



NOTICE ANNUELLE

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Le 8 mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

CERTAINES RÉFÉRENCES	I
INFORMATION PROSPECTIVE.....	I
NOTE CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÈRE	II
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	II
DATE DE L'INFORMATION.....	III
GLOSSAIRE.....	1
NOTRE STRUCTURE	7
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	8
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	9
FAITS RÉCENTS.....	14
DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DE LA FIDUCIE	15
PERSPECTIVES	19
LE PORTEFEUILLE	22
APERÇU DES LOCATAIRES.....	23
ÉCHÉANCE DES BAUX	23
RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX IMMEUBLES	24
FACTEURS DE RISQUE	31
STRUCTURE DU CAPITAL	39
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION	45
RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	49
DROITS DE RACHAT	60
DISTRIBUTIONS	62
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	63
TITRES ENTIÈRES ET TITRES ASSUJETTIS À UNE RESTRICTION CONTRACTUELLE À LA LIBRE CESSION.....	64
FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS	64
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI.....	75
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	75
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	75
CONTRATS IMPORTANTS.....	75
INTÉRÊTS DES EXPERTS	76
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	76
MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT.....	77

NOTICE ANNUELLE

CERTAINES RÉFÉRENCES

Dans la présente notice annuelle (la « notice annuelle »), toute mention de la « Fiducie » fait référence à Pure Industrial Real Estate Trust, soit seule ou avec ses filiales, selon le contexte.

INFORMATION PROSPECTIVE

La présente notice annuelle renferme de l'information prospective. Les autres énoncés que les énoncés de faits historiques qui figurent dans la présente notice annuelle peuvent être de l'information prospective. Les énoncés prospectifs peuvent généralement être désignés par l'emploi de la terminologie prospective telle que « perspective », « objectif », « peut », « doit », « s'attendre à », « a l'intention de », « estimer », « prévoir », « croire », « devrait », « planifier » ou « continuer », ou des expressions semblables suggérant des résultats ou des événements futurs. Ils comprennent notamment des énoncés portant sur des attentes, des prévisions ou d'autres caractérisations d'événements ou de circonstances futurs, et les objectifs, les buts, les stratégies, les opinions, les intentions, les plans, les estimations, les projections et les perspectives de la Fiducie, y compris les énoncés portant sur les estimations ou les prévisions à l'égard de mesures prises par les clients, les concurrents ou les autorités de réglementation, et les énoncés sur le rendement économique futur de la Fiducie.

Plus particulièrement, certains énoncés figurant dans le présent document traitent d'événements futurs prévus de la Fiducie. Ces énoncés sont notamment les suivants :

- (i) l'acquisition relative d'immeubles et l'étendue prévue de la relation de toute acquisition, qui pourraient être touchées par la demande d'immeubles et l'effet que cette demande a sur les taux d'actualisation des acquisitions et les changements du coût du capital;
- (ii) le maintien de taux d'occupation et des revenus de location, qui pourrait subir les effets des changements à l'égard de la demande d'immeubles de la Fiducie, des faillites de locataires, des effets de la conjoncture générale et de la disponibilité d'emplacements concurrentiels à proximité des emplacements de la Fiducie;
- (iii) les niveaux d'endettement globaux, qui pourraient être touchés par le niveau d'activité liée aux acquisitions que la Fiducie est en mesure d'atteindre et les occasions de financement futures;
- (iv) la situation d'exonération fiscale, qui peut subir les effets des changements en matière de réglementation adoptés par les autorités gouvernementales;
- (v) les distributions et les ratios dividendes/bénéfice prévus, qui pourraient subir les effets des dépenses en immobilisations, des frais de location, des résultats d'exploitation et des décisions liées à la répartition des ressources en capital;
- (vi) le remplacement prévu des locations qui viennent à échéance, qui pourrait subir les effets de la conjoncture générale et de la disponibilité d'emplacements concurrentiels.

Les énoncés prospectifs sont donnés aux fins de la présentation d'information sur les attentes et les plans actuels de la direction pour l'avenir et les lecteurs sont avisés que ces énoncés pourraient ne pas être appropriés à d'autres fins. Les énoncés prospectifs comportent des incertitudes et des risques importants et ne devraient pas être lus comme une garantie de rendement ou de résultat futur. Ces risques et ces incertitudes comprennent des risques qui se rapportent à la conjoncture en général; aux prix des parts; à la liquidité; au risque lié au crédit et à la concentration des locataires; au taux d'intérêt et à tout autre risque lié aux dettes; au risque lié à l'impôt; à la capacité d'accès aux marchés financiers; au risque lié à la reconduction des baux; à la concurrence pour des

