements futurs pourraient rendre l'entité émettrice vulnérable. Une note de « BBB (bas) » ou une note plus élevée est une note de premier ordre (ou de bonne qualité). Toutes les catégories de notes autres que « AAA » et « D » contiennent également les sous-catégories « (élevé) » ou « (bas) », ce qui indique la position relative de la note à l'intérieur de cette catégorie. L'absence d'une désignation « (élevé) » ou « (bas) » indique que la note se situe au milieu de la catégorie. L'ajout d'un modificateur de tendances pour une note, comme « positif », « stable » ou « négatif », donne l'opinion de Morningstar 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 Morningstar 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 Morningstar DBRS 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.

La FPI a payé les frais de notation usuels à Morningstar DBRS relativement à l'attribution des notes susmentionnées. La FPI n'a fait aucun paiement à Morningstar DBRS pour tout autre service que celle-ci a pu lui fournir.

13. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts de la FPI en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRT.UN ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes des parts en circulation ainsi que le volume des opérations sur celles-ci déclarés par la TSX pour la période indiquée.

Date	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Janvier 2025	14,61 \$	13,89 \$	3 302 234
Février 2025	15,00 \$	13,85 \$	3 326 390
Mars 2025	14,98 \$	14,25 \$	3 200 517
Avril 2025	14,96 \$	13,42 \$	3 825 304
Mai 2025	15,97 \$	14,75 \$	2 777 892
Juin 2025	16,48 \$	15,70 \$	2 978 769
Juillet 2025	16,07 \$	15,37 \$	3 409 071
Août 2025	16,45 \$	15,26 \$	2 819 968
Septembre 2025	16,62 \$	15,94 \$	4 114 143
Octobre 2025	16,83 \$	16,06 \$	2 888 248
Novembre 2025	16,47 \$	15,66 \$	3 190 323
Décembre 2025	16,37 \$	15,70 \$	3 766 631

Source : Bloomberg

14. FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Conseil de fiducie

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil doit être constitué d'au moins sept et d'au plus neuf fiduciaires, la majorité d'entre eux (y compris le président) devant être indépendants selon la législation canadienne en valeurs mobilières et résidents du Canada. La FPI compte actuellement huit fiduciaires.

Membres du conseil de fiducie

Le tableau suivant présente, au 17 février 2026, le nom, la province et le pays de résidence des fiduciaires de la FPI, l'année où ils ont été élus ou nommés fiduciaires pour la première fois et leurs fonctions principales actuelles :

Nom, province et pays de résidence	Fiduciaire depuis ¹	Fonctions principales actuelles ²
Pauline Alimchandani Ontario, Canada	2023	Chef des finances de Great Canadian Entertainment
Heather Briant Ontario, Canada	2018	Administratrice de sociétés
TJ Flood Ontario, Canada	2025	Vice-président directeur et chef de l'exploitation, SCT
Anna Martini Québec, Canada	2013	Chef de la direction, Psycho Bunny Inc.
John O'Bryan Ontario, Canada	2013	Administrateur de sociétés
Dean McCann Ontario, Canada	2013	Administrateur de sociétés
Kevin Salsberg Ontario, Canada	2022	Président et chef de la direction, CT REIT
Kelly Smith Ontario, Canada	2020	Administratrice de sociétés

¹ Chaque fiduciaire de la FPI demeure en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote, ou jusqu'à ce que son remplaçant soit élu ou nommé, sauf si son poste devient vacant auparavant conformément à la déclaration de fiducie.

² Les fiduciaires de la FPI ont exercé les fonctions principales indiquées en regard de leur nom au cours des cinq dernières années, sauf dans les cas suivants :

- i. M^{me} Alimchandani, qui a été chef des finances de Northland Power Inc. d'avril 2020 à mars 2024 et était vice-présidente directrice et chef des finances de Dream Unlimited Corp. avant avril 2020;
- ii. M. Flood, qui était vice-président directeur et président, Groupe détail de Canadian Tire avant mars 2025;
- iii. M^{me} Martini, qui était vice-présidente directrice et chef des finances du Groupe CH jusqu'en janvier 2023;
- iv. M. Salsberg, qui était président et chef de l'exploitation de CT REIT avant mai 2022.

14.1 Comités du conseil de fiducie

Au 31 décembre 2025, le conseil comptait trois comités : le comité d'audit, le comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures et le comité de placement. Les membres des comités sont actuellement les suivants :

Comité d'audit	Comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures	Comité de placement
Anna Martini (présidente) Pauline Alimchandani Kelly Smith	Heather Briant (présidente) Pauline Alimchandani Anna Martini John O'Bryan	Kelly Smith (présidente) Heather Briant Dean McCann John O'Bryan

Comité d'audit

Les règles du comité d'audit sont reproduites à l'annexe A des présentes. Comme il est indiqué ci-dessus, le comité d'audit se compose d'Anna Martin, de Pauline Alimchandani et de Kelly Smith. Chaque membre du comité d'audit possède la formation et l'expérience qui suivent relativement à l'exercice de ses fonctions à ce titre :

Membre	Expérience
Anna Martini, présidente	M ^{me} Martini est comptable professionnelle agréée et chef de la direction de Psycho Bunny Inc., une marque de vêtements pour hommes qui exploite des magasins aux États-Unis, au Canada, au Japon et en Amérique latine. De 2017 à 2023, elle a été vice-présidente directrice et chef des finances, Groupe CH, qui exploite le Club de Hockey Canadien, Inc., le Centre Bell, la Place Bell, Spectra et evenko. Auparavant, elle a été présidente du Groupe Dynamite Inc., détaillant mondial spécialisé dans les vêtements, de 2004 à janvier 2017. De 1985 à 2004, elle a travaillé chez Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. (Canada), notamment à titre d'associée dans le secteur des services d'audit et de conseil de 1996 à 2004. Elle a été présidente du conseil d'administration du Conseil canadien du commerce de détail de 2014 à 2016 et membre du conseil et trésorière de 2007 à 2014. M ^{me} Martini est une ancienne présidente du conseil de la Fondation du Centre universitaire de santé McGill. Elle est également membre du conseil et du comité d'audit de Transcontinental Inc. et ancienne présidente du comité d'audit d'Ivanhoe Cambridge Inc. Elle a été également administratrice de Velan Inc. de 2008 à 2013, où elle a aussi présidé le comité d'audit.
Pauline Alimchandani	M ^{me} Alimchandani est comptable professionnelle agréée, détient le titre de CFA et est chef des finances de Great Canadian Entertainment, la plus importante société de jeux et d'hébergement du Canada, dont le solide portefeuille est composé de 25 installations de jeux, de divertissement, d'accueil et de villégiature situées dans l'ensemble du Canada. Great Canadian Entertainment appartient à des fonds gérés par le groupe de capital-investissement d'Apollo Global Management (NYSE : APO). Avant d'occuper ce poste, elle a été chef des finances de Northland Power Inc. (TSX : NPI) et vice-présidente directrice et chef des finances de Dream Unlimited Corp. Auparavant, elle a été vice-présidente, stratégie de l'entreprise de Dream et vice-présidente, Analyse de titres de BMO Marchés des capitaux. Avant d'occuper ces postes, M ^{me} Alimchandani a travaillé au sein des secteurs de pratique en audit et assurance ainsi que de services-conseils et d'opérations auprès de PricewaterhouseCoopers, s.r.l., s.e.n.c.r.l.
Kelly Smith	M ^{me} Smith est membre indépendante du comité de placements de BRE Fund GP Inc., qui fait partie du groupe des services de banque d'investissement de BMO, administratrice de Starlight U.S. Residential Fund et fiduciaire de Northview Residential REIT. Elle a été chef de la direction de Strathallen Capital Corp. en 2018 et en 2019 et, auparavant, présidente – Canada de Peaceable Street Capital, plateforme de financement spécialisé basée aux États-Unis en exploitation à la fois au Canada et aux États-Unis.

Tous les membres du comité d'audit possèdent des compétences financières et sont indépendants, au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (le « Règlement 52-110 »).

Le comité d'audit a mis sur pied un processus d'approbation des services qui doivent être fournis par ses auditeurs actuels. Le processus exige que les auditeurs soumettent leur programme de services annuel à l'approbation du comité d'audit avant le début de la prestation des services. Les services d'audit ou les services autres que d'audit supplémentaires dont la direction a besoin seront autorisés, à la condition que la direction estime que les auditeurs sont les meilleurs fournisseurs de ces services, que les conditions du mandat soient approuvées par le président du comité d'audit (ou par le comité d'audit, si les honoraires relatifs à ces services dépassent 100 000 \$ ou si les services sont d'une nature délicate ou inhabituelle) et que le président du comité d'audit prévienne le comité d'audit des services qu'il a approuvés au préalable à sa prochaine réunion. Il incombe également aux auditeurs de s'assurer que tous les services qu'ils fournissent sont conformes aux normes d'indépendance professionnelle, d'indiquer au comité d'audit tous les liens qui existent entre eux et la FPI et ses entités reliées dont on pourrait raisonnablement penser qu'ils portent atteinte à leur indépendance et d'indiquer la totalité des honoraires qu'ils facturent en contrepartie des services d'audit et des services autres que d'audit qu'ils ont fournis au cours du dernier exercice.

14.2 Questions relevant des fiduciaires indépendants

Les questions suivantes doivent être approuvées par la majorité des fiduciaires qui sont indépendants conformément à la déclaration de fiducie : (i) l'acquisition d'un immeuble ou un placement dans un immeuble, 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; (ii) 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 (frais d'opération compris) ou des distributions payables aux termes de celle-ci; (iii) la conclusion d'une convention par la FPI, la renonciation à un droit ou à un recours aux termes de celle-ci, 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 : a) la SCT (à l'exception de ce qui est prévu dans les conditions des parts SEC de catégorie C); b) un fiduciaire; c) une entité qui est contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; ou d) une entité pour le compte de laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable; (iv) 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 : a) la SCT; b) un fiduciaire; c) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable; ou d) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction semblable; ou (v) 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.

14.3 Hauts dirigeants de la FPI

La FPI est gérée et exploitée par une équipe de haute direction interne chevronnée qui comprend le président et chef de la direction, le chef des finances et la vice-présidente principale, Immobilier, de la FPI.

Le tableau suivant présente le nom, la province et le pays de résidence des membres de la haute direction (au sens donné à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) ainsi que les fonctions principales actuelles qu'ils occupent auprès de la FPI au 17 février 2026 :

Nom, province et pays de résidence	Fonctions principales actuelles
Kevin Salsberg, Ontario, Canada	Président et chef de la direction ¹
Lesley Gibson, Ontario, Canada	Chef des finances
Jodi Shpigel, Ontario, Canada	Vice-présidente principale, Immobilier ²

¹ M. Salsberg a occupé le poste de président et chef de l'exploitation de CT REIT de novembre 2019 à mai 2022 et il a occupé le poste de vice-président principal, Immobilier de CT REIT de juin 2016 à novembre 2019.

² M^{me} Shpigel a occupé le poste de chef de l'exploitation d'Almega Co. de septembre 2021 à avril 2022 et elle a occupé le poste de vice-présidente principale, Développement de First Capital REIT de septembre 2015 à février 2021.

Titres dont les fiduciaires et les hauts dirigeants sont propriétaires ou qu'ils contrôlent

Au 31 décembre 2025, tous les fiduciaires et hauts dirigeants de la FPI avaient collectivement la propriété véritable, directement ou indirectement, ou le contrôle de 173 990 parts de la FPI (soit environ 0,16 % des parts émises et en circulation de celle-ci, avant dilution).

15. 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. La déclaration de fiducie renferme certaines dispositions 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 important dans une telle personne. 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.

TJ Flood, fiduciaire de la FPI et haut dirigeant de la SCT, doit communiquer la nature et l'étendue de ses intérêts dans un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, intervenu entre la FPI et la SCT ou un membre de son groupe ou toute autre entité dans laquelle il a un intérêt et n'a pas le droit de voter sur quelque résolution que ce soit visant à approuver un tel contrat ou une telle opération (à moins que le contrat ou l'opération ne se rapporte à sa rémunération ou à une garantie prévue par la déclaration de fiducie sur l'assurance responsabilité).

16. PROMOTEUR

La SCT a pris l'initiative de fonder et d'organiser la FPI et était considérée comme un promoteur de la FPI conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Au 31 décembre 2025, la SCT détenait, indirectement, une participation effective de 68,1 % dans la FPI après dilution, en étant propriétaire de 33 989 508 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B, chaque part SEC de catégorie B étant assortie d'une part spéciale avec droit de vote de la FPI conférant à son porteur un droit de vote dans la FPI. La SCT détient également la totalité des parts SEC de catégorie C qui, dans certains cas limités, confèrent à leur porteur des droits de vote dans la FPI en vertu des parts spéciales avec droit de vote que la FPI peut émettre dans ces circonstances.

La SCT est le locataire le plus important de la FPI, qui a conclu diverses ententes commerciales avec la SCT. Voir la rubrique 2.2, « Description du locataire principal » et la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT ».

17. DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Au 31 décembre 2025, la SCT détenait une participation effective de 68,1 % dans la FPI en étant propriétaire de 33 989 508 parts et de la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation. Chaque part SEC de catégorie B est échangeable au gré du porteur contre une part de la FPI (sous réserve de certains ajustements antidilution), est assortie 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 donne droit à des distributions de liquidités de la Société égales aux distributions faites par la FPI sur une part. De plus, la SCT détient la totalité des parts SEC de catégorie C en circulation de la Société.

La FPI a pour politique de faire affaire avec des personnes apparentées aux conditions du marché.

Le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « Règlement 61-101 ») prévoit différentes situations dans lesquelles une opération entre un émetteur et une personne apparentée peut être soumise à l'obligation d'obtenir une évaluation et l'approbation de l'opération par les porteurs minoritaires. Une dispense de ces exigences est possible si la juste valeur marchande de l'opération

ne dépasse pas 25 % de la capitalisation boursière de l'émetteur. CT REIT a obtenu une dispense des exigences du Règlement 61-101 qui, sous réserve de certaines conditions, lui permet d'être dispensée des exigences d'approbation des porteurs minoritaires et d'évaluation dans le cas d'opérations dont la valeur est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de la CT REIT, si les parts SEC de catégorie B détenues par la SCT, y compris ses filiales, sont incluses dans le calcul de la capitalisation boursière de CT REIT. Par conséquent, le seuil de 25 % au-dessus duquel l'exigence d'approbation des porteurs minoritaires et d'évaluation s'applique est augmenté afin d'inclure la participation indirecte échangeable d'environ 53,8 % dans CT REIT détenue par la SCT, y compris ses filiales, sous forme de parts SEC de catégorie B.

18. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants de la FPI (autres que certains contrats conclus dans le cours normal des activités) :

- (a) la déclaration de fiducie;
- (b) la convention de développement;
- (c) la convention d'échange;
- (d) la convention d'indemnisation;
- (e) la convention de société en commandite;
- (f) la convention de non-concurrence et de non-sollicitation;
- (g) la convention de gestion immobilière;
- (h) la convention DDPO;
- (i) la convention de services;
- (j) l'acte de fiducie, dans sa version modifiée par les avenants à l'acte de fiducie.

Des exemplaires des documents précédents ont été déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et sont affichés sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

19. INTÉRÊTS DES EXPERTS

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est l'auditeur de la FPI et est indépendant de la FPI au sens des règles de déontologie des Comptables professionnels agréés de l'Ontario.

Honoraires de l'auditeur

Le tableau ci-dessous indique les honoraires versés à Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. en contrepartie des services fournis pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2025, respectivement.