investissements immobiliers; aux questions environnementales; et aux changements liés à la législation et à la dette de la Fiducie. La direction estime que les attentes reflétées dans les énoncés prospectifs sont fondées sur des hypothèses raisonnables et sur l'information actuellement disponible, qui comprend les attentes actuelles de la direction, les estimations et les hypothèses selon lesquelles les acquisitions proposées seront réalisées selon les modalités et le fondement convenus par la Fiducie, les perspectives et les occasions éventuelles d'acquisition et de disposition immobilières seront conformes à l'expérience de la Fiducie au cours des 12 derniers mois, le secteur immobilier industriel au Canada et aux États-Unis restera stable, l'environnement économique mondial restera stable, les taux d'intérêt resteront aux niveaux actuels, et la stratégie d'affaires, les plans, les perspectives, les prévisions, les cibles et les frais d'exploitation de la Fiducie seront conformes à l'expérience de la Fiducie au cours des 12 derniers mois, la Fiducie sera en mesure de maintenir les taux d'occupation aux niveaux actuels, les locataires clés de la Fiducie ne manqueront pas à leur engagement de respecter les modalités du bail, la réglementation gouvernementale et l'imposition ne changeront pas de façon à avoir une incidence défavorable sur les résultats d'affaires et les résultats financiers de la Fiducie, et la Fiducie sera en mesure de souscrire une assurance et d'obtenir du financement de façon adéquate; toutefois, la direction ne peut donner aucune assurance que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Les lecteurs sont mis en garde que la liste de facteurs ci-dessus pouvant avoir une incidence sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Lorsque les investisseurs se fient aux énoncés prospectifs pour prendre une décision à l'égard de la Fiducie, ces investisseurs et d'autres investisseurs devraient bien prendre en considération les facteurs ci-dessus et d'autres incertitudes ainsi que des événements potentiels. Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de l'incidence des opérations ou de tout autre élément annoncé ou qui aura lieu après avoir présenté les énoncés. Par exemple, ils ne comprennent pas l'incidence des dispositions, des acquisitions et de toute autre opération d'affaires, des réductions de la valeur de l'actif ou de toute autre charge annoncée ou qui aura lieu après avoir présenté les énoncés prospectifs. L'information prospective qui figure dans la présente notice annuelle est donnée entièrement sous réserve de l'intégralité de ces énoncés de mise en garde. Toute l'information prospective qui figure dans la présente notice annuelle est donnée en date du 8 mars 2017, date de la présente notice annuelle. La Fiducie n'assume aucune obligation de mettre à jour l'information prospective, que ce soit en conséquence de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf tel qu'il est requis en vertu de la loi applicable. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les facteurs de risque qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent des attentes actuelles, se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

NOTE CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÈRE

La présente notice annuelle devrait être lue en même temps que le rapport de gestion, et les états financiers consolidés audités, et les notes y afférentes, de la Fiducie disponibles sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com. À moins d'indication contraire, les données statistiques et financières qui figurent dans la présente notice annuelle sont présentées au 31 décembre 2016.

Sauf indication contraire, aux fins de la présente notice annuelle, le symbole « \$ » et le terme « dollar » désignent le dollar canadien, qui est la monnaie fonctionnelle de la Fiducie. La fin de l'exercice de chacune des entités de la structure organisationnelle de la Fiducie est le 31 décembre. Les états financiers de la Fiducie sont préparés conformément aux IFRS.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

En plus des mesures financières prescrites par les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »), certaines mesures non conformes aux IFRS sont utilisées dans la présente notice annuelle. Le REN ajusté, le RENIC, les FPAE, les FPAEA et le taux de capitalisation sont présentés dans la présente notice annuelle puisque la Fiducie est d'avis que ces mesures non conformes aux IFRS sont une mesure pertinente de sa capacité de gagner et de distribuer un rendement en espèces aux porteurs de parts. Le REN ajusté, le RENIC, les FPAE, les FPAEA et le taux de capitalisation comme ils sont calculés par la Fiducie peuvent différer de calculs

semblables présentés par d'autres sociétés semblables et, par conséquent, peut ne pas être comparables au REN ajusté, au RENIC, aux FPAE, aux FPAEA et au taux de capitalisation présentés par ces sociétés. Pour une description complète du REN ajusté, du RENIC, des FPAE, des FPAEA et du taux de capitalisation, se reporter à la définition de chacun de ces termes dans le glossaire.

DATE DE L'INFORMATION

L'information qui figure dans la présente notice annuelle est présentée en date du 31 décembre 2016, à moins d'indication contraire.

GLOSSAIRE

Certains termes et certaines abréviations employés dans la présente notice annuelle sont définis ci-après.

« **acquisition à Houston** » désigne le Cedar Port Distribution Centre situé à Houston, au Texas, composé de deux immeubles nouvellement construits occupant une SLB de 996 482 pi², loués à IKEA Distribution Services Inc.

« **acquisition aux États-Unis** » désigne, collectivement, six immeubles occupant une SLB de 1 569 558 pi², situés en Géorgie et en Caroline du Nord au 3755 Atlanta Industrial Parkway, Atlanta; au 2107 Eastview Parkway, Atlanta (Conyers); au 2175 East Park Drive, Atlanta (Conyers); au 1975 Sarasota Parkway, Atlanta (Conyers); au 3700 Display Drive, Charlotte; et au 4205 Westinghouse Commons, Charlotte.

« **acquisition DHL à Atlanta** » désigne un seul immeuble occupant une SLB de 800 000 pi², situé au 201 Greenwood Court, à McDonough, une banlieue d'Atlanta, en Géorgie, et loué à DHL Supply Chain.

« **acquisition en Alberta** » désigne, collectivement, huit immeubles occupant une SLB de 1 183 852 pi², situés dans la province d'Alberta au 53020 Range Road 263A, Acheson; au 53031 Range Road 263A, Acheson; au 12810 – 170 Street NW, Edmonton; au 304 – 69 Avenue NW, Edmonton; au 8220 Davies Road, Edmonton; au 4600 – 99th Street NW, Edmonton; au 10905 48 Street, Calgary; et au 3905 – 29 Street NE, Calgary.

« **année d'imposition** » désigne l'année d'imposition de la Fiducie pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **billets de la Fiducie** » désigne les billets de la Fiducie émis qui sont subordonnés et non garantis, dont l'échéance est d'au plus trois ans, qui sont payables d'avance en tout temps avant leur échéance au gré de la Fiducie; et qui versent un taux d'intérêt annuel égal au rendement canadien sur trois ans, payable mensuellement à terme échu.