Honoraires de l'auditeur	2024 (exercice clos le 31 décembre 2024)	2025 (exercice clos le 31 décembre 2025)
Honoraires d'audit ¹	735 950 \$	851 000 \$
Honoraires pour services liés à l'audit ²	10 023 \$	8 979 \$
Honoraires pour services fiscaux	0 \$	0 \$
Autres honoraires ³	76 400 \$	79 000 \$
Total	822 373 \$	938 979 \$

¹ Honoraires attribuables à l'audit annuel et à l'examen intermédiaire, au dépôt auprès des autorités en valeurs mobilières et à la traduction des états financiers, du rapport de gestion et des rapports intermédiaires.

² Honoraires attribuables à la participation au Conseil canadien sur la reddition de comptes.

³ Honoraires attribuables aux mandats d'assurance limitée de Deloitte à l'égard de certains renseignements contenus dans les rapports ESG de la FPI.

20. AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ

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 de Toronto (Ontario).

Le fiduciaire désigné pour les débetures est Compagnie Trust BNY Canada.

21. POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

La FPI peut être exposée à divers litiges et réclamations qui se présentent à l'occasion dans le cours normal des affaires. En 2025, ni la FPI ni ses immeubles n'ont été visés par des litiges importants ou n'ont été parties à de tels litiges.

En 2025, la FPI : (i) n'a fait l'objet d'aucune pénalité ou sanction imposée par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières; (ii) n'a fait l'objet d'aucune autre pénalité ou sanction imposée par un tribunal ou une autorité de réglementation qu'un investisseur raisonnable qui doit prendre une décision en matière de placement serait susceptible de considérer comme importante; (iii) n'a conclu aucune entente de règlement, devant un tribunal, se rapportant aux lois sur les valeurs mobilières ou avec une autorité en valeurs mobilières.

22. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires, y compris sur la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, sur les principaux porteurs de titres de la FPI et sur les titres pouvant être émis en vertu de régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, figurent dans la circulaire d'information de la direction de la FPI préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote de CT REIT tenue le 6 mai 2025, que l'on peut consulter sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca. Il est aussi possible d'obtenir d'autres renseignements sur la FPI, y compris des renseignements financiers figurant dans les états financiers consolidés de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans le rapport de gestion 2025, sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca et sur le site Web de la FPI à l'adresse www.ctreit.com.

23. INFORMATION PROSPECTIVE

La présente notice annuelle et les documents qui y sont intégrés par renvoi renferment des déclarations et de l'information qui constituent de l'« information prospective » ou des « déclarations prospectives » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable (collectivement, les « déclarations prospectives »), qui font état des attentes actuelles de la direction sur des questions comme le rendement financier et les résultats d'exploitation à venir de CT REIT. Les déclarations prospectives servent à fournir de l'information sur les perspectives futures et les événements ou les résultats attendus de CT REIT. Dans la présente notice annuelle, toutes les déclarations, autres que celles de faits historiques, qui portent sur des activités, des situations ou des faits qui, selon les prévisions de CT REIT ou de tiers, auront lieu ou pourraient avoir lieu à l'avenir, concernant notamment la croissance, la situation financière, les besoins financiers, les résultats d'exploitation, le rendement, la stratégie commerciale, les perspectives et les occasions d'affaires à venir de la FPI, de même que les hypothèses sur lesquelles cette information repose, constituent des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent, mais pas toujours, par l'emploi de termes comme « pouvoir », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « croire », « estimer », « planifier », « prévoir », « perspective », « prévision », « anticiper », « continuer », « possible », « éventuel », « continue », « en cours » et « projeter » éventuellement employés à la forme négative, au futur ou au conditionnel, ou d'autres expressions similaires, ou d'autres expressions similaires concernant des questions qui ne sont pas des faits historiques. Ces déclarations prospectives traduisent le point de vue actuel de la direction et sont fondées sur l'information dont CT REIT dispose actuellement et sur d'autres facteurs et hypothèses concernant des événements futurs et des tendances financières que CT REIT estime raisonnables, notamment le moment et l'étendue des fluctuations futures des taux d'intérêt; que les lois en matière fiscale demeureront inchangées; que la FPI continuera de gérer ses liquidités et ses clauses restrictives; que les conditions du marché de l'immobilier, entre autres la concurrence à l'égard des acquisitions, se normaliseront; que les marchés financiers canadiens permettront à CT REIT d'avoir accès à des capitaux propres et à des emprunts à des taux raisonnables lorsqu'elle en a besoin; que le réaménagement de Canada Square et les activités connexes se dérouleront comme prévu; et que la Société poursuivra sa participation dans la FPI selon les modalités décrites aux présentes. Les résultats et les faits qui se produiront dans la réalité pourraient différer grandement des déclarations prospectives, étant donné les risques et incertitudes considérables qui entrent en jeu, en particulier ceux mentionnés à la rubrique 5, « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle, ailleurs dans la présente notice annuelle et à la rubrique 12.0, « Gestion des risques d'entreprise » du rapport de gestion 2025 de CT REIT. Un certain nombre de ces risques et incertitudes ne dépendent pas de la volonté de la FPI. Par conséquent, toutes les déclarations prospectives que renferme la présente notice annuelle sont données sous réserve de la présente mise en garde et des autres mises en garde ou facteurs contenus aux présentes, sans garantie que les résultats ou les faits prévus se concrétiseront ou, même s'ils se concrétisent en grande partie, qu'ils auront les conséquences ou les effets prévus sur la FPI. Les déclarations prospectives sont faites en date de la présente notice annuelle, sans que CT REIT soit tenue de les mettre à jour ou de les réviser après avoir pris connaissance de faits nouveaux ou si la situation évolue.

Parmi les déclarations prospectives spécifiques faites dans la présente notice annuelle, on trouve notamment :

Rubrique 2 – Description des activités

- l'intention de la FPI de verser des distributions fiables, soutenues et croissantes à la page 3;
- la capacité de la FPI d'accroître l'ensemble de ses actifs en service pour augmenter ses FPAOA par part et sa valeur liquidative par part à la page 3;
- la capacité de la FPI d'exécuter ses stratégies de croissance à la page 3;
- la capacité de la FPI de participer avec la SCT à l'exploitation des immeubles ou à l'intensification de leur usage à la page 3;
- l'accès de la FPI à des sources de financement par emprunt ou par capitaux propres à la page 5;

Rubrique 4 – Développement général de l'entreprise

- les activités d'aménagement de la FPI à la page 16;
- l'accès de la FPI à des sources de financement par emprunt ou par capitaux propres à la page 16;

Rubrique 9 – Dettes et parts SEC de catégorie C

- le taux de distribution moyen pondéré prévu sur les parts SEC de catégorie C à la page 58;

Rubrique 11 – Distributions

- l'intention de la FPI de verser des distributions à la page 66.

Les déclarations prospectives comportent nécessairement des risques connus et inconnus et des incertitudes, dont bon nombre sont hors du contrôle de la FPI, de sorte que les résultats, la performance, les réalisations, les prévisions et les occasions réels de CT REIT pour les périodes futures pourraient différer de façon importante de ceux exprimés de façon explicite ou implicite par de telles déclarations prospectives. Ces risques et ces incertitudes comprennent les suivants :

- la situation économique, notamment le taux d'inflation et de déflation ainsi que la disponibilité et le coût du crédit;
- la capacité de la FPI d'obtenir ou d'obtenir à des conditions raisonnables du financement par emprunt ou par capitaux propres;
- les modifications des lois et des règlements touchant la FPI, régissant notamment le traitement fiscal de la FPI et sa qualité de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR, et de « fiducie de placement immobilier », au sens des règles EIPD;
- la stabilité économique des régions où se trouvent les immeubles;
- la concentration géographique des immeubles en Ontario, au Québec et dans l'ouest du Canada;
- le manque de diversité des investissements de la FPI, concentrés dans les immeubles de commerce de détail;
- la dépendance de la FPI envers la SCT pour respecter ses obligations découlant de ses contrats de location;
- l'augmentation du budget des dépenses en immobilisations de la FPI et la hausse de ses charges fixes;
- la participation considérable de la SCT dans la FPI;
- la dépendance envers les services administratifs fournis par la SCT aux termes de la convention de services et de la convention de gestion immobilière;
- l'incertitude liée à l'impartition d'activités, à la gestion immobilière et à l'aménagement d'immeubles, aux obligations environnementales et à la perturbation des activités;
- la capacité de la FPI d'accroître ses actifs par des acquisitions auprès de la SCT;
- la capacité de la FPI d'exploiter ses immeubles ou d'en intensifier l'usage, qui pourrait être entravée par des retards dans l'obtention des approbations des autorités municipales et autres, une hausse des frais d'aménagement et d'autres facteurs;
- les résultats financiers et opérationnels futurs du locataire clé de la FPI, la SCT.

CT REIT avise le lecteur que les listes des risques qui précèdent ne sont pas exhaustives et que d'autres incertitudes, facteurs et hypothèses pourraient avoir une incidence défavorable importante sur ses résultats. Les investisseurs et autres lecteurs sont priés de porter une attention particulière aux risques, aux incertitudes, aux facteurs et aux hypothèses qui précèdent lorsqu'ils évaluent des déclarations prospectives, auxquelles ils ne doivent pas se fier indûment. Pour de plus amples renseignements sur les risques, les incertitudes, les facteurs et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de CT REIT diffèrent des attentes actuelles, il y a lieu de se reporter également aux documents d'information de CT REIT que l'on peut consulter sur le site Web de SEDAR+, sous le profil de CT Real Estate Investment Trust, au www.sedarplus.ca, et par le biais d'un hyperlien sur le site www.ctreit.com.

Les déclarations prospectives ne tiennent pas compte de l'incidence potentielle des opérations, des éléments non récurrents ou des autres éléments spéciaux annoncés ou se produisant par la suite sur les résultats de CT REIT. Par exemple, elles ne tiennent pas compte de l'effet des aliénations, acquisitions, radiations d'actifs ou autres charges annoncées ou se produisant après la date à laquelle les déclarations ont été faites. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables le requièrent, CT REIT n'a aucune obligation de mettre à jour ou de modifier les déclarations prospectives, écrites ou verbales, qui peuvent être fournies à l'occasion par elle ou en son nom, que ce soit par suite de nouveaux renseignements, d'événements ou de circonstances futurs ou autrement, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent.

GLOSSAIRE

« **acte de fiducie** » désigne l'acte de fiducie conclu en date du 9 juin 2015 par CT Real Estate Investment Trust et Compagnie Trust BNY Canada, dans sa version complétée par les avenants à l'acte de fiducie.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » désigne les ajustements comptables qui tiennent compte des actifs, des passifs, des capitaux propres, des produits des activités et des frais sur une base proportionnelle, employés par la FPI à la place de la méthode de comptabilisation à la valeur de consolidation conforme aux PCGR en ce qui concerne les investissements ou les participations de la FPI dans l'immobilier.

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

« **autres enseignes de la SCT** » désigne les enseignes de la SCT, autres que les magasins Canadian Tire, et le terme « **autre enseigne de la SCT** » désigne l'une des autres enseignes de la SCT.

« **avenants à l'acte de fiducie** » désigne un acte complémentaire à l'acte de fiducie aux termes duquel, entre autres, une série de titres d'emprunt peut être émise conformément aux conditions de l'acte de fiducie, et comprend, collectivement, le deuxième avenant à l'acte de fiducie, le quatrième avenant à l'acte de fiducie, le cinquième avenant à l'acte de fiducie, le sixième avenant à l'acte de fiducie, le septième avenant à l'acte de fiducie, le huitième avenant à l'acte de fiducie, le neuvième avenant à l'acte de fiducie et le dixième avenant à l'acte de fiducie.

« **BAIIA consolidé** » désigne le résultat net consolidé, plus la somme, sans double emploi, (i) de la charge d'intérêts consolidée, (ii) de la dotation aux amortissements, et (iii) de la charge d'impôt sur le résultat consolidée (autre que les impôts sur le résultat, qu'ils soient positifs ou négatifs, attribuables à des gains ou à des pertes inhabituels ou non récurrents ou à tout autre gain ou perte sans effet sur la trésorerie ajusté dans le calcul du résultat net consolidé).

« **bureaux de la SCT** » désigne les bureaux du Canada Square occupés par le siège social de la SCT.

« **contrats de location de Canadian Tire** » désigne, collectivement, les contrats de location des magasins Canadian Tire et des postes d'essence ainsi que les contrats de location intervenus entre la Société et la SCT et visant les immeubles à vocation industrielle de la SCT.

« **contrats de location des postes d'essence** » désigne les contrats de location intervenus entre la Société et la SCT et visant les postes d'essence.

« **cadre GRE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.1, « Cadre de gestion des risques d'entreprise » de la présente notice annuelle.

« **Canada atlantique** » désigne le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard.

« **Canada Square** » désigne l'immeuble destiné à l'aménagement, qui comprend les bureaux existants de la SCT, situé aux 2180, 2190, 2200 et 2210 Yonge Street, Toronto (Ontario). Sauf indication contraire du contexte, dans la présente notice annuelle, le terme « Canada Square » désigne les droits de la FPI sur la moitié de cet immeuble.

« **changement de contrôle** » désigne l'acquisition, par 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, 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).

« **charge d'impôt sur le résultat consolidée** » désigne la charge d'impôt sur le résultat de la FPI établie après consolidation et conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **charge d'intérêts consolidée** » désigne le total de la charge d'intérêts de la FPI, après prise en compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle à l'égard de la dette consolidée, des obligations découlant d'un contrat de location-acquisition, de la décote d'émission initiale (ou, selon le cas, de la prime) de toute dette consolidée émise à un prix inférieur (ou, selon le cas, supérieur) à sa valeur nominale payée, cumulée ou prévue d'être payée ou cumulée au cours de cette période et, dans la mesure où les intérêts ont été capitalisés sur des projets qui sont destinés à l'aménagement ou conservés pour être aménagés plus tard au cours de la période, les intérêts ainsi capitalisés (y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle), le tout déterminé après consolidation conformément aux PCGR; toutefois : (i) malgré sa présentation conformément aux PCGR, la charge d'intérêts totale relative à la dette liée aux débentures convertibles et à la dette subordonnée sera incluse au taux d'intérêt nominal de ces dettes et, dans les calculs effectués à l'égard des titres d'emprunt, les distributions versées sur les parts SEC de catégorie C seront incluses; et (ii) pour dissiper tout doute, les distributions sur les parts SEC de catégorie B ne seront pas incluses dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée.

« **cinquième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 16 juin 2017 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débentures de série E.

« **commanditaires** » désigne CT REIT, Immobilière CT, Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, Canadian Tire Holdings III Limited Partnership et Canadian Tire Holdings IV Limited Partnership, et le terme « **commanditaire** » désigne l'une d'elles.

« **commandité** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.1, « Généralités » de la présente notice annuelle.

« **concurrent** » désigne une 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** » désigne le conseil de fiducie de la FPI.

« **contrat de licence** » désigne le contrat de licence d'utilisation de marques de commerce conclu le 23 octobre 2013 par la FPI, la Société et la SCT.

« **convention d'acquisition** » désigne la convention d'achat et de vente intervenue le 22 octobre 2013 entre Immobilière CT, la Société et la SCT et aux termes de laquelle la FPI a acquis indirectement les premiers immeubles et la SCT a notamment fait certaines déclarations et fourni certaines garanties et indemnités relativement aux premiers immeubles à la FPI et à la Société.

« **convention d'échange** » désigne la convention d'échange intervenue le 22 octobre 2013 entre la FPI, la Société, la SCT, Canadian Tire Holdings I Limited Partnership et Canadian Tire Holdings II Limited Partnership, et plus amplement décrite à la rubrique 10.3, « Convention d'échange » de la présente notice annuelle.

« **convention d'indemnisation** » désigne la convention d'indemnisation intervenue le 23 octobre 2013 entre la SCT, la FPI et la Société et aux termes de laquelle la SCT doit indemniser la FPI en cas de violation des déclarations et garanties de la convention d'acquisition, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique 10.2, « Convention d'indemnisation » de la présente notice annuelle.

« **convention DDPO** » désigne la convention relative au droit de première offre que la FPI, la Société et la SCT ont conclue le 23 octobre 2013 et qui est décrite à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT » de la présente notice annuelle.

« **convention de développement** » désigne la convention de développement que la FPI, la Société, Immobilière CT et la SCT ont conclue le 23 octobre 2013 et qui est plus amplement décrite à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de développement » de la présente notice annuelle.

« **convention de gestion immobilière** » désigne la convention de gestion immobilière que la Société, la SCT et Immobilière CT ont conclue le 23 octobre 2013, dans sa version modifiée le 8 août 2023, et qui est plus amplement décrite à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de gestion immobilière » de la présente notice annuelle.

« **convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » désigne la convention de non-concurrence et de non-sollicitation intervenue le 23 octobre 2013 entre la FPI, la Société et la SCT et qui est plus amplement décrite à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de non-concurrence et de non-sollicitation » de la présente notice annuelle.

« **convention de services** » désigne la convention de services que la FPI, la Société et la SCT ont conclue le 23 octobre 2013, dans sa version modifiée le 8 août 2023, aux termes de laquelle la SCT ou certaines de ses filiales fournissent les services administratifs et qui est plus amplement décrite à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de services » de la présente notice annuelle.

« **convention de société en commandite** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.1, « Généralités » de la présente notice annuelle.

« **CT REIT** » et « **FPI** » a le sens qui lui est attribué à la page 1 de la présente notice annuelle.

« **CTP** » désigne la Division pétrolière.

« **date de référence du calcul** » désigne, en ce qui concerne une date donnée, le dernier jour du plus récent trimestre d'exercice terminé de la FPI, à moins d'indications contraires.

« **DDPO** » désigne un droit de première offre.

« **DDPO sur le contrat de location** » désigne un droit de première offre accordé par la FPI à la SCT jusqu'à la fin de la durée du contrat de location (y compris les prolongations exercées) conclu avec la SCT qui prévoit que, 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 contrat de location 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; 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.

« **DDPR** » désigne un droit de premier refus.

« **DDPR en cas de changement de contrôle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.2, « Facteurs de risque liés aux relations d'affaires clés – Interdiction des offres publiques d'achat » de la présente notice annuelle.

« **DDPR sur le contrat de location** » désigne un droit de premier refus accordé par la FPI à la SCT jusqu'à la fin de la durée du contrat de location (y compris les prolongations exercées) conclu avec la SCT qui prévoit que, si la FPI reçoit une offre de bonne foi d'un concurrent en vue d'acheter ou d'acquérir autrement un ou plusieurs immeubles ou des droits sur des immeubles, dont une partie ou la totalité sont loués ou ont été loués à la SCT aux termes d'un contrat de location 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.

« **débtentes de série B** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série B à 3,527 % d'un capital de 200 millions de dollars venant à échéance le 9 juin 2025.

« **débtentes de série D** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série D à 3,289 % d'un capital de 200 millions de dollars venant à échéance le 1^{er} juin 2026.

« **débtentes de série E** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série E à 3,469 % d'un capital de 175 millions de dollars venant à échéance le 16 juin 2027.

« **débtentes de série F** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série F à 3,865 % d'un capital de 200 millions de dollars venant à échéance le 7 décembre 2027.

« **débtentes de série G** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série G à 2,371 % d'un capital de 150 millions de dollars venant à échéance le 6 janvier 2031.

« **débtentes de série H** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série H à 3,029 % d'un capital de 250 millions de dollars venant à échéance le 5 février 2029.

« **débtentes de série I** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série I à 5,828 % d'un capital de 250 millions de dollars venant à échéance le 14 juin 2028.

« **débtentes de série J** » désigne les débtentes non garanties de premier rang de série J à 4,292 % d'un capital de 200 millions de dollars venant à échéance le 9 juin 2030.

« **débtentes** » désigne, collectivement, les débtentes de série D, les débtentes de série E, les débtentes de série F, les débtentes de série G, les débtentes de série H, les débtentes de série I et les débtentes de série J.

« **déclaration de fiducie** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 1.1, « Aperçu » de la présente notice annuelle.

« **dette** » désigne, en ce qui concerne une personne (sans dédoublement) : (i) son obligation découlant d'un emprunt (notamment le plein capital des titres d'emprunt convertibles, malgré sa présentation conformément aux principes comptables généralement reconnus); (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; et (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 d'emprunt convertibles, comme il est indiqué plus haut), une obligation constituera des dettes d'une personne uniquement dans la mesure où elle figurerait comme un passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux principes comptables généralement reconnus; b) les obligations mentionnées aux points (i) à (iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs des 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 est présenté comme un passif à court terme au bilan; et c) les parts, les parts SEC de catégorie A, les parts SEC de catégorie B, les parts SEC de catégorie C, les parts SEC de catégorie D et les titres échangeables ne constituent pas des dettes.

« **dette autorisée** » désigne :

(i) une dette : a) de la FPI envers une de ses filiales; et b) d'une filiale de la FPI envers la FPI ou une autre de ses filiales (chacune des entités mentionnées aux points a) et b) étant une « entité apparentée » pour les besoins de la présente définition), étant entendu que les dispositions du point i) ne s'appliquent plus : (A) lors de l'aliénation ultérieure, notamment du transfert, de cette dette en faveur d'une personne qui n'est pas une entité apparentée, au montant qui lui a ainsi été aliéné ou transféré; ou (B) dans le cas d'une dette de la FPI envers une de ses filiales, lors de l'émission ou de l'aliénation ultérieure d'actions ordinaires, de parts ou de titres de capitaux propres équivalents (notamment par regroupement ou fusion) de cette filiale, qui fait en sorte que cette dernière n'est plus une filiale de la FPI (et devient donc un « tiers » à cette fin), au produit obtenu en multipliant le montant de cette dette par le pourcentage d'actions ordinaires, de parts ou de titres de capitaux propres équivalents appartenant au tiers immédiatement après cette émission ou aliénation par des personnes autres que la FPI ou une de ses filiales, et, dans chaque cas, le montant de la dette sera réputé, pour le calcul du pourcentage de la dette (au sens des avenants à l'acte de fiducie), avoir été contracté lors du transfert, de l'émission ou de l'aliénation;

(ii) une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est contractée afin de renouveler, prolonger, rembourser, racheter, acheter ou refinancer (chaque opération étant un « refinancement ») une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est impayée à la date des présentes ou qui peut être contractée aux termes des présentes, ou dont le produit est affecté à ces besoins; toutefois : a) la dette qui est contractée ne doit pas être supérieure au capital global des dettes qui sont ainsi refinancées à ce moment, majoré de la prime qui doit être payée dans le cadre de ce refinancement conformément aux conditions de la dette qui est ainsi refinancée ou de la prime que la FPI ou la filiale concernée estime raisonnablement nécessaire pour effectuer un tel refinancement au moyen d'une offre publique d'achat ou d'une entente négociée de gré à gré, plus les frais de la FPI et de la filiale concernée engagés relativement à ce refinancement; b) la dette qui est contractée et dont le produit sert à refinancer les débetures ou une dette de la FPI ou d'une de ses filiales dont le rang est égal et proportionnel à celui des débetures, ou une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est subordonnée quant au droit de paiement aux débetures, sera autorisée uniquement si, dans le cas du refinancement des débetures ou d'une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est de rang égal et proportionnel à celui des débetures, la dette contractée prend un rang égal et proportionnel à celui des débetures ou y est subordonnée, et, dans le cas du refinancement de la dette de la FPI qui est subordonnée aux débetures, la dette contractée est subordonnée aux débetures au moins dans la même mesure que celle ainsi refinancée;

« **dette consolidée** » désigne, à toute date, la dette consolidée de la FPI à cette date déterminée après consolidation conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dette non garantie consolidée** » désigne la dette consolidée de la FPI à toute date qui n'est pas garantie d'une quelconque manière par une charge à cette date, déterminée conformément aux PCGR, y compris les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dette subordonnée** » désigne la dette de la FPI (ou de l'entité qui la remplace) : (i) qui est expressément subordonnée quant au droit de paiement aux titres d'emprunt et aux obligations de la FPI et de ses filiales aux termes de ses facilités de crédit renouvelables; et (ii) relativement à l'émission pour laquelle chaque agence de notation déterminée (au sens de l'acte de fiducie) confirme par écrit que sa note, le cas échéant, pour les titres d'emprunt à l'émission de la dette sera au moins égale à celle attribuée aux titres d'emprunt immédiatement avant l'émission de la dette.

« **deuxième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 9 juin 2015 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débetures de série B.

« **distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie A** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.7, « Distributions » de la présente notice annuelle.

« **distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie C** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.7, « Distributions » de la présente notice annuelle.

« **distribution préférentielle sur les parts SEC de catégorie D** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.7, « Distributions » de la présente notice annuelle.

« **Division pétrolière** » désigne l'entreprise de vente au détail de produits pétroliers exploitée sous la dénomination et marque de commerce Essence+ Canadian Tire, ainsi que les postes d'essence Petro-Canada et d'autres marques appartenant à la SCT.

« **dixième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 9 juin 2025 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débentures de série J.

« **droit d'inscription d'entraînement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.3, « Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **droit d'inscription sur demande** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.3, « Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **droits de consentement de la SCT** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.2, « Facteurs de risque liés aux relations d'affaires clés – Participation importante de la SCT » de la présente notice annuelle.

« **écart** » désigne le montant correspondant au rendement des obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans majoré de 200 points de base.

« **écart du marché – catégorie C** » désigne la somme de 0,05 % et de l'écart du marché des titres d'emprunt.

« **écart du marché des titres d'emprunt** » désigne la moyenne arithmétique, en pourcentage, de la différence entre : (i) 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; et (ii) 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.

« **EIPD** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.4, « Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements – Facteurs de risque d'ordre fiscal – Statut de fiducie de placement immobilier » de la présente notice annuelle.

« **enseignes de la SCT** » désigne les dénominations ou marques de commerce de la SCT, notamment les enseignes Canadian Tire, Mark's, SportChek, PartSource, Party City, Pro Hockey Life et, aux fins de la présente notice annuelle, comprend également la Banque Canadian Tire et la Division pétrolière; et le terme « **enseigne de la SCT** » désigne l'une de ces enseignes.

« **ESG** » désigne les éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance.

« **exception relative aux FPI** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.4, « Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements – Facteurs de risque d'ordre fiscal – Statut de fiducie de placement immobilier » de la présente notice annuelle.

« **facilité de crédit bancaire** » désigne la facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang d'un capital de 300 millions de dollars qu'un syndicat de prêteurs a accordée à la Société le 23 octobre 2013, telle qu'elle est modifiée et/ou prolongée à l'occasion.

« **facilité de crédit de la SCT** » désigne la facilité de crédit renouvelable non garantie et non engagée d'un capital de 300 millions de dollars que la SCT a accordée à la Société le 6 décembre 2019, telle qu'elle est modifiée et/ou prolongée à l'occasion.

« **facilités de crédit** » désigne la facilité de crédit bancaire et la facilité de crédit de la SCT.

« **facteur de capitalisation** » désigne, à la date de référence du calcul pertinente, le montant correspondant à la moyenne simple des taux de capitalisation moyens pondérés publiés par la FPI relativement au calcul de la juste valeur de ses actifs dans le cadre des états financiers annuels ou intermédiaires de la FPI ou du rapport de gestion publiés pour chacun des huit derniers trimestres d'exercice terminés (y compris le trimestre d'exercice comportant la date de référence du calcul pertinente).

« **fiduciaire désigné** » désigne le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, soit Compagnie Trust BNY Canada ou ses remplaçants.

« **fiduciaire indépendant** » désigne un 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** » désigne les fiduciaires de la FPI, et le terme « **fiduciaire** » désigne l'un d'eux.

« **Fiducie** » désigne CT Real Estate Investment Trust et ses ayants droit.

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et le terme « **filiales** » désigne au moins deux filiales.

« **FPAO** » désigne une mesure non définie par les PCGR qui a le sens qui lui est attribué dans la documentation de REALPAC portant sur les FPAO et les FPAOA. Les FPAO correspondent au bénéfice net établi conformément aux Normes comptables IFRS, 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; (iv) les charges locatives internes; (v) les paiements sur le capital des contrats de location liés aux actifs au titre de droits d'utilisation; et (vi) l'impôt différé sur le résultat.

« **FPAOA** » désigne une mesure non définie par les PCGR qui a le sens qui lui est attribué dans la documentation publiée par l'Association des biens immobiliers du Canada intitulé « REALPAC Funds From Operations & Adjusted Funds From Operations for IFRS » (la « documentation de REALPAC portant sur les FPAO et les FPAOA »). Les FPAOA désignent les FPAO après certains ajustements visant à exclure l'incidence de la comptabilisation des produits locatifs liés aux immeubles de façon linéaire, la déduction d'une réserve pour dépenses d'investissement de maintien normalisées et la déduction des charges locatives directes qui ne sont pas liées à des projets d'aménagement. Voir la rubrique 10.1, « Mesures financières non définies par les PCGR » du rapport de gestion 2025 de la FPI pour obtenir plus de renseignements.

« **huitième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 3 février 2022 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débentures de série H.

« **immeubles** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 3.1, « Aperçu du portefeuille d'immeubles » de la présente notice annuelle, et « **immeuble** » désigne l'un des immeubles.

« **immeubles à vocation industrielle** » désigne les installations de distribution, les entrepôts et les bâtiments pour l'industrie légère ayant une taille et une configuration qui permettent d'accueillir un large éventail de locataires, et le terme « **immeuble à vocation industrielle** » désigne l'un d'eux.

« **immeubles de commerce de détail** » désigne les immeubles loués à la SCT, à d'autres enseignes de la SCT et à des locataires détaillants tiers.

« **immeubles destinés à l'aménagement** » désigne les immeubles qui sont entièrement en cours d'aménagement ou de réaménagement.

« **immeubles en cours d'aménagement** » désigne un immeuble destiné à l'aménagement ou un immeuble ou une partie d'un immeuble dont la SLB est visée par la construction de bâtiments additionnels et/ou des modifications importantes.

« **Immobilière CT** » désigne Immobilière Canadian Tire Limitée, filiale en propriété exclusive de la SCT.

« **information confidentielle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.5, « Facteurs de risque liés à l'exploitation – Risque lié à la cybersécurité et à la technologie » de la présente notice annuelle.

« **intensification** » désigne la construction de bâtiments additionnels et/ou la modification de bâtiments existants, qui sont susceptibles d'augmenter la SLB d'un immeuble.

« **LCSA** » désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée à l'occasion.

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application.

« **marchands** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 2.2, « Description des activités – Description du locataire principal » de la présente notice annuelle.

« **Mark's** » désigne l'entreprise de vente au détail et en gros exploitée par Mark's Work Warehouse Ltd. sous les dénominations et marques de commerce Mark's, L'Équipeur, Mark's WorkPro, L'Équipeur Pro, Mark's Commercial et l'Équipeur Commercial.

« **membre du groupe** » a le sens attribué au terme « membre du même groupe » dans le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus.

« **montant choisi** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 11.1, « Politique en matière de distributions » de la présente notice annuelle.

« **montant de la distribution au titre du remboursement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.7, « Distributions » de la présente notice annuelle.

« **Morningstar DBRS** » désigne DBRS Limited.

« **neuvième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 17 novembre 2023 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débentures de série I.