« **capitalisation boursière** » désigne le cours moyen pondéré sur 20 jours des parts de catégorie A sur le principal marché à la cote duquel les parts de catégorie A sont inscrites, multiplié par le nombre total de parts de catégorie A en circulation.

« **convention de gestion d'actif** » désigne une convention datée du 9 juillet 2007, intervenue entre la Fiducie, Sunstone Management et messieurs Darren Latoski et Steve Evans aux termes de laquelle Sunstone Management a convenu de fournir des services d'administration, de gestion et d'information à la Fiducie, mais qui n'est plus en vigueur en conséquence de l'intégration de la direction de la Fiducie le 1^{er} juin 2011.

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie datée du 24 juin 2007, modifiée le 18 novembre 2010, et modifiée et mise à jour le 28 mai 2015, régie par les lois de la province de la Colombie-Britannique, aux termes de laquelle la Fiducie a été créée, et qui peut être modifiée ou complétée de temps à autre.

« **événement de détermination** » désigne le premier des événements suivants à survenir :

- (i) une période de 10 jours de bourse consécutifs pendant laquelle la capitalisation boursière excède 200 000 000 \$;
- (ii) une offre publique d'achat visant des parts de catégorie A présentée par une personne sans lien de dépendance à l'égard de Sunstone Industrial (ou d'un membre du même groupe qu'une personne qui a un lien avec Sunstone Industrial ou d'un membre du même groupe que Sunstone Industrial ou d'une personne agissant conjointement ou de concert avec Sunstone Industrial), pourvu qu'au moins 51 % des parts de catégorie A (à l'exception des parts de catégorie A détenues à la date de l'offre publique par l'initiateur, les membres du même groupe que lui ou les personnes qui ont un lien avec lui) fassent l'objet d'une prise de livraison et soient réglées aux termes de l'offre publique d'achat;
- (iii) la vente de la quasi-totalité de l'actif de la Fiducie ou la liquidation de la Fiducie;

(iv) la résiliation de la convention de gestion d'actif par les fiduciaires pour un motif valable.

« **exception relative aux FPI** » désigne les règles prévues en vertu de la Loi de l'impôt aux termes desquelles certaines fiducies sont admissibles en tant que « fiducies de placement immobilier ».

« **fiduciaire indépendant** » désigne un fiduciaire qui, à l'égard de la Fiducie, est « indépendant » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité de vérification* et qui n'y est pas « lié » au sens de la Loi de l'impôt, dans sa version modifiée ou remplacée, le cas échéant.

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la Fiducie qui ont un mandat aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à celle-ci de temps à autre et « **fiduciaire** » désigne l'un d'entre eux.

« **Fiducie** » ou « **la Fiducie** » désigne Pure Industrial Real Estate Trust, une fiducie d'investissement à capital variable constituée en vertu des lois de la province de Colombie Britannique et régie par la déclaration de fiducie.

« **Fiducie aux É.-U.** » désigne, collectivement, la filiale de la Fiducie, PIRET USA Inc. et les filiales et sociétés américaines à responsabilité limitée de cette dernière.

« **FPAE** » désigne les « fonds provenant des activités d'exploitation ». Les FPAE désignent une mesure qui n'est pas conforme aux IFRS et qui n'est pas définie aux termes de celles-ci. La Fiducie calcule les FPAE selon les recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») contenues dans son livre blanc portant sur les FPAE, sous réserve de certaines exceptions. Les FPAE s'entendent du bénéfice net ou de la perte nette attribuable aux porteurs de parts ordinaires, calculé conformément aux IFRS, ajusté ensuite pour exclure les éléments suivants : (i) l'amortissement des coûts de transaction liés aux emprunts hypothécaires (non conforme aux recommandations de la REALpac); (ii) l'amortissement de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires (non conforme aux recommandations de la REALpac); (iii) les gains et pertes de change réalisés et non réalisés (les ajustements pour tenir compte des gains ou pertes de change réalisés et non réalisés ne sont pas conformes aux recommandations de la REALpac); (iv) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; (v) les ajustements de la juste valeur des instruments financiers; (vi) les profits et pertes sur la vente d'immeubles de placement; (vii) les ajustements pour tenir compte de l'impôt foncier comptabilisé selon l'IFRIC 21; et tout ce qui précède ajusté en fonction des participations ne donnant pas le contrôle.

« **FPAEA** » désigne une mesure qui n'est pas conforme aux IFRS et qui n'est pas définie aux termes de celles-ci. Les FPAEA s'entendent des FPAE qui ont subi certains ajustements pour tenir compte notamment des éléments suivants : (i) les éléments de rémunération hors trésorerie; (ii) les produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire; et (iii) les dépenses d'investissement non recouvrables.

« **FPI** » désigne une fiducie de placement immobilier, au sens de la Loi de l'impôt.

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées, dans leur version modifiée à l'occasion, par le Conseil des normes comptables internationales.

« **installations de distribution de Vaughan** » désigne initialement le site d'aménagement de 60 acres situé au 45 Di Poce Way (anciennement, 8980 Highway 27), Vaughan, Ontario acquis en partenariat avec un promoteur pour la construction d'installations de distribution et de triage à la fine pointe de la technologie d'environ 422 000 pi² qui desserviront la RGT, laquelle construction a été achevée en novembre 2015.

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée ou visée par des propositions de modification à l'occasion.