« **non-résidents** » désigne (i) des non-résidents du Canada; (ii) des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes; ou (iii) à la fois des non-résidents et des sociétés de personnes visées au point (ii) (le tout au sens de la LIR).

« **normes comptables IFRS** » désigne les normes comptables IFRS® publiées par l'International Accounting Standards Board.

« **notice annuelle** » a le sens qui lui est attribué à la première page de la présente notice annuelle.

« **obligations de refinancement de CT** » (i) 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 : a) 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 d'emprunt) et de racheter ces parts SEC de catégorie C au moyen du produit de ce financement par emprunt; b) 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; et (ii) si la SCT refuse de donner son consentement à un refinancement de CT, dont le produit refinancera les titres d'emprunt échus émis par la FPI à la SCT, alors cette dernière accepte les parts SEC de catégorie C et/ou accorde à la FPI un prêt dont le montant total est celui nécessaire au refinancement de ces titres d'emprunt échus et qui sera réparti entre les parts SEC de catégorie C et les titres d'emprunt 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 d'emprunt étant calculé selon l'écart du marché des titres d'emprunt, selon le cas).

« **offre en cas de changement de contrôle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 9.2, « Débentures – Remboursement en cas d'événement déclenchant un changement de contrôle » de la présente notice annuelle.

« **OPRCNA** » désigne une offre publique de rachat dans le cours normal des activités au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes et les règles de la TSX applicables.

« **Ouest canadien** » désigne la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan et le Manitoba, ainsi que les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon.

« **part du commandité** » désigne une part représentant la participation du commandité.

« **participation du commandité** » désigne la participation du commandité dans la Société.

« **parts** » désigne les 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 avec droit de vote** » désigne les parts et les parts spéciales avec droit de vote, et le terme « **part avec droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **parts de la Société** » désigne les parts du capital de la Société, et le terme « **part de la Société** » désigne l'une d'elles.

« **parts privilégiées** » désigne 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** » désigne, collectivement, les parts de société en commandite de catégorie A de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie A** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC de catégorie B** » désigne, 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** » désigne, 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 de catégorie D** » désigne, collectivement, les parts de société en commandite de catégorie D de la Société, et le terme « **part SEC de catégorie D** » désigne l'une d'elles.

« **parts SEC supplémentaires** » désigne les parts de société en commandite 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** » désigne les parts spéciales avec droit de vote de la FPI émises de concert avec les parts SEC de catégorie B et, dans certains cas limités, avec les parts SEC de catégorie C, et le terme « **part spéciale avec droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **Party City** » désigne l'entreprise de fourniture d'articles de fêtes et de célébrations qui exerce ses activités au Canada sous la dénomination et les marques de commerce Party City.

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus du Canada (qui sont les Normes comptables IFRS pour les émetteurs canadiens assujettis) adoptés par la FPI pour la présentation de l'information financière.

« **période de taux fixe actuelle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 7.2, « Parts de société en commandite – Parts SEC de catégorie C » de la présente notice annuelle.

« **période de taux fixe ultérieure** » désigne, en ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, la période de taux fixe de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe actuelle pour chaque série et chaque période de taux fixe de cinq ans qui suit.

« **période de taux variable ultérieure** » désigne, en ce qui concerne une série de parts SEC de catégorie C, la période de taux variable de cinq ans suivant la fin de la période de taux fixe actuelle pour chaque série et chaque période de taux variable de cinq ans qui suit.

« **personne apparentée** » désigne une 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 éventuellement modifiée.

« **placement d'entraînement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.3, « Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **placement sur demande** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.3, « Convention d'échange – Droits d'inscription » de la présente notice annuelle.

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts, et le terme « **porteur de parts** » désigne l'un d'eux.

« **porteurs de parts avec droit de vote** » désigne les porteurs de parts avec droit de vote, et le terme « **porteur de parts avec droit de vote** » désigne l'un d'eux.

« **poste d'essence** » désigne tout poste d'essence situé dans un immeuble exploité par la Division pétrolière, et le terme « **postes d'essence** » désigne au moins deux d'entre eux.

« **premier appel public à l'épargne** » désigne le placement auprès du public de parts aux termes du prospectus définitif de la FPI daté du 10 octobre 2013, dont la clôture a eu lieu le 23 octobre 2013.

« **premiers immeubles** » désigne le portefeuille de 256 immeubles, soit 255 immeubles de commerce de détail au Canada et un immeuble à vocation industrielle que la FPI a indirectement acquis de la SCT le 23 octobre 2013 par l'entremise de la Société dans le cadre du premier appel public à l'épargne.

« **quatrième avenant à l'acte de fiducie** » désigne l'avenant à l'acte de fiducie daté du 31 mai 2016 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l'émission par la FPI de débentures de série D.

« **rapport de gestion 2025** » désigne le rapport de gestion de CT REIT pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui est intégré par renvoi aux présentes.

« **refinancement de CT** » désigne le 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 actuelle, d'une période de taux fixe ultérieure ou d'une période de taux variable ultérieure et/ou à l'échéance d'une dette due par la FPI à la SCT.

« **régimes enregistrés** » désigne, 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 bénéfices, des comptes d'épargne libre d'impôt et des régimes enregistrés d'épargne-études.

« **règles EIPD** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 5.2.4, « Facteurs de risque liés à la conformité aux lois et règlements – Facteurs de risque d’ordre fiscal – Statut de fiducie de placement immobilier » de la présente notice annuelle.

« **résultat net consolidé** » désigne, pour toute période, le résultat net (la perte nette) de la FPI pour cette période, déterminé après consolidation conformément aux PCGR, à l’exclusion : (i) de tout gain ou de toute perte attribuable à la vente ou autre disposition d’un actif ou d’un passif de la FPI, autre qu’un immeuble à revenu destiné à la revente; (ii) des variations sans effet sur la trésorerie de la juste valeur des gains et pertes de la FPI, déterminées après consolidation conformément aux PCGR; (iii) d’autres éléments non récurrents; (iv) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle; l’incidence fiscale des points (i) à (iii) est, selon le cas, incluse ou exclue.

« **RRD** » désigne le régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

« **S&P** » désigne S&P Global Ratings, division de S&P Global Corp.

« **SCT** » désigne 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.

« **secteur détail** » désigne le secteur détail à présenter de la SCT.

« **secteur services financiers** » désigne les activités relatives aux services financiers exercées par les filiales de Services financiers Canadian Tire Limitée, soit la Banque Canadian Tire et CTFS Bermuda Ltd.

« **SEDAR+** » désigne le Système électronique de données, d’analyse et de recherche (www.sedarplus.ca).

« **septième avenant à l’acte de fiducie** » désigne l’avenant à l’acte de fiducie daté du 6 janvier 2021 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l’émission par la FPI de débentures de série G.

« **service de la dette** » désigne, pour toute période, la somme (sans dédoublement) : (i) de la charge d’intérêts consolidée de cette période; et (ii) de tous les remboursements de capital réguliers et prévus qui sont effectués à l’égard de la dette consolidée au cours de cette période (sauf les remboursements de capital libératoires, remboursements de capital in fine ou remboursements de capital semblables à l’échéance ou encore les remboursements de cette dette dans son intégralité).

« **services administratifs** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de services » de la présente notice annuelle.

« **services de gestion immobilière** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.4, « Ententes commerciales avec la SCT – Convention de gestion immobilière » de la présente notice annuelle.

« **sixième avenant à l’acte de fiducie** » désigne l’avenant à l’acte de fiducie daté du 7 février 2018 et déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières relativement à l’émission par la FPI de débentures de série F.

« **SLB** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 3.1, « Aperçu du portefeuille d’immeubles » de la présente notice annuelle.

« **Société** » désigne la Société en commandite CT REIT, société en commandite existant sous le régime de la *Loi sur les sociétés en commandite* (Ontario).

« **SportChek** » désigne les entreprises de commerce de détail exploitées par FGL Sports Ltd., dont les dénominations ou les marques de commerce SportChek, Sports Experts, Atmosphere, Sports Rousseau, Hockey Experts et L’Entrepôt du Hockey, à moins que le contexte exige une autre interprétation.

« **taux de distribution fixe annuel** » désigne, 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.

« **titres d'emprunt** » désigne les titres d'emprunt non garantis de premier rang de la FPI émis et représentés par un certificat à l'occasion aux termes de l'acte de fiducie, dans sa version complétée à l'occasion, au porteur, sous forme nominative, ou sous forme nominative quant au capital uniquement, y compris les titres d'emprunt globaux et les titres d'emprunt nominatifs.

« **titres d'emprunt globaux** » désigne les titres d'emprunt représentés sous forme entièrement nominative et détenus par ou pour la Caisse canadienne de dépôt de valeurs (CDS).

« **titres d'emprunt nominatifs** » désigne les titres d'emprunt qui sont nominatifs quant au capital et aux intérêts et qui comprennent, si le contexte l'exige, les titres d'emprunt globaux.

« **titres émis** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique 10.3, « Convention d'échange – Droits préférentiels de souscription » de la présente notice annuelle, et le terme « **titre émis** » désigne l'un d'eux.

« **total des actifs** » désigne, à toute date, le total des actifs de la FPI, à l'exclusion de la survaleur et des actifs d'impôts différés, déterminé après consolidation et conformément aux PCGR, compte tenu des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle et, dans la mesure applicable, des ajustements qui correspondent à ceux qui sont apportés en conséquence de la définition du terme « BAIIA consolidé » (sauf les ajustements de la juste valeur par suite d'une augmentation ou d'une diminution de la juste valeur des immeubles de placement).

« **total des actifs ajustés** » désigne, à toute date, le total des actifs, à la date de référence du calcul pertinente, étant entendu que la composante de ce total qui inclurait par ailleurs le montant indiqué au poste « Immeubles de placement » (ou l'équivalent) du bilan de la FPI correspondra plutôt au montant obtenu en appliquant le facteur de capitalisation à cette date de référence du calcul pour déterminer la juste valeur des actifs de la FPI composant les « Immeubles de placement » à la date en question, au moyen de la méthode d'évaluation décrite par la FPI dans ses derniers états financiers intermédiaires ou annuels publiés ou dans son dernier rapport de gestion intermédiaire ou annuel publié, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures.

« **total des actifs ajustés non grevés** » désigne, à la date de référence du calcul pertinente, le total des actifs (à l'exclusion des montants se rapportant aux actifs grevés), étant entendu que la composante de ce total qui inclurait par ailleurs le montant indiqué au poste « Immeubles de placement » (ou l'équivalent) du bilan sera remplacée par le montant obtenu en appliquant le facteur de capitalisation à cette date de référence du calcul pour déterminer la juste valeur des actifs de la FPI composant les « Immeubles de placement » (à l'exclusion des actifs grevés) à la date en question, au moyen de la méthode d'évaluation décrite par la FPI dans ses derniers états financiers intermédiaires ou annuels publiés ou dans son dernier rapport de gestion intermédiaire ou annuel publié, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures.

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » désigne le total des actifs de la FPI indiqué dans son dernier bilan consolidé.

ANNEXE A

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT

Le 5 novembre 2024

1. Objet du comité

Le conseil de fiducie (le « conseil ») de CT Real Estate Investment Trust (« CT REIT » ou la « FPI ») a mis sur pied le comité d'audit (le « comité ») afin d'aider le conseil à remplir les responsabilités en matière de supervision qui lui incombent en ce qui a trait aux éléments suivants :

- (i) l'intégrité des états financiers de la FPI et des documents d'information publics connexes;
- (ii) la conformité aux exigences des lois et des règlements et aux autres exigences qui s'appliquent aux états financiers et à la communication de l'information financière de la FPI;
- (iii) la responsabilité de la direction d'évaluer et de déclarer l'efficacité des contrôles internes sur l'information financière et des contrôles et procédures de communication;
- (iv) les titres de compétence, l'indépendance, la nomination et la qualité du travail des auditeurs externes;
- (v) la prestation de services de gestion des risques d'entreprise et de services d'audit interne (« SAI ») fournis par La Société Canadian Tire Limitée (« SCT ») aux termes de la convention de services modifiée conclue par CT REIT, CT REIT Limited Partnership et la SCT le 8 août 2023, dans sa version éventuellement modifiée de nouveau;
- (vi) l'information publique, les contrôles internes, les procédures et la conformité liés aux questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »). Les questions ESG comprennent, entre autres, les risques, les occasions, les mesures et les cibles liés à la durabilité et aux changements climatiques;
- (vii) toute autre question déléguée par le conseil.

2. Responsabilités du comité

Le comité d'audit s'acquitte des fonctions qui incombent habituellement à un comité d'audit et de toute autre fonction que le conseil lui confie, notamment les fonctions et les responsabilités suivantes :

a) **Présentation de l'information financière**

Examiner avec la direction et les auditeurs externes ce qui suit :

- (i) la pertinence des méthodes et des conventions comptables de la FPI, la présentation des états financiers et l'information à fournir ainsi que toute modification importante qui y est apportée;
- (ii) les estimations clés, les jugements et les réserves, y compris les principales modifications qui y sont apportées;
- (iii) l'incidence de l'évolution du cadre réglementaire et du domaine comptable sur la présentation des états financiers;
- (iv) les états financiers annuels et intermédiaires en ce qui concerne leur préparation conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »);
- (v) le rapport de gestion annuel et intermédiaire (le « rapport de gestion »);

- (vi) les communiqués de presse faisant état des résultats;
- (vii) si les états financiers et le rapport de gestion sont considérés collectivement, la présentation fidèle de la situation financière et du rendement de la FPI et, s'il y a lieu, la recommandation à des fins d'approbation par le conseil des états financiers, du rapport de gestion et des communiqués de presse faisant état des résultats;
- (viii) le rapport des auditeurs externes sur les états financiers annuels et leur examen des états financiers intermédiaires, ainsi que les problèmes soulevés et les mesures prises par la direction pour les régler.

b) Autre information financière

- (i) examiner l'ensemble des autres communiqués et présentations aux investisseurs contenant de l'information financière non divulguée ou de l'information financière prospective et en faire état au conseil. Lorsque l'examen par le conseil ou le comité d'audit est impossible avant la diffusion des communiqués, le président du comité d'audit et le président du conseil, agissant conjointement, peuvent exercer ce pouvoir d'examen et d'approbation;
- (ii) examiner toute information financière importante, y compris les états financiers contenus dans un prospectus, une notice d'offre, document d'information déposé publiquement et en faire état au conseil;
- (iii) examiner la notice d'offre de la FPI et, s'il y a lieu, la recommander à l'approbation du conseil.

c) Supervision des contrôles internes sur la présentation de l'information financière et contrôles et procédures de communication de l'information

- (i) examiner les rapports réguliers de la direction, du service des finances et des SAI de la SCT et des auditeurs externes afin d'acquérir la certitude que la FPI a conçu et maintient un système de contrôle interne sur la présentation de l'information financière (« CIIF ») qui permettent d'obtenir un degré d'assurance raisonnable quant à la fiabilité du processus de présentation de l'information financière, toute indication de fraude et les mesures correctives prises pour y remédier. Ces rapports font notamment mention de tout indice de fraude et des mesures correctrices prises à cet égard;
- (ii) examiner les rapports réguliers de la direction, du service des finances et des SAI de la SCT et des auditeurs externes afin d'acquérir la certitude que la FPI a conçu et maintient des contrôles et des procédures de communication de l'information (« CPCI ») qui permettent d'obtenir un degré d'assurance raisonnable que les renseignements que la FPI doit donner sont comptabilisés, traités, résumés et communiqués de manière appropriée;
- (iii) examiner le processus d'attestation des documents d'information publique de la FPI et le fondement des conclusions du chef de la direction et du chef des finances et en discuter avec le chef de la direction et le chef des finances;
- (iv) évaluer chaque année que des processus adéquats sont en place pour permettre l'examen de l'information financière extraite ou tirée des états financiers de la FPI en vue de s'assurer que celle-ci est présentée fidèlement.

d) Autres questions d'ordre financier

- (i) avant que des distributions soient déclarées, obtenir l'assurance raisonnable qu'il n'existe aucun motif raisonnable de croire que la FPI est, ou serait après le versement des distributions en question, incapable de rembourser ses dettes à l'échéance et que la valeur de réalisation de l'actif de la FPI serait en conséquence inférieure à la somme de son passif et du capital déclaré de toutes

les catégories, et confirmer au conseil qu'il a obtenu une telle assurance avant la déclaration des distributions en question;

- (ii) obtenir l'assurance raisonnable que la FPI est en mesure de racheter, d'acquérir ou de placer des titres et confirmer au conseil qu'il a obtenu une telle assurance avant que la FPI effectue le rachat, l'acquisition ou le placement en question.

e) Supervision de la gestion des risques

Risques de l'entreprise

- (i) surveiller les processus de gestion des risques de l'entreprise de la FPI aux fins de l'identification, de l'évaluation, de la gestion et, au besoin, de la déclaration de l'exposition aux risques principaux et émergents;
- (ii) examiner et recommander à l'approbation du conseil la politique de gestion des risques de l'entreprise de la FPI, y compris le cadre de gestion des risques d'entreprise, les déclarations relatives à l'appétit pour le risque et les principaux risques;

Principaux risques

- (iii) examiner les rapports sur la gestion des risques de l'entreprise et discuter avec le chef des finances et les autres membres de la direction de tous les principaux risques auxquels la FPI est exposée, y compris les risques émergents (à l'exception des risques dont la responsabilité a été déléguée par le conseil au comité de placement et au comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures [le « comité GRC »]) et des étapes que la direction a prises pour superviser, contrôler et gérer l'exposition à ces risques;
- (iv) faire état au conseil, au moins une fois par trimestre, de l'exposition aux principaux risques et des problèmes majeurs découlant de la gestion de ces risques;

Risque financier et risque de crédit

- (v) examiner et discuter des importants risques financiers et de crédit auxquels la FPI est exposée et des étapes que la direction a prises pour superviser, contrôler et rapporter ces risques;

Risques liés à la cybersécurité et à la sécurité de l'information

- (vi) examiner et passer en revue les risques liés à la cybersécurité, à la sécurité de l'information et à la protection des données auxquels la FPI est exposée et les mesures que la direction a prises pour superviser, contrôler et déclarer ces risques;

Autres rapports sur les risques

- (vii) examiner et passer en revue les risques juridiques auxquels la FPI est exposée et les étapes que la direction a prises pour superviser, contrôler et déclarer ces risques;
- (viii) examiner les autres rapports de la direction liés avec toute autre question ou politique relatives aux risques. La responsabilité de la supervision de ces rapports a été confiée au comité;

Modifications apportées aux politiques en matière de risque

- (ix) examiner et recommander à l'approbation du conseil les modifications proposées à toutes les politiques en matière de risques du conseil. La responsabilité de la supervision de ces politiques a été confiée au comité, notamment la politique du conseil sur la gestion des risques d'ordre financier et la politique du conseil sur la gestion des risques d'ordre juridique;

Éthique professionnelle

- (x) examiner les rapports réguliers de la direction conformément à la politique du conseil sur l'éthique professionnelle (y compris à l'égard du code d'éthique professionnelle), ce qui comprend l'examen annuel du processus servant à vérifier si les employés et les fiduciaires de la FPI se conforment au code d'éthique et à communiquer celui-ci à ces derniers et obtenir l'assurance raisonnable que ce processus fonctionne bien;
- (xi) examiner et recommander à l'approbation du conseil les modifications proposées à la politique du conseil sur l'éthique professionnelle et le code d'éthique;
- (xii) envisager et, au besoin, accorder des renonciations de conformité au code d'éthique aux membres de la haute direction qui occupent un poste de vice-président principal ou un poste supérieur;
- (xiii) superviser périodiquement les procédures de la FPI en ce qui concerne (A) 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 de la FPI et (B) la soumission anonyme et confidentielle des préoccupations des employés à l'égard des questions de comptabilité ou d'audit discutables et l'exigence que toutes ces questions ainsi qu'une description du règlement des plaintes ou des préoccupations soient présentées au comité;

Assurance

- (xiv) examiner le caractère adéquat des assurances contractées par la FPI et approuver les nouvelles polices d'assurance et le renouvellement de celles-ci, au besoin.

f) Questions d'ordre juridique, y compris les questions fiscales et les litiges

- (i) examiner trimestriellement avec la direction les litiges, les réclamations et les autres éventualités, y compris les cotisations de nature fiscale, qui pourraient avoir des répercussions importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI et la manière dont ces éléments ont été présentés dans les états financiers;
- (ii) discuter avec le chef du contentieux des problèmes de conformité de la FPI aux lois et règlements ayant une incidence importante sur les états financiers et la situation financière de la FPI;
- (iii) examiner avec la direction les demandes de renseignements reçues des organismes de réglementation ou des agences gouvernementales, ou encore, les rapports publiés qui soulèvent des questions sur les états financiers, les documents d'information continue ou les principes comptables de la FPI;
- (iv) examiner avec la direction l'état des questions d'ordre fiscal importantes pour la FPI et ses filiales;
- (v) recevoir une confirmation annuelle du chef du contentieux en ce qui concerne le dépôt de tous les documents importants de l'entreprise et sur les valeurs mobilières qui doivent être déposés par la FPI et ses filiales;
- (vi) recevoir une confirmation annuelle du chef des finances (A) en ce qui concerne le dépôt par la FPI et ses filiales des déclarations de revenus importants et de taxes de vente et le paiement des montants exigibles en temps opportun et (B) que les sommes prélevées à titre de déductions à la source sur la paie des employés ont été remises en temps opportun par la FPI et ses filiales.

g) Questions ESG

- (i) examiner les rapports réguliers de la direction sur les progrès réalisés par la FPI en vue d'atteindre les cibles, les objectifs et les engagements en matière d'ESG qui ont été rendus publics;

- (ii) examiner et recommander à l'approbation du conseil l'information publique relative aux facteurs ESG, notamment le rapport annuel sur les facteurs ESG de la FPI et les autres cibles, objectifs et engagements en matière d'ESG;
- (iii) surveiller les contrôles et les procédures liés à la communication de l'information au public concernant les facteurs ESG, notamment pour établir et surveiller les progrès réalisés par rapport aux cibles établies par la FPI, au moyen de rapports fournis par la direction et les SAI;
- (iv) surveiller les nouvelles tendances et les questions réglementaires en matière de durabilité environnementale, notamment le rendement de la FPI par rapport à des indices et à des points de référence externes pertinents, et la conformité de la FPI à la réglementation ESG applicable;
- (v) surveiller et gérer les risques liés aux facteurs ESG, y compris les progrès réalisés par la direction dans l'identification, l'évaluation, la priorisation, la surveillance et la gestion des risques et des occasions liés au développement durable et aux changements climatiques;

h) Auditeurs externes

- (i) faire des recommandations au conseil quant à la nomination des auditeurs externes;
- (ii) approuver les modalités de la mission des auditeurs externes et, à la condition que le conseil obtienne l'approbation des porteurs de parts pour ce faire, recommander à l'approbation du conseil la rémunération que la FPI doit leur verser en contrepartie de la réalisation de l'audit annuel;
- (iii) s'il y a lieu, recommander aux porteurs de parts de destituer les auditeurs externes en fonction et de les remplacer;
- (iv) effectuer un examen complet de la qualité du travail des auditeurs externes chaque année ou plus fréquemment au besoin, conformément au processus d'évaluation approuvé par le comité;
- (v) recevoir chaque année une lettre des auditeurs externes quant à leur indépendance, qui indique notamment toutes les missions ayant trait à des services autres que d'audit que la FPI leur a confiées (et les honoraires connexes);
- (vi) établir et maintenir une politique relative à l'embauche d'associés et d'employés, actuels et anciens, des auditeurs externes, actuels et anciens;
- (vii) examiner les communications écrites importantes entre les auditeurs externes et la direction (y compris les lettres de déclaration de la direction);
- (viii) s'il y a lieu, examiner le processus de rotation de l'associé chargé de l'audit et de tout autre associé participant à la mission d'audit ainsi que du calendrier d'application de ce processus et confirmer la sélection de ces associés;
- (ix) examiner, et, s'il y a lieu, approuver le plan d'audit des auditeurs externes, notamment l'étendue de l'audit, les points devant faire l'objet d'une attention particulière, la mesure dans laquelle l'audit externe peut être coordonné avec les activités des SAI, et les seuils d'importance relative que les auditeurs externes se proposent d'utiliser;
- (x) rencontrer régulièrement les auditeurs externes en l'absence de la direction pour discuter des restrictions qui peuvent avoir été imposées à l'égard de l'étendue et de la portée des travaux d'audit effectués par les auditeurs externes ou à la communication des constatations de ces derniers au comité;
- (xi) établir des processus de communication efficaces avec la direction et les auditeurs externes pour être mieux en mesure de surveiller objectivement la qualité et l'efficacité des relations entre les auditeurs externes, la direction et le comité;

- (xii) superviser le travail des auditeurs externes, notamment le règlement des désaccords entre ceux-ci et la direction quant à la présentation de l'information financière, grâce aux rapports que font directement les auditeurs externes au comité;
- (xiii) recevoir, au moins une fois par année, un compte rendu verbal ou écrit des auditeurs externes décrivant leurs politiques et méthodes internes en matière de contrôle de la qualité, des points importants soulevés, s'il y a lieu, dans le cadre des examens les plus récents du processus de contrôle de la qualité, tant ceux qui ont été effectués à l'interne que ceux qui ont été effectués par le Conseil canadien sur la reddition de comptes, de même que de toute demande formulée ou enquête effectuée par un gouvernement ou un organisme de réglementation.

i) Services d'audit interne

- (i) examiner et approuver le mandat, le rapport de subordination et les ressources des SAI afin de déterminer que celui-ci est indépendant et qu'il dispose des ressources suffisantes et du personnel compétent pour mener à bien son mandat;
- (ii) confirmer auprès du chef des SAI qu'il ou elle connaît son obligation de rendre des comptes au comité en ce qui concerne les questions qui relèvent de ce dernier, sans égard aux autres rapports de subordination auxquels il est tenu;
- (iii) examiner et approuver le plan annuel des SAI, y compris la portée prévue de ses activités, de ses objectifs, de son budget et de ses ressources aux fins de la réalisation de ces objectifs;
- (iv) examiner les comptes rendus des SAI à l'égard des contrôles servant à atténuer les risques d'ordre stratégique et financier et les risques en matière d'exploitation et d'ESG ainsi que tous les autres aspects qui relèvent des fonctions du comité et, au besoin, examiner le caractère adéquat et la pertinence des mesures prises par la direction en réponse à ces comptes rendus, y compris la mise en œuvre de ces mesures;
- (v) rencontrer périodiquement le chef des SAI de la SCT en l'absence de la direction et des auditeurs externes afin de comprendre, entre autres, les restrictions imposées à leur égard ou d'autres difficultés connues dans le cadre de leur travail, y compris les instructions sur la portée de leur travail et l'accès aux renseignements demandés et le niveau de coopération reçu de la direction durant l'exécution de leur travail.

j) Autres responsabilités importantes

- (i) recevoir des mises à jour régulières du chef des finances sur les activités de mobilisation des porteurs de titres et les tendances et faits nouveaux clés concernant les investisseurs;
- (ii) superviser et approuver les plans, s'il y a lieu, visant l'interaction du conseil avec les porteurs de parts;
- (iii) examiner chaque année les frais discrétionnaires engagés par le président du conseil et le chef de la direction afin d'obtenir l'assurance que ces frais sont raisonnables et de repérer la présence de charges inhabituelles;
- (iv) examiner, avec la SCT, qui est le fournisseur de services de la FPI, la qualité des services offerts par la SCT dans les secteurs d'activités ou pour les fonctions qui soutiennent les obligations de présentation et de communication de l'information financière de la FPI, le programme de gestion des risques de l'entreprise, la conformité aux lois et aux règlements et les autres secteurs qui s'inscrivent dans la portée du présent mandat ou que le conseil délègue par ailleurs au comité;
- (v) examiner périodiquement et, s'il y a lieu, recommander à l'approbation du conseil les changements apportés à d'autres politiques dont la supervision a été déléguée au comité, y compris la politique du conseil sur la communication de l'information financière;

- (vi) après avoir consulté le chef des finances et les auditeurs externes, obtenir l'assurance raisonnable, au moins une fois par année, que le personnel de la FPI affecté aux finances et à la comptabilité est compétent et assez nombreux et que les ressources connexes sont suffisantes et de qualité, y compris les consultants et les systèmes;
- (vii) examiner à l'avance la nomination du chef des finances de la FPI;
- (viii) en consultation avec la direction et les auditeurs externes, établir le calendrier des séances de formation continue sur les responsabilités du comité;
- (ix) examiner et approuver chaque année le compte rendu des activités du comité qui sera intégré à la circulaire d'information de la direction de la FPI;
- (x) exécuter les autres responsabilités et tâches qui sont déléguées par le conseil au comité.

3. Approbation préalable des services autres que d'audit

Le comité a établi la procédure suivante relativement aux services autres que d'audit :

- a) La direction informe le président du comité de toutes les demandes relatives à des services autres que d'audit que la FPI ou ses filiales souhaitent confier aux auditeurs externes avant que le travail soit entrepris. Le président du comité est autorisé à approuver ces demandes, mais si les honoraires payables en contrepartie de ces services excèdent 100 000 \$, ou si on s'attend à ce qu'ils excèdent cette somme, ou si ces services sont d'une nature délicate ou inhabituelle, il devra consulter le comité avant de donner son approbation. En plus de consulter le comité, si les honoraires payables en contrepartie de ces services excèdent 100 000 \$, le président du comité doit également consulter le président du comité d'audit de la SCT avant d'approuver ces services. Le président du comité doit informer le comité, à sa réunion suivante, de tous les services qu'il a approuvés au préalable.
- b) Le président du comité doit approuver toutes les missions de consultation en matière comptable et fiscale qu'on projette de confier à un cabinet d'audit autre que celui des auditeurs externes avant que le travail soit entrepris; toutefois, si les honoraires payables en contrepartie de ces missions excèdent 30 000 \$, ou si on s'attend à ce qu'ils excèdent cette somme, ou si ces missions sont d'une nature délicate ou inhabituelle, le président du comité devra consulter le comité avant de donner son approbation. Le président du comité doit informer le comité, à sa réunion suivante, de toutes les missions qu'il a approuvées au préalable.

4. Composition du comité

- a) Le comité se compose d'au moins trois fiduciaires, dont la majorité sont des résidents du Canada. Chaque membre du comité doit également respecter les critères d'indépendance au sens des exigences applicables des organismes de réglementation des valeurs mobilières qui ont été adoptées et qui sont en vigueur, en leur version modifiée, le cas échéant. Les fiduciaires qui sont employés de la FPI ne peuvent siéger au comité.
- b) Le comité GRC désigne un des membres du comité à titre de président du comité.

5. Qualification des membres

Tous les membres du comité doivent posséder des compétences financières, c'est-à-dire qu'il doit tous être en mesure de lire et de comprendre un jeu d'états financiers présentant des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles des questions dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles soient soulevées par la lecture des états financiers de la FPI.

6. Nomination et destitution des membres et vacances

Le conseil, sur recommandation du comité GRC, nomme les membres du comité chaque année et à d'autres moments par la suite si cela est nécessaire afin de pourvoir les postes vacants. Il peut destituer ou remplacer l'un ou l'autre des membres du comité à quelque moment que ce soit, à sa discrétion. S'il survient une vacance au sein du comité, les autres membres peuvent exercer tous les pouvoirs du comité pour autant qu'il y ait quorum.