« **membre du même groupe ou personne qui a un lien** » désigne, lorsque ce terme est employé pour signifier une relation avec toute personne :

- (i) un associé, autre qu'un commanditaire, de cette personne;
- (ii) (une fiducie ou une succession dans laquelle cette personne a une participation véritable importante ou pour laquelle cette personne siège à titre de fiduciaire ou en une qualité semblable;
- (iii) une entité à l'égard de laquelle cette personne détient la propriété véritable ou le contrôle, directement ou indirectement, des titres comportant droit de vote auxquels sont rattachés plus de 10 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des titres comportant droit de vote en circulation de l'entité; ou
- (iv) un parent, y compris le conjoint de cette personne ou un parent du conjoint de cette personne, si le parent réside à la même adresse que cette personne, et, pour les besoins de la présente définition, le terme « conjoint » comprend un homme ou une femme qui n'est pas marié à cette personne, mais qui habite avec cette personne et qui a habité avec elle comme si les deux étaient unis par les liens du mariage, pendant une période d'au moins six mois.

« **mesures relatives aux EIPD** » désigne les modifications de la Loi de l'impôt mises en application en vertu du projet de loi C-52, qui est entré en vigueur le 22 juin 2007, lesquelles ont modifié le régime fiscal fédéral canadien des fiducies et des sociétés de personnes cotées et négociées en bourse, ainsi que de leurs investisseurs.

« **moment déterminé** » désigne, à un moment donné :

- (i) le moment précédant immédiatement le moment donné, si aucun événement de détermination n'est survenu; et
- (ii) le moment précédant immédiatement l'événement de détermination, si un événement de détermination est survenu.

« **non-résident** » désigne un particulier qui n'est pas un résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **PAPE** » désigne le premier appel public à l'épargne de la Fiducie visant 4 750 000 parts de catégorie A au prix de 4,00 \$ par part de catégorie A pour un produit brut de 19 000 000 \$, aux termes d'un prospectus daté du 13 août 2007, dont la clôture a eu lieu le 22 août 2007.

« **part de catégorie A** » désigne une part de catégorie A en propriété véritable dans la Fiducie (sauf une part de catégorie B, historiquement), émise conformément aux modalités de la déclaration de fiducie.

« **part de catégorie B** » désigne une part de catégorie B en propriété véritable dans la Fiducie, émise conformément aux modalités de la déclaration de fiducie.

« **part de fiducie** » désigne une part de catégorie A ou, historiquement, une part de catégorie B, selon le cas.

« **participation proportionnelle des parts de catégorie A** » désigne, à un moment donné, la participation proportionnelle dans la totalité du bénéfice ou du capital de la Fiducie qui est établie comme étant 100 % moins la participation proportionnelle des parts de catégorie B.

« **participation proportionnelle des parts de catégorie B** » désigne, à un moment donné, la participation proportionnelle dans la totalité du bénéfice ou du capital de la Fiducie qui correspond au pourcentage déterminé par la formule suivante :

$$A \div (A + B)$$

où :

- (i) A correspond au nombre total de parts de catégorie B en circulation au moment donné multiplié par le ratio déterminé; et

(ii) B correspond au nombre total de parts en circulation au moment donné;

et, pour plus de précision, si A est nul, la participation proportionnelle des parts de catégorie B égale zéro.

« **placement de janvier 2014** » désigne le placement par voie d'acquisition ferme réalisé par la Fiducie le 28 janvier 2014 visant 16 445 000 parts de catégorie A, y compris 2 145 000 parts de catégorie A émises dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation, au prix de 4,55 \$ par part de catégorie A pour un produit brut de 74 824 750 \$.

« **placement de juin 2014** » désigne le placement par voie d'acquisition ferme réalisé par la Fiducie le 27 juin 2014 visant 38 755 000 parts de catégorie A, y compris 5 055 000 parts de catégorie A émises dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation, au prix de 4,60 \$ par part de catégorie A pour un produit brut de 178 273 000 \$.

« **placement de juin 2016** » désigne le placement par voie d'acquisition ferme réalisé par la Fiducie le 15 juin 2016 visant 29 670 000 parts de catégorie A, y compris 3 870 000 parts de catégorie A émises aux termes de l'exercice de l'option de surallocation, au prix de 5,05 \$ par part de catégorie A pour un produit brut de 149 833 500 \$.

« **placement d'octobre 2016** » désigne le placement par voie d'acquisition ferme réalisé par la Fiducie le 13 octobre 2016 visant 26 875 000 parts de catégorie A, y compris 3 505 500 parts de catégorie A émises aux termes de l'exercice de l'option de surallocation, au prix de 5,35 \$ par part de catégorie A pour un produit brut de 143 783 925 \$.

« **portefeuille de FedEx aux É.-U.** » désigne, collectivement, le portefeuille productif de revenus et le portefeuille de projets d'aménagement.

« **portefeuille de l'Alberta et du Manitoba** » désigne, collectivement, les trois immeubles industriels à locataire unique occupant une SLB totale de 191 830 pi² et situés aux 34 – 38, 53016 Highway 60, Acheson, Alberta; au 260032 Range Road 291, Balzac, Alberta; et au 1436 Chevrier Boulevard, Winnipeg, Manitoba.

« **portefeuille de la Caroline du Nord** » désigne, collectivement, l'immeuble industriel à locataires multiples et les deux immeubles industriels à locataire unique occupant une SLB totale de 1 326 037 pi² situés aux 6104 et 6105 Corporate Park Drive, Greensborough, Caroline du Nord, et au 3928 Westpoint Boulevard, Winston-Salem, Caroline du Nord.

« **portefeuille de projets d'aménagement** » désigne, collectivement, les quatre immeubles industriels à locataire unique situés au 7800 Turkey Hollow Road, Rock Island, Illinois; au 10800 South Reitz Avenue, Bâton Rouge, Louisiane; au 15904 Impact Way, Austin, Texas; et aux 9929 et 9943 Doerr Lane, San Antonio, Texas.

« **portefeuille de Vaughan** » désigne, collectivement, les dix immeubles industriels à locataire unique et les six immeubles industriels à locataires multiples occupant une SLB totale de 410 990 pi² et un terrain d'environ 21,8 acres situés aux 215, 231, 525, 625, 701, 750-770, 891, 911 et 951 Rowntree Dairy Road; aux 20, 21 et 33 Alex Avenue; 83 Strada Drive; et aux 39, 75 et 135 Haist Avenue, Vaughan, Ontario.

« **portefeuille productif de revenus** » désigne, collectivement, les six immeubles industriels à locataire unique occupant une SLB totale de 987 308 pi² et situés au 200 Old Ranch Road, City of Industry, Californie; au 5731 Premier Park, West Palm Beach, Floride; au 1936 Amity Street, Newton, Caroline du Nord; au 1 Commerce Avenue, Dover, New Jersey; au 5 Commerce Drive, Barrington, New Jersey; et au 1234 Peterson Drive, Wheeling, Illinois.

« **porteur de parts de catégorie B** » désigne une personne qui détient une part de catégorie B.

« **porteur de parts de fiducie** » ou « **porteur de parts** » désigne un porteur de parts inscrit d'une part de catégorie A ou, historiquement, d'une part de catégorie B, selon le cas.

« **ratio déterminé** » désigne, à un moment donné, le ratio déterminé par la formule suivante :

$$(A \times B \div (100 - B)) \div C$$

où :

- (i) A correspond au moins élevé des deux montants suivants :
 - A. le nombre total de parts de catégorie A en circulation au moment déterminé, calculé sans égard à la dilution, lequel, pour plus de précision, ne comprend pas les parts de catégorie A pouvant être émises à la conversion de débentures convertibles et d'autres titres convertibles jusqu'à ce que ceux-ci aient été convertis;
 - B. si le moment déterminé suit immédiatement un événement décrit au paragraphe (i) de la définition d'« événement de détermination », un nombre équivalant à 200 000 000 \$ divisé par le cours moyen pondéré des parts de catégorie A au cours de la période de 10 jours de bourse consécutifs pendant laquelle la capitalisation boursière a pour la première fois excédé 200 000 000 \$;
- (ii) B correspond au produit obtenu par la multiplication de 5 par le quotient obtenu en divisant le nombre de parts de catégorie B mentionné en (iii) par le nombre total de parts de catégorie B émises initialement par la Fiducie;
- (iii) C correspond au nombre total de parts de catégorie B en circulation au moment en question.

« **régimes** » désigne les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des fonds enregistrés de revenu de retraite et des régimes de participation différée aux bénéfices, au sens de la Loi de l'impôt, et « **régime** » désigne l'un ou l'autre de ces régimes.

« **Règlement 52-110** » désigne le Règlement 52-110 sur le comité d'audit, dans sa version modifiée à l'occasion.

« **REN ajusté** » désigne une mesure qui n'est pas conforme aux IFRS et qui n'est pas définie aux termes de celles-ci. Le REN ajusté s'entend du résultat d'exploitation net, tel qu'il apparaît dans l'état des résultats, exclusion faite des ajustements pour tenir compte de l'impôt foncier comptabilisé aux termes de l'IFRIC 21. Aux termes de l'IFRIC 21, la Fiducie ne peut plus comptabiliser l'impôt foncier de façon proportionnelle tout au long d'une période de présentation de l'information financière donnée. L'impôt foncier doit plutôt être constaté lorsqu'un fait générateur d'obligation survient, ce qui se produit à des dates diverses au cours d'un exercice donné pour les immeubles détenus et exploités.

« **rendement canadien sur trois ans** » désigne, à toute date donnée, le rendement à l'échéance à cette date (exprimé en pourcentage), en supposant une capitalisation semestrielle, que procurerait une obligation du gouvernement canadien non remboursable si elle était émise en dollars canadiens à 100 % de son capital à cette date et qui aurait une durée jusqu'à l'échéance de trois ans. Le rendement canadien sur trois ans sera établi par un courtier en valeurs mobilières canadien important choisi par les fiduciaires.

« **RENIC** » désigne le « résultat d'exploitation net des immeubles comparables », une mesure qui n'est pas conforme aux IFRS et qui n'est pas définie aux termes de celles-ci. Le RENIC représente le REN ajusté des immeubles comparables pour deux périodes de présentation de l'information financière et il a pour but d'évaluer le rendement des actifs comparables d'une période à l'autre. Pour que cette mesure s'applique, l'immeuble de placement doit être détenu durant toute la période concernée. Elle permet de rendre compte de l'incidence des immeubles de placement qui ont été vendus ou acquis durant la période considérée.

« **résident** » désigne un particulier qui est un résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **résolution extraordinaire** » désigne la résolution adoptée par au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les porteurs de parts qui votent en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts dûment convoquée, ou une résolution écrite signée par des porteurs de parts qui détiennent, au total, au moins 66 ⅔ % du nombre total des droits de vote des porteurs de parts ayant le droit de voter.

« **RGT** » désigne la région du Grand Toronto.

« **second portefeuille de l'Ouest** » désigne, collectivement, l'immeuble industriel à locataires multiples et les deux immeubles industriels à locataire unique occupant une SLB totale de 137 880 pi² situés au 220-26229 Township Road, 531A, Acheson, et au 285031 Wrangler Way, Calgary, Alberta, et au 555 Camiel Sys Street, Winnipeg, Manitoba.