7. Procédures d'exploitation

- a) Le comité se réunit quatre fois par année et tient autant de réunions supplémentaires que cela est nécessaire pour bien s'acquitter de ses fonctions. Les réunions non prévues du comité sont convoquées par le président du comité, ou un membre du comité ou les auditeurs externes, en donnant l'avis requis par la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour du 22 octobre 2013 et de nouveau modifiée et mise à jour le 5 avril 2020 ou par la suite. La majorité des membres du comité constituent le quorum.
- b) Le comité peut exercer ses pouvoirs dans le cadre d'une réunion à laquelle les membres qui sont présents ou qui participent par téléphone ou par d'autres moyens électroniques forment quorum, ou au moyen d'une résolution signée par tous les membres ayant le droit de voter à l'égard de cette résolution à une réunion du comité. Chaque membre du comité (y compris le président du comité) a le droit d'exprimer une voix dans le cadre des délibérations du comité et les décisions du comité sont prises à la majorité des voix. Pour plus de précision, le président du comité n'a pas de voix prépondérante.
- c) Le président du comité et le chef des finances établissent l'ordre du jour de toutes les réunions du comité ainsi qu'un plan de travail annuel tenant compte des responsabilités incombant au comité qui sont énoncées dans le présent mandat et de ses domaines d'intérêt, le tout en consultation avec les membres du comité, la direction et les auditeurs externes, selon le cas.
- d) Sauf stipulation contraire du comité, le secrétaire d'entreprise (ou la personne qu'il désigne) remplit la fonction de secrétaire aux réunions du comité et tient le procès-verbal de chaque réunion.
- e) Le président du comité dirige toutes les réunions du comité auxquelles il assiste. S'il est absent, les membres du comité nomment un président suppléant pour la(s) réunion(s) en question.
- f) À chaque réunion régulière du comité, les membres du comité tiennent une séance à huis clos avec les auditeurs externes, avec les SAI, avec la direction et entre eux.
- g) Le président du comité peut inviter des membres de la direction ou des employés de la FPI ou d'autres personnes à assister aux réunions du comité et à participer aux délibérations et à l'examen des questions qui lui sont soumises.
- h) Chaque fiduciaire peut obtenir une copie du procès-verbal de chaque réunion du comité.

8. Obligation de rendre compte au conseil

Le comité rend compte au conseil de ses délibérations, de ses décisions et de ses recommandations, y compris en ce qui a trait aux questions les plus importantes dont il a délibéré, à la réunion suivante du conseil.

9. Évaluation du présent mandat, du comité et de la conformité du comité au présent mandat

- a) Au moins tous les trois ans, le comité examine et évalue le caractère approprié du présent mandat en tenant compte de toutes les exigences des lois et des règlements applicables de même que des pratiques exemplaires recommandées par les organismes de réglementation ou les bourses envers lesquels la FPI a une obligation de rendre compte et, s'il y a lieu, recommande les modifications qui s'imposent au conseil, étant entendu que le secrétaire d'entreprise peut apporter des modifications d'ordre administratif mineures conformément aux pouvoirs qui lui sont délégués, dont il rendra compte au comité et au conseil à la réunion régulière suivante de ceux-ci.

- b) Le rendement du comité est évalué au moins aux deux ans, conformément au processus d'évaluation que le comité GRC a établi et approuvé, et les résultats de cette évaluation sont examinés par le comité.
- c) Le comité rédige une description du poste de président du comité et la recommande à l'approbation du comité GRC. Au moins tous les trois ans, le comité examine cette description et la met à jour au besoin et recommande les modifications qui s'imposent à l'approbation du comité GRC.

10. Conseillers

Le comité peut, aux frais de la FPI, retenir les services de conseillers externes et d'autres conseillers, tel qu'il le juge nécessaire.

11. Responsabilités

Le présent mandat ne vise aucunement à élargir les responsabilités des fiduciaires ou des membres du comité qui sont prévues par la loi ou les règlements ni à attribuer la responsabilité du conseil au comité en ce qui concerne la conformité de la FPI aux lois ou aux règlements applicables.

Il ne revient pas à la FPI de planifier ou de mener des audits ni de déterminer que les états financiers de la FPI sont complets et exacts et qu'ils se conforment aux normes IFRS. Ces tâches incombent à la direction et aux auditeurs externes, selon le cas.

Les membres du comité peuvent se fier, sauf connaissance expresse du contraire, à ce qui suit :

- (i) l'intégrité des personnes et organisations de qui ils reçoivent de l'information;
- (ii) l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements fournis.

L'expression « se fier de bonne foi » signifie que le membre du comité a pris en considération les questions pertinentes, qu'il a remis en question les renseignements donnés et les hypothèses posées et qu'il a évalué le caractère raisonnable de l'analyse effectuée par la direction et/ou un expert.

ANNEXE B

LISTE DES IMMEUBLES

Sommaire

(en pieds carrés)	Magasins Canadian Tire	Bureaux de Canadian Tire ¹	Autres enseignes de la SCT	Autre ²	Immeubles à vocation industrielle Canadian Tire	Total
Immeubles à locataire unique	18 474 003	-	-	216 304	-	18 690 307
Immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et des locataires tiers supplémentaires	5 676 316	-	484 637	1 522 745	-	7 683 698
Immeubles comptant des locataires tiers mais sans magasin Canadian Tire à titre de locataire clé	29 173 ³	-	195 517	553 126	-	777 816
Immeubles à vocation industrielle	-	-	-	200 915	4 356 717	4 557 632
Total	24 179 492	-	680 154	2 493 090	4 356 717	31 709 453

¹ Immeubles transférés aux immeubles en cours d'aménagement.

² Comprend la SLB occupée par des locataires tiers et la SLB vacante.

³ Centre de service automobile Canadian Tire faisant partie d'un immeuble où sont présents des locataires tiers.

Immeubles à locataire unique

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
Colombie-Britannique					
2000 Columbia Avenue, Castlegar	1995	2015	67 585	-	2027
11628 8th Street, Dawson Creek	2000	2014	56 586	-	2031
21 Station St, Duncan	1960	s. o.	-	7 088	2029
1791 9th Avenue, Fernie	2006	2010	51 049	-	2030
480 Sarah Road, Invermere	2012	2023	61 685	-	2033
1441 Hillside Drive, Kamloops	1982	2015	61 042	-	2030
944 8th Street, Kamloops ¹	1982	2013	24 338	-	2029
2479 Highway 97 North, Kelowna ²	2025	2025	172 059	-	2044
6312 200th Street, Langley	1991	2012	88 266	-	2027
22410 Lougheed Hwy, Maple Ridge	1910	s. o.	-	7 766	2034
2761 Forksdale Avenue, Merritt	2004	2017	44 575	-	2028
32545 London Avenue, Mission	2003	2019	40 621	-	2028
960 Railway Street, Penticton	1997	2015	64 092	-	2035
5008 Domano Boulevard, Prince George ¹	2003	2019	96 197	-	2027
570 Newman Road, Quesnel	1999	2017	30 365	-	2029
4380 Sunshine Coast Highway, Sechelt	2002	2011	37 082	-	2031
3221 Highway 16, Smithers	2000	2016	38 835	-	2028
1851 Mamquam Road, Squamish	2001	2025	35 099	-	2031
5100 Yellowhead Highway, Terrace	1997	2010	64 164	-	2027
8238 Highway 3B, Trail	2005	2017	49 121	-	2029
855 Langford Parkway, Victoria	1998	2012	67 687	-	2032
Sous-total – Colombie-Britannique			1 150 448	14 854	

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
Alberta					
202 Veteran's Blvd NE, Airdrie	2007	2012	104 275	-	2038
2913 48th Avenue, Athabasca	2008	2017	43 456	-	2027
98 Banff Avenue, Banff ²	1990-1999	s. o.	-	13 507	2026
404 Cassils Road W, Brooks	2007	2021	45 977	-	2027
40 Hunterhorn Drive NE, Calgary	2019	2019	-	47 073	2033
5200 Richmond Road SW, Calgary ¹	1978	2010	72 996	-	2030
250 Shawville Way SE, Calgary ¹	1997	2023	89 129	-	2033
16-6601 48th Avenue, Camrose	1982	2025	65 198	-	2027
1110 Gateway Avenue, Canmore	2011	2024	50 000	-	2031
5201 Power Centre Blvd, Drayton Valley	2005	2022	46 263	-	2028
100 650 South Railway Avenue E, Drumheller	1999	2012	31 183	-	2034
6150 28 Avenue NW, Edmonton	1992	s. o.	-	8 053	2026
9903 82 Avenue NW, Edmonton	1950-1959	s. o.	-	6 038	2026
3924 118 Avenue NW, Edmonton	1950-1959	s. o.	-	6 601	s. o.
9603 162 Avenue, Edmonton	2002	2010	64 786	-	2027
2110 101 Street NW, Edmonton ²	2015	2023	198 027	-	2035
9909 178 Street, Edmonton	1998	2009	94 106	-	2029
6014 Currents Drive NW, Edmonton ²	2010	2015	99 550	-	2029
11839 Kingsway Avenue NW, Edmonton ¹	1999	2022	77 022	-	2027
5919 - 2nd Avenue, Edson ¹	2014	s. o.	39 481	-	2031
11702-101 Avenue, Grande Prairie	2019	2019	150 774	-	2034
9933 100 Avenue, Grande Prairie	1980-1989	s. o.	-	13 358	2026
1 Gateway Boulevard, High Level	2012	s. o.	28 676	-	2030
868 Carmichael Lane, Hinton	1996	2023	36 016	-	2030
5402 Discovery Way, Leduc	2006	2017	115 587	-	2033
4104 80th Avenue, Lloydminster	2022	2022	132 989	-	2042
1971 Strachan Road SE, Medicine Hat	2008	2024	115 949	-	2033
606 2 St SE, Medicine Hat	1956	s. o.	-	10 415	2031
600-6900 46th Street, Olds	2007	2015	67 535	-	2031
2510 Gaetz Avenue, Red Deer	1992	2022	84 755	-	2029
5440 46th Street, Rocky Mountain House	2005	2017	47 247	-	2027
3000 Emerald Drive, Sherwood Park	2019	2019	122 065	-	2034
101-1500 Main Street SW, Slave Lake	2005	2021	45 995	-	2031
38 Mcleod Avenue, Spruce Grove	1992	2025	95 909	-	2027
40 Bellerose Drive, St. Albert ¹	1995	2012	101 034	-	2027
6607 50th Avenue, Stettler	2009	s. o.	28 783	-	2037
109 Pine Road, Strathmore	2004	2017	39 721	-	2030
200-62 Thevenaz Industrial Trail, Sylvan Lake	2011	2025	59 143	-	2027
6623 Highway 16A W, Vegreville	2008	2017	52 734	-	2030
2801 13th Avenue, Wainwright	2007	2015	45 804	-	2030
3851 56 Street, Wetaskiwin	2006	2015	53 639	-	2034
Sous-total – Alberta			2 545 804	105 045	
Saskatchewan					
200 King Street, Estevan	1999	2010	38 931	-	2033
2302 8th Avenue, Humboldt	2009	s. o.	28 677	-	2033
300 Stonegate Road, Melfort	2010	s. o.	28 622	-	2031
11802 Railway Ave E, North Battleford	1979	2012	38 223	-	2034
655 Albert Street, Regina ¹	1996	2012	100 480	-	2032

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
2325 Prince of Wales Drive, Regina	2006	2014	98 583	-	2032
1731 Preston Avenue N, Saskatoon ²	2002	2015	88 587	-	2030
1240 Sims Avenue, Weyburn	2004	2022	39 659	-	2032
Sous-total – Saskatchewan			461 762	-	
Manitoba					
170 Provincial Trunk, Flin Flon	2003	2013	38 620	-	2027
2445 Saskatchewan Avenue W, Portage La Prairie	1999	2010	38 162	-	2028
131 PTH 12 N, Steinbach	1995	2010	58 537	-	2031
1188 Pembina Hwy, Winnipeg	1955	s. o.	-	5 326	2029
3615 Portage Avenue, Winnipeg	2001	2024	72 051	-	2028
1519 Regent Avenue W, Winnipeg	1986	2009	134 351	-	2044
Sous-total – Manitoba			341 721	5 326	
Territoires du Nord-Ouest					
328 Old Airport Road, Yellowknife	2001	2024	65 054	-	2027
Sous-total – Ouest canadien			4 564 789	125 225	
Ontario					
400 Main Street S, Alexandria	1984	2013	17 368	-	2029
605 John Street, Aylmer	1999	2015	30 376	-	2031
380 Sandwich Street S, Amherstburg	1995	2022	44 261	-	2029
341 Hastings Street N, Bancroft	1994	2010	48 779	-	2029
101 Bell Boulevard, Belleville ¹	1977	2018	86 756	-	2031
2000 Green Road, Bowmanville	2011	2022	125 981	-	2038
450 Muskoka Road, Bracebridge	1992	2014	51 344	-	2032
2850 Queen Street E, Brampton	2000	2019	91 394	-	2034
10 Great Lakes Drive, Brampton	1999	2022	100 395	-	2033
10031 McLaughlin Road, Brampton ¹	2004	2025	96 660	-	2039
2360 Parkedale Avenue, Brockville	1995	2019	70 380	-	2033
2070 Appleby Line, Burlington	1999	2012	63 899	-	2039
65 Pinebush Road, Cambridge	2007	2025	129 914	-	2033
130 Grand Road, Campbellford	1998	2013	28 410	-	2041
485 McNeeley Avenue, Carleton Place	1999	2010	48 417	-	2026
95 LaFleche Boulevard, Casselman	2001	2023	65 440	-	2036
3595 Highway 144, Chelmsford ¹	1993	2021	70 816	-	2029
201 Highway 11 W, Cochrane ¹	2008	2021	35 113	-	2031
201 9th Street E, Cornwall ¹	1996	2020	88 522	-	2029
33277A Highway 17 W, Deep River ¹	2008	s. o.	36 497	-	2031
1002 Broad Street, Dunnville ¹	2003	2011	38 876	-	2031
50 Hillside Drive S, Elliot Lake ¹	1978	2011	20 561	-	2029
1608 The Queensway, Etobicoke ¹	2002	2011	100 621	-	2033
175 Vetiver Drive, Etobicoke ²	2023	s. o.	125 468	-	2043
100 Thames Road E, Exeter	1999	2016	30 623	-	2032
160 Lindsay Street, Fenelon Falls	1992	2012	18 864	-	2028
240 Garrison Road, Fort Erie	1997	2010	36 781	-	2028
703-705 King Street East, Gananoque ¹	2000	2024	28 930	-	2030
35430 Huron Road, Goderich ¹	1997	2022	53 877	-	2041

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
128 Courthouse Square, Goderich	1967	s. o.	-	6 052	2029
127 Stone Road W, Guelph ²	2001	2012	84 228	-	2030
10 Woodlawn Road, Guelph ¹	1996	2020	52 847	-	2034
304 Main Street E, Hamilton ¹	1956	2013	18 598	-	2029
5206 Highway 69 N, Hanmer ¹	2006	2010	52 982	-	2029
896 10th Street, Hanover ¹	1998	2016	43 317	-	2031
1525 Cameron St., Hawkesbury	1994	2025	65 848	-	2030
1330 Front Street, Hearst ¹	2008	s. o.	36 497	-	2031
77 King William Street, Huntsville	1992	2019	71 314	-	2033
1455 Innisfil Beach Road, Innisfil ¹	2016	2024	48 618	-	2031
8181 Campeau Drive, Kanata	1996	2012	119 023	-	2039
311 Ryan's Well Drive, Kemptville	2011	2014	67 696	-	2032
1229 Highway 17 E, Kenora ¹	2005	2021	59 471	-	2036
24270 Woodbine Avenue, Keswick ¹	1997	2011	59 125	-	2029
811 Durham Street, Kincardine	2000	2020	59 583	-	2032
151 Bath Road, Kingston ²	2025	2025	110 308	-	2044
2560 Princess Street, Kingston ¹	1990	2018	119 791	-	2034
1040 Division Street, Kingston	2008	2022	77 762	-	2037
377 Kent Street W, Lindsay ¹	1981	2023	104 362	-	2028
1875 Hyde Park Road, London ¹	2006	2009	97 710	-	2036
3 Peninsula Road, Marathon	1999	2017	31 934	-	2031
86 Main St N, Markham	1954	s. o.	-	6 477	2029
7650 Markham Road, Markham ¹	2003	2019	88 897	-	2028
9303 Highway 93 S, Midland ¹	1996	2022	111 095	-	2032
1210 Steeles Avenue E, Milton	2004	2012	89 581	-	2035
92 Water Street, Minden ¹	2012	2012	28 833	-	2034
3050 Mavis Road, Mississauga ¹	2001	2016	91 525	-	2030
5970 Mavis Road, Mississauga ¹	2000	2023	99 333	-	2033
12329 County Road 2, Morrisburg	2001	2010	30 974	-	2029
101 Mount Forest Drive, Mount Forest	2019	2019	33 609	-	2034
476 Centre Street North, Napanee ¹	1978	2023	62 596	-	2035
1820 Merivale Road, Nepean	1998	2014	107 222	-	2032
2501 Greenbank Road, Nepean ¹	2000	2013	84 679	-	2038
997431 Highway 11, New Liskeard	1997	2018	51 564	-	2031
1100 Kerr Street, Oakville ¹	2009	2024	99 074	-	2030
2510 Hyde Park Gate, Oakville ²	1999	2019	88 386	-	2031
99 First Street, Orangeville	1997	2013	69 910	-	2041
3910 Innes Road, Orleans	2008	2018	119 753	-	2038
1333 Wilson Road N, Oshawa ¹	1981	2014	88 650	-	2034
330 Coventry Road, Ottawa	2000	2011	95 571	-	2031
2010 Ogilvie Road, Ottawa ¹	1982	2023	75 146	-	2032
1104 Pembroke Street E, Pembroke	2003	2010	91 157	-	2028
1050 Chemong Road, Peterborough ¹	2003	2025	92 059	-	2036
1735 Pickering Parkway, Pickering ¹	1999	2013	89 858	-	2028
13321 Loyalist Parkway, Picton	1986	2018	34 850	-	2033
14325 Simcoe Street, Port Perry	2004	2010	45 152	-	2031
140 Prescott Centre Drive, Prescott	2002	2012	37 731	-	2030
9040 County Road 17, Rockland ¹	2004	2023	51 829	-	2028
10 Ferrara Drive, Smiths Falls ¹	1995	2020	56 712	-	2032
431 Louth Street, St. Catharines	2000	2021	89 347	-	2029
25 - 1063 Talbot Street, St. Thomas ¹	2002	2018	76 774	-	2031

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
1093 Ontario Street, Stratford ¹	1974	2012	97 908	-	2029
24614 Adelaide Road, Strathroy	2005	2022	67 834	-	2033
12011 Highway 17 E, Sturgeon Falls	2000	2015	36 384	-	2029
8081 Dufferin Street, Thornhill	2002	2016	70 301	-	2031
1195 Arthur St W, Thunder Bay	2019	2019	-	3 516	2029
939 Fort William Road, Thunder Bay ¹	2001	2024	97 595	-	2032
37 Mill Street, Tilbury	1976	2012	11 904	-	2026
2199 Riverside Drive, Timmins ¹	2007	2023	97 532	-	2029
289 Dundas Street East, Trenton ¹	1995	2012	69 799	-	2036
327 Toronto Street S, Uxbridge ¹	1995	2011	56 875	-	2027
3200 Rutherford Road, Vaughan ¹	2001	2016	92 602	-	2030
74 McNaughton Avenue, Wallaceburg	2001	2016	30 963	-	2030
3 King St S, Waterloo	1914	s. o.	-	8 187	2034
400 Weber Street N, Waterloo ¹	1997	2013	99 394	-	2030
158 Primeway Drive, Welland	2008	2022	186 838	-	2044
155 Consumers Drive, Whitby	1998	2023	72 095	-	2030
4100 Garden Street, Whitby ¹	2000	2022	84 156	-	2034
8505 Tecumseh Road E, Windsor ¹	1998	2015	94 432	-	2029
4150 Walker Road, Windsor	2004	2021	90 452	-	2029
3850 #7 Highway, Woodbridge	1997	2021	109 630	-	2030
465 Norwich Avenue, Woodstock ¹	2003	2021	90 051	-	2029
Sous-total – Ontario			6 904 949	24 232	
Québec					
50 Avenue St. Luc, Alma	1974	2021	47 245	-	2031
281 Route 111 Est, Amos ¹	2018	s. o.	48 793	-	2033
650 Rue de Parfondeval, Baie-Comeau	2006	2015	47 284	-	2031
705 Rue Clemenceau, Beauport	1998	2019	89 841	-	2038
500 Boulevard de la Seigneurie, Blainville	2001	2019	64 911	-	2029
1055 Boulevard de Montarville, Boucherville	1995	2023	92 802	-	2034
170 Avenue Lépine, Buckingham	2006	2020	85 638	-	2030
3400 Boulevard Fréchette, Chambly	2014	2023	69 592	-	2035
140 Boulevard d'Anjou, Châteauguay	2000	2016	85 548	-	2031
1257 Boulevard Talbot, Chicoutimi	1971	2022	77 877	-	2031
145 Rue de Salaberry, Cowansville	2006	2014	64 928	-	2040
65 Route 132, Delson	1996	2024	81 530	-	2031
1751 Boulevard Vézina, Dolbeau-Mistassini	2008	2024	45 951	-	2029
223 Route 138, Donnacona	2000	2025	61 737	-	2043
715 Boulevard St-Joseph, Drummondville ¹	1997	2023	153 444	-	2035
355 Boulevard de la Carrière, Gatineau ¹	1996	2024	100 724	-	2030
4909 Boulevard Taschereau, Greenfield Park ¹	1974	2014	94 703	-	2032
2290 Boulevard René-Lévesque, Jonquières	2000	2023	64 566	-	2031
16821 Route Transcanadienne, Kirkland ¹	1995	2024	167 259	-	2036
2300 Rue Bagot, La Baie	2005	2016	39 540	-	2031
91 21e Rue E, La Sarre ¹	1982	2016	38 847	-	2031
3642 Rue Laval, Lac-Mégantic	2000	2011	27 868	-	2029
500 Autoroute Chomedey, Laval	1998	2023	70 027	-	2030
1450 Boulevard Le Corbusier, Laval ¹	2000	2023	99 349	-	2030
544 Boulevard Curé-Labelle, Laval	2001	2014	64 744	-	2029
100 Route du Président-Kennedy, Lévis	2001	2011	76 780	-	2031

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
600 Boulevard de la Concorde, Lévis	2006	2019	88 964	-	2033
2211 Boulevard Roland-Therrien, Longueuil	1997	2021	91 376	-	2029
2135 Rue Sherbrooke, Magog ¹	2000	2023	75 271	-	2033
250 Boulevard Desjardins, Maniwaki	1984	2017	27 131	-	2032
145 Rue Piuze, Matane ¹	2013	2013	53 297	-	2034
1675 Boulevard Albiny-Paquette, Mont-Laurier	2010	2024	36 913	-	2030
488 Avenue Saint-David, Montmagny	1997	2022	41 829	-	2030
845 Rue de Saint Jovite, Mont-Tremblant	1904	s. o.	-	5 197	2029
2221 Angrignon Boulevard, Montréal	1999	2019	88 382	-	2030
2225 Boulevard Crémazie, Montréal ¹	2001	2020	90 705	-	2032
9050 Boulevard De l'Acadie, Montréal	2004	2015	89 287	-	2030
7555 Boulevard Maurice-Duplessis, Montréal	2001	2022	54 184	-	2031
7200 Boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue, Montréal	2001	2025	73 044	-	2031
7355 Rue Sherbrooke Ouest, Montréal	1950-1959	s. o.	-	5 460	2026
1554 Ave Van Horne, Outremont	1975	s. o.	-	9 003	2034
49 Boulevard Gérard-D.-Lévesque, Paspébiac	1999	2013	31 334	-	2031
4500 Rue Armand-Viau, Québec City ¹	1997	2019	88 372	-	2031
5500 Boulevard des Gradins, Québec City	2002	2022	88 065	-	2033
630 Wilfrid-Hamel Boulevard, Québec City ¹	1974	2011	125 127	-	2035
1056 Boulevard Olivier-Vien, Roberval	1989	2010	24 692	-	2031
10 Boulevard Bouthillier, Rosemère	2001	2019	103 463	-	2030
245 Boulevard Rideau, Rouyn-Noranda ¹	2006	2020	77 543	-	2034
900 Boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno-de-Montarville	2000	2024	91 016	-	2030
500 107e Rue, Saint-Georges	1997	2019	58 867	-	2030
3525-3535 Boul. Laframboise, Saint-Hyacinthe ¹	s. o.	s. o.	-	-	2033
5930 Rue Martineau, Saint-Hyacinthe	1996	2025	92 062	-	2030
170 Rue Richelieu, Saint-Jean-sur-Richelieu	1962	s. o.	-	10 367	2026
991 Boulevard du Séminaire N, Saint-Jean-sur-Richelieu	2000	s. o.	-	9 208	2034
855 Boulevard du Séminaire N, Saint-Jean-sur-Richelieu	2000	2015	103 766	-	2028
500 Victoria Ave, Saint-Lambert	1960	s. o.	-	7 400	2034
1485 Avenue Victoria, Saint-Lambert	1980-1989	s. o.	-	3 805	2026
6565 Rue Jean-Talon E, Saint-Léonard ¹	1976	2020	77 253	-	2032
980 Boulevard Vachon N, Sainte-Marie ¹	2001	2024	37 749	-	2031
1770 Boulevard Monseigneur-Langlois, Sallaberry-de-Valleyfield ¹	1998	2015	97 021	-	2041
402 Boulevard Laure, Sept-Îles	1999	2022	65 500	-	2031
4100 Boulevard Josaphat-Rancourt, Sherbrooke	2005	2020	97 522	-	2029
12 ^e avenue Nord, Sherbrooke	2023	s. o.	100 754	-	2043
280 Boulevard Fiset, Sorel	1999	2016	72 705	-	2030
1250 Boulevard Moody, Terrebonne ¹	1997	2023	99 388	-	2032
4785 Boulevard Laurier, Terrebonne	2010	2022	73 821	-	2035
70 Boulevard Frontenac E, Thetford Mines	2005	2015	57 636	-	2034
3525 Boulevard des Forges, Trois-Rivières ¹	1999	2025	98 931	-	2031
1806 3rd Avenue, Val-d'Or ¹	2010	2019	116 142	-	2030
4854 Rue Sherbrooke Ouest, Westmount	1950-1959	s. o.	-	3 764	2026

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
Sous-total – Québec			4 650 640	54 204	
Nouveau-Brunswick					
384 Val D'amour Road, Atholville	1994	2019	66 000	-	2031
520 St. Peter Avenue, Bathurst ¹	1977	2010	51 807	-	2029
500 Regis Street, Dieppe ¹	1978	2025	64 814	-	2030
590 Victoria Street, Edmundston	1996	2017	36 027	-	2029
75 Two Nations Crossing, Fredericton	2008	2016	81 740	-	2033
383 Madawaska Road, Grand Falls	2001	2013	39 857	-	2032
2491 King George Highway, Miramichi	1993	2015	82 412	-	2033
345 Miramichi Road, Oromocto ²	2006	2015	53 775	-	2030
525 Pinewood Road, Riverview	2010	2010	23 460	-	2029
160 Hampton Road, Rothesay ¹	2001	2025	38 837	-	2031
400 Westmorland Road, Saint John	1997	2024	76 476	-	2029
885 Fairville Boulevard, Saint John ¹	2010	2023	58 691	-	2029
250 King Street, St. Stephen	2003	2011	38 068	-	2032
450 Rue Du Moulin, Tracadie Sheila	1998	2015	68 160	-	2029
388 Connell Street, Woodstock ¹	2001	2012	39 870	-	2029
Sous-total – Nouveau-Brunswick			819 994	-	
Nouvelle-Écosse					
152 South Albion Street, Amherst ¹	1996	2011	48 852	-	2028
150 Damascus Road, Bedford	2010	2023	84 749	-	2036
1-6 New Pine Grove Road, Cookville ¹	2005	2015	68 031	-	2031
30 Lamont Terrace, Dartmouth	1991	2015	62 565	-	2027
112 Warwick Street, Digby	2000	2021	30 931	-	2030
730 Central Avenue, Greenwood	2006	2013	53 775	-	2032
6429 Quinpool Road, Halifax	1980-1989	s. o.	-	4 642	2026
5527 Spring Garden Road, Halifax	1980-1989	s. o.	-	8 001	2026
796 Sackville Drive, Lower Sackville	2003	2015	52 510	-	2036
699 Westville Road, New Glasgow	1981	2024	80 403	-	2031
9212 Commercial Street, New Minas	1997	2012	56 096	-	2031
625 Reeves Street, Port Hawkesbury	1998	1998	27 449	-	2035
49 Spar Road, Sydney	2005	2023	99 603	-	2034
5130 St. Margarets Bay Road, Tantallon	2009	2009	37 208	-	2027
90 Robie Street, Truro	1995	2015	62 312	-	2031
120 Starrs Road, Yarmouth	2002	2020	77 371	-	2030
Sous-total – Nouvelle-Écosse			841 855	12 643	
Île-du-Prince-Édouard					
474 Granville Street, Summerside	1999	2023	79 368	-	2035
20 Babineau Avenue, Charlottetown	2014	2022	123 322	-	2034
Sous-total – Île-du-Prince-Édouard			202 690	-	
Terre-Neuve-et-Labrador					
95 Columbus Drive, Carbonear	2000	2013	38 420	-	2030
27 Manitoba Drive, Clarendville	2001	2011	32 517	-	2030
4 Murphy's Square, Corner Brook ¹	2002	2021	74 486	-	2028
1 Cohen Drive, Grand Falls Windsor	2019	2019	71 677	-	2034

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ³	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des locataires tiers (pi ²)	Année d'échéance du contrat de location
26 Merchant Drive, Mount Pearl ¹	2002	2013	87 909	-	2028
40 Hebron Way, St. John's	2014	2014	93 028	-	2029
50 Kelsey Drive, St. John's	2005	2018	59 743	-	2028
54 Prince Rupert Drive, Stephenville	2001	2013	31 306	-	2030
Sous-total – Terre-Neuve-et-Labrador			489 086	-	
Sous-total –Canada atlantique			2 353 625	12 643	
Total – Immeubles à locataire unique			18 474 003	216 304	

¹ L'immeuble inclut un poste d'essence aux termes d'un bail foncier distinct. Chacun des postes d'essence situés dans les immeubles occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du contrat de location d'un poste d'essence est généralement identique à l'expiration du contrat de location du magasin Canadian Tire situé dans cet immeuble.

² L'immeuble est détenu au moyen d'un bail foncier.

³ L'année des dernières rénovations tient compte des projets d'agrandissement, de remplacement, de renouvellement et de remise en marché.