« **SLB** » désigne la superficie locative brute.

« **Sunstone Industrial** » désigne, collectivement, Sunstone Industrial Investments Inc., société fermée de la Colombie-Britannique, et certains employés sélectionnés de Sunstone Realty Advisors Inc., qui sont collectivement le porteur de parts de catégorie B.

« **Sunstone Management** » désigne Sunstone Industrial Advisors Inc., société fermée de la Colombie-Britannique.

« **Sunstone Realty** » désigne Sunstone Realty Advisors Inc., société fermée de la Colombie-Britannique.

« **taux de capitalisation** » désigne une mesure qui n'est pas conforme aux IFRS et qui n'est pas définie aux termes de celles-ci. Le taux de capitalisation s'entend du REN relatif à la valeur d'un immeuble de placement.

« **titres de créance** » désigne les titres de créance émis à l'occasion par toute filiale de la Fiducie pouvant être créée, qui sont subordonnés et non garantis, dont l'échéance est d'au plus trois ans, qui sont payables d'avance en tout temps avant leur échéance au gré de l'émetteur et qui donnent lieu à un versement de taux d'intérêt annuel égal au rendement canadien sur trois ans, payable mensuellement à terme échu.

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

« **valeur brute comptable** » désigne, en tout temps, la valeur comptable des actifs de la Fiducie et de ses filiales, tel qu'il est indiqué dans son dernier bilan à ce moment, majorée du passif d'impôt futur découlant des acquisitions indirectes et excluant tout montant à recevoir, qui tient compte des bonifications du taux d'intérêt sur toute dette prise en charge par la Fiducie, y figurant ou figurant dans les notes y afférentes, ou si une majorité des fiduciaires l'approuvent, à tout moment, la valeur déterminée des actifs de la Fiducie et de ses filiales peut être utilisée au lieu de la valeur comptable.

NOTRE STRUCTURE

Pure Industrial Real Estate Trust

La Fiducie a été constituée le 24 juin 2007 et est une fiducie à capital variable non constituée en personne morale régie sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique et par la déclaration de fiducie. La Fiducie a été constituée aux fins de l'acquisition, de la détention et de l'exploitation, directement ou indirectement, d'un portefeuille diversifié d'immeubles industriels productifs de revenus dans les principaux marchés du Canada et des marchés clés de la distribution et de la logistique des États-Unis (les « É.-U. »). Se reporter à la rubrique « Résumé de la déclaration de fiducie ».

Le siège social de la Fiducie est situé au 925 West Georgia Street, bureau 910, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3L2. Le bureau des hauts dirigeants de la Fiducie est situé au 150, King Street West, bureau 2420, Toronto (Ontario) M5H 1J9.

Filiales

Sauf indication contraire aux présentes, toutes les entités canadiennes sont constituées ou établies sous le régime des lois de la Colombie-Britannique ou de l'Ontario à l'exception des immeubles individuels détenus par des fiducies simples qui sont constituées dans les provinces où ils sont situés. Toutes les entités américaines sont constituées ou établies sous le régime des lois de l'État du Delaware.

Activités à titre de coentreprise et de société de personnes

Les activités exercées en copropriété représentent des placements immobiliers dans lesquels la Fiducie détient une participation indivise et exerce un contrôle conjoint avec ses copropriétaires ou ses partenaires.

Les arrangements en copropriété de la Fiducie sont régis par des conventions de copropriété conclues avec ses copropriétaires et divers partenaires. La convention de copropriété standard de la Fiducie prévoit des dispositions sur la sortie et le transfert, notamment des transactions d'achat et de vente et le droit de première offre, qui permettent de dénouer ces conventions de copropriété au besoin.

En général, la Fiducie est uniquement responsable de sa quote-part des dettes des copropriétés auxquelles elle participe, sauf dans des circonstances limitées. Un risque de crédit survient lorsque les copropriétaires sont en défaut de rembourser leur part proportionnelle de ces dettes. Les conventions de copropriété prévoient généralement la possibilité pour la Fiducie de remédier à toute non-exécution de la part d'un copropriétaire fautif. Ces risques de crédit sont atténués puisque la Fiducie possède un droit de recours contre l'actif en vertu de ses conventions de copropriété si ses copropriétaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, la Fiducie pourrait faire une réclamation à l'égard des placements immobiliers sous-jacents ainsi que des copropriétaires qui sont en défaut.

Le 30 octobre 2014, la Fiducie a établi une coentreprise avec une tierce partie à l'égard de huit immeubles détenus en copropriété selon un ratio 75 %/25 % en faveur de la tierce partie.

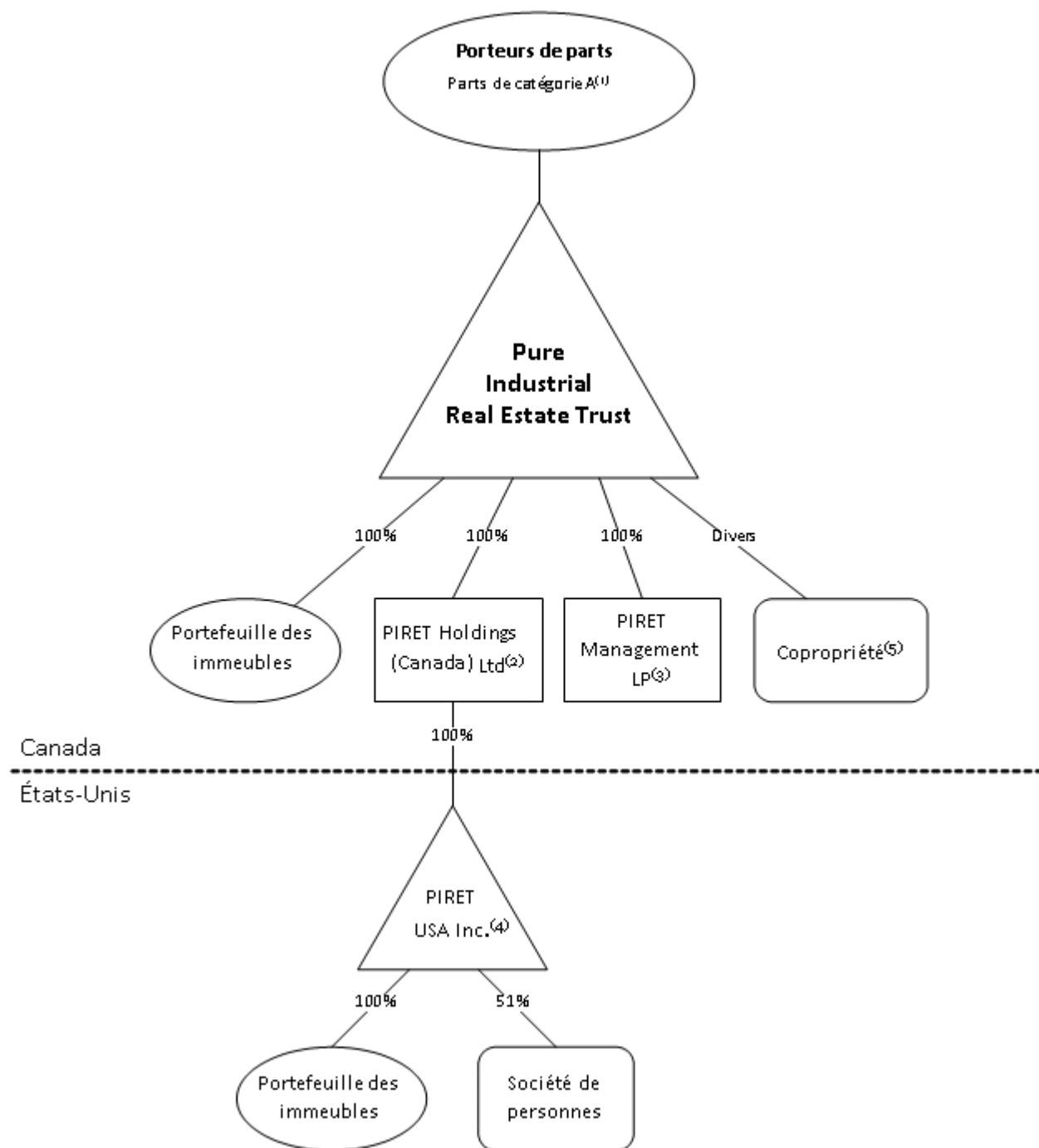
Le 9 février 2015, la Fiducie a établi une société de personnes avec une tierce partie à l'égard de trois immeubles détenus en copropriété selon un ratio 51 %/49 % en faveur de la Fiducie.

Le 1^{er} octobre 2015, la Fiducie a établi une coentreprise avec une tierce partie à l'égard de quatre immeubles détenus en copropriété selon un ratio 50 %/50 %.

Le 8 janvier 2016, la Fiducie a établi une coentreprise avec une tierce partie à l'égard d'un immeuble détenu en copropriété selon un ratio de 75 %/25 % en faveur de la tierce partie.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Le graphique ci-après illustre la structure de la Fiducie au 31 décembre 2016 :



Notes :

- (1) Pour une description des modalités se rattachant aux parts de catégorie A, se reporter à la rubrique « Résumé de la déclaration de fiducie ».
- (2) PIRET Holdings (Canada) Ltd. a été constituée en personne morale sous le régime des lois de la province de Colombie-Britannique.
- (3) PIRET Management LP a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

(4) PIRET USA Inc. a été constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware.

(5) Les arrangements en copropriété de la Fiducie sont décrits à la rubrique « Structure organisationnelle — Activités à titre de coentreprise et de société de personnes ».

DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

Le texte qui suit est un résumé du développement général de la Fiducie au cours des trois derniers exercices.

2014

Acquisitions et financement

La Fiducie a employé le produit tiré du placement de janvier 2014 pour faire l'acquisition des immeubles industriels ci-après :

Portefeuille/Immeuble	Prix d'achat
40 Technology Way, Calgary (Alberta)	12 140 000 \$
210 Constellation Drive, Stoney Creek (Ontario)	
1175 Barton Street, Stoney Creek (Ontario)	
4240 Harvester Road, Burlington (Ontario)	93 000 000 \$
1000 Ridgeway Road, Woodstock (Ontario)	
86 Pillsworth Road, Bolton (Ontario)	
365 Passmore Avenue, Scarborough (Ontario)	
385 Passmore Avenue, Scarborough (Ontario)	25 800 000 \$
4350 Castleton Road, London (Ontario)	
	130 940 000 \$

Le 12 juin 2014, la Fiducie a déposé un prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus de juin 2014 »), visant le placement et l'émission par la Fiducie de parts de fiducie, de titres d'emprunts, de bons de souscription, de reçus de souscription ou toute combinaison de ces titres, pour un prix d'offre initial global pouvant aller jusqu'à 750 000 000 \$ (ou son équivalent en toute autre monnaie utilisée pour libeller les titres émis au moment du placement) en tout temps pendant la durée de validité de 25 mois du prospectus préalable de base simplifié. En date du 31 décembre 2016, 68 425 000 parts de catégorie A avaient été émises au prix moyen pondéré de 4,80 \$, pour un produit brut total de 328,8 millions de dollars, aux termes du prospectus de juin 2014.