**Immeubles comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé et
des locataires tiers supplémentaires**

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
Colombie-Britannique									
9716 Old Fort Road, Fort St. John ⁵	2020	2020	128 221	17 762	-		0 %	100 %	2035
1655 Leckie Road, Kelowna	1997	2009	94 822	-	2 695		9 %	100 %	2029
4750 Rutherford Road, Nanaimo ¹	2013	2024	122 708	18 021	-		0 %	100 %	2028
5717 Main Street, Oliver ⁵	2011	s. o.	23 188	6 035	41 435	Buy-Low Foods, Desert Country Liquor Store	64 %	100 %	2031
2830 Bentall Street, Vancouver	2008	2012	116 011	-	65 201	Boston Pizza, PetSmart, Save-on-Foods	38 %	100 %	2028
8277 Ontario Street, Vancouver ⁵	2012	2019	107 163	41 581	66 915	Best Buy, Winners	33 %	100 %	2028
1517 Admirals Road, Victoria	2002	2025	55 553	-	6 393		13 %	100 %	2037
Sous-total – Colombie-Britannique			647 666	83 399	182 639				
Alberta									
388 Country Hills Blvd NE Calgary ⁷	1999	2016	72 053	-	124 407	Landmark Cinemas, ATB Financial, Boston Pizza, Ginger Beef Bistro House, Wendy's, Value Buds, CIBC	71 %	97 %	2029
6703 51 Street, Cold Lake	1993	2008	56 312	-	4 254		15 %	100 %	2027
9510 86th Avenue, Fort Saskatchewan ⁵	2003	2025	51 860	9 086	10 678		23 %	100 %	2030
1204 - 5th Street SE, High River ⁵	2015	s. o.	44 158	9 984	8 320		13 %	96 %	2030

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
2720 Fairway Road S, Lethbridge	2000	2022	106 761	-	2 700		7 %	100 %	2035
7713 100 Avenue, Peace River ⁵	1999	2014	28 182	6 000	-		0 %	100 %	2027
169 Ordze Avenue, Sherwood Park ⁶	1990	2016	84 704	-	5 000	Banque de Montréal	10 %	100 %	2027
3929 49th Avenue, St. Paul	2009	2015	44 856	-	9 964	Sobey's Liquor	36 %	100 %	2029
4721 51st Street, Whitecourt ⁵	2002	2013	58 937	5 084	-		0 %	100 %	2027
Sous-total – Alberta			547 823	30 154	165 323				
Saskatchewan									
230 Centennial Drive North, Martensville ⁵	2015	2024	75 256	8 293	15 327	Dollarama	18 %	100 %	2040
400 Thatcher Drive East, Moose Jaw	2022	s. o.	95 986	-	39 485	Winners, Dollarama	41 %	100 %	2042
1811 22nd Avenue NE, Swift Current ⁵	2007	2016	56 864	22 319	3 150		7 %	100 %	2032
277 Broadway Street E, Yorkton	2013	2024	94 005	-	170 531	Save-on-Foods, Shoppers Drug Mart, Value Village, Winners	89 %	93 %	2026
Sous-total –Saskatchewan			322 111	30 612	228 493				
Manitoba									
1041 Manitoba Avenue, Selkirk ⁵	1996	2015	59 084	22 626	-		3 %	100 %	2029
777 Norquay Drive, Winkler ^{5,6}	1998	2018	57 904	14 575	144 418	Shoppers Drug Mart, Winners	61 %	86 %	2033
1711 Kenaston Boulevard, Winnipeg	2000	2012	98 897	-	3 966		8 %	100 %	2028
Sous-total –Manitoba			215 885	37 201	148 384				

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
Yukon									
18 Chilkoot Way, Whitehorse ⁵	2007	2016	89 293	13 983	-		0 %	100 %	2033
Sous-total – Ouest canadien			1 822 778	195 349	724 839				
Nouvelle-Écosse									
133 Church Street, Antigonish ⁵	1989	2017	50 416	20 229	122 202	Postes Canada, Lawtons Drugs, Dollarama	70 %	89 %	2032
130 Reserve Street, Glace Bay	1977	2012	20 419	-	1 870		28 %	100 %	2028
Sous-total – Nouvelle-Écosse			70 835	20 229	124 072				
Ontario									
110 Young Street, Alliston	1997	2015	66 532	-	2 451		10 %	100 %	2028
1060 Wilson Street W, Ancaster	2000	2016	68 951	-	-		5 %	100 %	2029
75 Mapleview Drive W, Barrie ⁶	2000	2014	108 619	-	7 061	The Beer Store	10 %	100 %	2028
20215 Chatham Street N, Blenheim	1999	2016	30 300	-	1 010		15 %	100 %	2031
430 Holland Street W, Bradford ⁶	2004	2024	59 942	10 000	5 140		6 %	100 %	2029
30 Lynden Road, Brantford ⁶	2000	2022	105 362	-	-		4 %	100 %	2028
55 Mountain Rd, Collingwood ^{5,6}	2004	2018	69 720	28 103	109 899	Freshco, Pet Value, Winners, HomeSense	55 %	100 %	2034
75 Dundas Street, Cambridge	1985	2012	46 131	-	55 235	Sobeys	60 %	100 %	2032
1125 Elgin Street W, Cobourg ^{5,6}	2000	2025	76 371	14 000	-		4 %	100 %	2031
409 Government Street, Dryden ⁵	1997	2013	35 845	5 101	-		0 %	100 %	2032

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
801 Centre Street, Espanola	1994	2010	48 724	-	1 650		13 %	100 %	2026
325 Arthur Street S, Elmira	2017	s. o.	34 749	-	2 495		17 %	100 %	2032
300 Maidstone Avenue W, Essex	2004	2015	47 033	-	2 200		12 %	100 %	2029
950 Tower Street S, Fergus	1997	2025	62 728	-	2 412		7 %	100 %	2034
1000 Kings Highway, Fort Frances	2004	2024	55 737	-	10 000	Dollarama	24 %	100 %	2031
2160 Rymal Road East, Hamilton ⁶	2016	2023	60 827	-	-		8 %	100 %	2031
751-777 Upper James Street, Hamilton ⁶	1968	2022	88 983	-	39 991	Metro	38 %	100 %	2033
385 Fairway Road S., Kitchener	1990	2012	66 982	-	59 651	Farm Boy, Urgent Care	55 %	100 %	2031
262 Erie Street S, Leamington	1977	2014	54 224	-	2 880		15 %	100 %	2031
500 Mitchell Road S, Listowel ⁵	1998	2018	44 910	5 274	-		6 %	100 %	2029
1975 Dundas Street E, London ⁶	1995	2012	98 457	-	-		4 %	100 %	2031
1125 Wellington Road, London ^{5,6}	1995	2020	92 009	13 066	-		0 %	100 %	2030
1156 Dundas Street E, Mississauga ^{5,6}	1999	2023	98 024	15 029	-		4 %	100 %	2031
2135 Robertson Road, Nepean ⁶	1973	2013	68 429	-	-		5 %	100 %	2029
17750 Yonge Street, Newmarket ⁶	1996	2011	115 431	-	-	Banque Royale du Canada	14 %	100 %	2032
7190 Morrison Street, Niagara Falls ⁵	1995	2020	132 955	23 625	67 648	Dollarama, Staples	43 %	95 %	2035
970 McKeown Avenue, North Bay	1994	2023	112 961	-	3 093		6 %	100 %	2029
400 Dundas Street E, Oakville ⁶	2001	2021	89 715	-	-		5 %	100 %	2029

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
441 Gibb Street, Oshawa ⁵	1999	2024	87 532	12 130	-		0 %	100 %	2029
1605 16th Street E, Owen Sound ^{5,6}	1997	2019	77 457	12 189	-		0 %	100 %	2028
5116 Highway 21, Port Elgin ⁶	2012	s. o.	28 347	-	-		10 %	100 %	2037
1050 O'Brien Road, Renfrew ⁶	2004	2024	40 618	-	-		8 %	100 %	2031
1029 Brodie Drive, Severn	1998	2020	125 364	28 273	139 753	Dollarama, No Frills, Shoppers Drug Mart	49 %	93 %	2035
1485 Lasalle Boulevard, Sudbury	2016	s. o.	113 029	-	33 413	LCBO, Pat & Mario's, The Beer Store	68 %	100 %	2031
1025 Lakeshore Boulevard E, Toronto ⁵	2007	2018	106 371	12 117	66 268	Farm Boy, Fika Herbal Goods, LCBO, Shoppers Drug Mart, TD Canada Trust, Leslieville Kids Dental Centre	46 %	100 %	2033
1019 Sheppard Avenue E, Toronto ^{5,6}	2004	2022	150 892	-	4 775	TD Canada Trust	8 %	100 %	2034
4630 Sheppard Avenue E, Toronto ^{5,6}	2004	2023	99 581	10 093	-		0 %	100 %	2034
75 - 45th Street South, Wasaga Beach	2007	2011	54 081	-	1 918		10 %	100 %	2033
11 Clappison Avenue, Waterdown ^{5,6}	2007	2016	71 424	21 746	-		0 %	100 %	2030
656 Erb Street W, Waterloo ⁶	2007	2011	57 580	-	-		9 %	100 %	2037
Sous-total – Ontario			3 052 927	210 746	618 943				

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB de Canadian Tire (pi ²)	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimaux annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation de l'immeuble	Année d'échéance du contrat de location de Canadian Tire
Québec									
70 Rue Simonds N, Granby ⁵	1995	2024	126 368	10 322	9 868	Renaud Bray	6 %	100 %	2040
1233 Autoroute Duplessis, L'Ancienne-Lorette	2003	2022	88 961	-	-		4 %	100 %	2030
3500 Boulevard Du Tricentenaire, Montréal ⁶	2008	2021	78 464	-	-		7 %	100 %	2030
228 Route 117, Mont-Tremblant ⁵	2023	2023	102 248	15 798	10 024	Dollarama	7 %	100 %	2044
115 Boulevard Brien, Repentigny ^{5,6}	1996	2015	110 370	7 907	8 592	Banque Royale du Canada	10 %	100 %	2031
1555 Rue Trudel, Shawinigan ⁶	1999	2019	99 900	-	10 448		12 %	100 %	2031
40 Boulevard Norbert Morin, Sainte-Agathe-des-Monts ⁵	1987	2017	49 500	12 047	15 959		19 %	93 %	2032
50 de la Cite des Jeunes Boulevard, Vaudreuil ⁵	2000	2024	73 965	12 239	-		0 %	100 %	2029
Sous-total – Québec			729 766	58 313	54 891				
Total			5 676 316	484 637	1 522 745				

¹ L'année des dernières rénovations tient compte des projets d'agrandissement, de remplacement, de renouvellement et de remise en marché.

² Comprend la SLB occupée par des locataires tiers et la SLB vacante.

³ Locataires avec un seuil de loyers de base minimums annualisés.

⁴ Loyers de base minimums annualisés le 31 décembre 2025.

⁵ L'immeuble inclut une ou des enseignes de la SCT autres que Canadian Tire.

⁶ L'immeuble inclut un poste d'essence aux termes d'un bail foncier distinct. Chacun des postes d'essence situés dans les immeubles occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés. L'expiration du contrat de location d'un poste d'essence est généralement identique à l'expiration du contrat de location du magasin Canadian Tire situé dans cet immeuble.

⁷ L'immeuble inclut un poste d'essence exploité par un tiers aux termes d'un bail foncier qui occupe un terrain d'une superficie d'environ 4 000 pieds carrés.

Immeubles comptant des locataires tiers mais sans magasin Canadian Tire à titre de locataire clé

Immeuble	Année de construction	Année des dernières rénovations ¹	SLB des autres enseignes de la SCT (pi ²)	Autre SLB ² (pi ²)	Principaux locataires tiers ³	% des loyers de base minimums annualisés des locataires tiers ⁴	Taux d'occupation (y compris d'autres magasins de l'enseigne SCT) ⁵
Colombie-Britannique							
9600 93 Avenue, Fort St John ^{5,7}	1980	s. o.	24 400	173 637	Dollarama, Montana's, Staples, Winners	90 %	85 %
Alberta							
6703 48th Avenue, Camrose ⁵	2014	s. o.	23 014	5 090		22 %	100 %
4215 70th Avenue, Lloydminster	2014	s. o.	-	64 443	No Frills, The Brick, Skechers	100 %	100 %
3214 Dunmore Road SE, Medicine Hat ⁵	2014	s. o.	34 304	33 458	Banque de Montréal, Goodlife Fitness	51 %	100 %
Sous-total – Alberta			57 318	102 991			
Territoires du Nord-Ouest							
307-311 Old Airport Road, Yellowknife ¹	s. o.	s. o.	12 500	2 895	Tim Horton's	43 %	100 %
Nouvelle-Écosse							
220 Chain Lake Drive, Halifax	s. o.	s. o.	-	141 860	Walmart	100 %	100 %
Ontario							
366 Bunting Rd, St. Catharines	s. o.	s. o.	52 552	91 720	Goodlife Fitness, Mandarin	55 %	95 %
1066 Barrydowne Road, Sudbury ^{5,6}	s. o.	s. o.	48 487	34 835	Urban Air, Adventure Park	43 %	100 %
Sous-total – Ontario			101 039	126 555			
Saskatchewan							
205 Hamilton Road, Yorkton ⁵	2014	s. o.	29 433	5 188		0 %	85 %
Total			224 690	553 126			

¹ L'année des dernières rénovations tient compte des projets d'agrandissement, de remplacement, de renouvellement et de remise en marché.

² Comprend la SLB occupée par un locataire tiers et la SLB vacante.

³ Locataires avec un seuil de loyers de base minimums annualisés.

⁴ Loyers de base minimum annualisés à effet du 31 décembre 2025.

⁵ L'immeuble inclut des enseignes de la SCT autres que Canadian Tire.

⁶ L'immeuble inclut un poste d'essence aux termes d'un bail foncier distinct, qui occupe un terrain d'une superficie d'environ 30 000 à 40 000 pieds carrés.

⁷ L'immeuble inclut un poste d'essence exploité par un tiers aux termes d'un bail foncier distinct, qui occupe un terrain d'une superficie d'environ 20 000 pieds carrés.

Immeubles à vocation industrielle

Immeuble	Superficie du site (acres)	Hauteur libre (pieds)	N ^{bre} de portes d'expédition/ réception	Année de construction	Année des dernières rénovations	SLB de la SCT (pi ²)	Autre SLB ¹ (pi ²)	Principaux locataires tiers ²	Taux d'occupation	Année d'échéance du contrat de location
Alberta										
11 Dufferin Place SE, Calgary	8	28	20	2004	s. o.	-	200 915	Sleep Country	100 %	2031
25 Dufferin Place SE & 5500 Dufferin Boulevard SE, Calgary	26	24-40	131	2000	2018	624 669	-		100 %	2044
5500 Dufferin Blvd. SE, Calgary	19	40	68	2023	s. o.	351 883	-		100 %	2043
Ontario										
8400 Healey Road, Town of Caledon	181	40	244	2016	s. o.	1 400 000	-		100 %	2036
Québec										
50 Rue Dupont, Coteau-du-Lac	167	40	208	2008	s. o.	1 980 165	-		100 %	2040
Total – Immeubles à vocation industrielle						4 356 717	200 915			

¹ Comprend la SLB occupée par des locataires tiers et la SLB vacante.

² Locataires avec un seuil de loyers de base minimums annualisés.

Immeubles destinés à l'aménagement

Immeuble	Année de l'achat	Type	Acres	SLB totale (pi ²)
Ontario Toronto (Canada Square), Ont., travaux de rénovation de bureaux ^{1 2}	2014	Réaménagement		340 000

¹ Bail foncier.

² Immeuble destiné au réaménagement. La SLB indiquée représente une participation de 50 % de la FPI.