La Fiducie a employé le produit tiré du placement de juin 2014 pour faire l'acquisition des immeubles industriels ci-après :

Portefeuille/Immeuble	Prix d'achat
Portefeuille productif de revenus ⁽¹⁾	144 346 435 \$
Portefeuille de projets d'aménagement ⁽¹⁾	78 396 636 \$
2000 Chemin Saint-François, Dorval (Québec)	20 444 734 \$
125 Maple Grove Road, Cambridge (Ontario)	13 000 000 \$
Second portefeuille de l'Ouest	42 000 000 \$
	298 188 000 \$

⁽¹⁾ Se reporter au tableau suivant pour de plus amples renseignements.

Le portefeuille productif de revenus et le portefeuille de projets d'aménagement composent le portefeuille de FedEx aux É.-U., lequel comprend les immeubles industriels suivants :

Portefeuille/Immeuble	Prix d'achat
200 Old Ranch Road, City of Industry, Californie	24 501 616 \$ US
5731 Premier Park, West Palm Beach, Floride	12 218 602 \$ US
1936 Amity Street, Newton, Caroline du Nord	11 414 002 \$ US
5 Commerce Drive, Barrington, New Jersey ⁽¹⁾	30 534 723 \$ US
1 Commerce Avenue, Dover, New Jersey	37 265 301 \$ US
7800 Turkey Hollow Road, Rock Island, Illinois	13 850 330 \$ US
1234 Peterson Drive, Wheeling, Illinois	15 877 329 \$ US
10800 South Reitz Avenue, Baton Rouge, Louisiane	20 220 315 \$ US
15904 Impact Way, Pflugerville, Texas	22 392 921 \$ US
9929 et 9943 Doerr Lane, San Antonio, Texas	15 001 006 \$ US
	203 276 145 \$ US

⁽¹⁾ Le 8 juin 2015, la Fiducie a signé un accord contraignant visant à agrandir les installations de distribution et de triage existantes de 197 649 pi² situées à Barrington, au New Jersey, en y ajoutant 59 600 pi², notamment au moyen de l'agrandissement du centre de distribution, de l'espace à bureaux et des installations d'entretien et de point d'accès pour véhicules existants. Se reporter à la rubrique « Développement général de l'activité — 2016 ».

L'acquisition du portefeuille de FedEx aux É.-U. a marqué l'entrée stratégique de la Fiducie aux É.-U. (se reporter à la rubrique « Le portefeuille — Renseignements relatifs aux immeubles »). En date des présentes, l'ensemble de ces dix immeubles produisent des revenus.

Le 3 décembre 2014, la Fiducie a annoncé l'acquisition d'un immeuble industriel productif de revenus, à locataire unique, entièrement loué, en contrepartie de 13 000 000 \$. L'immeuble est situé sur un terrain de 12,5 acres au 125 Maple Grove, Cambridge, Ontario et compte une SLB de 136 780 pi².

Le 12 décembre 2014, la Fiducie a annoncé l'acquisition du second portefeuille de l'Ouest en contrepartie de 42 000 000 \$. Les immeubles acquis occupent une SLB de 137 880 pi² et sont situés sur un terrain de 37,3 acres au 220-26229 Township Road 531A, Acheson, Alberta, au 285031 Wrangler Way, Calgary, Alberta et au 555 Camiel Sys Street, Winnipeg, Manitoba.

Disposition

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Fiducie a vendu sa participation dans six immeubles de placement, situés à Vaughan, à Toronto, à Halton Hills et à Concord, en Ontario pour un produit global de 19,8 millions de dollars et 75 % de sa participation dans huit immeubles industriels situés à Vaughan, à Burlington, à Kitchener, à London, à Scarborough, en Ontario et à Montréal, au Québec pour un produit global d'environ 61,0 millions de dollars.

Autre

Le 17 décembre 2014, la Fiducie a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités et a annoncé son intention d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 5 000 000 de parts de catégorie A, ce qui représentait environ 2,64 % des parts de catégorie A de la Fiducie alors en circulation. Les achats devaient être effectués sur le marché libre au moyen des installations de la TSX, du système Alpha ou d'autres systèmes de négociation au Canada selon les cours en vigueur au moment de l'achat et peuvent avoir lieu au cours d'une période de 12 mois du 19 décembre 2014 au 18 décembre 2015. La restriction quotidienne pour les parts de catégorie A était de 133 623 parts, soit 25 % du volume des opérations quotidien moyen des parts de catégorie A à la TSX pour le semestre clos le 30 novembre 2014. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Fiducie n'a pas acheté ni annulé des parts de catégorie A dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

2015**Acquisitions et financement**

Le 9 février 2015, la Fiducie a réalisé l'acquisition des installations de distribution de Vaughan en contrepartie de 44 354 575 \$. L'immeuble devait comprendre environ 422 000 pi² et le locataire proposé a conclu un bail exécutoire de 15 ans. La construction des installations de distribution de Vaughan était pratiquement terminée et le locataire a pu y avoir accès le 2 novembre 2015 afin d'y installer du matériel et des accessoires. Le locataire a commencé à payer un loyer au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2016.

Le 19 février 2015, la Fiducie a réalisé l'acquisition d'une participation de 51 % dans le portefeuille de la Caroline du Nord, composé d'un portefeuille de 1,33 million de pi², comprenant des installations de distribution de gros et d'entreposage dans les marchés de Greensboro/Winston-Salem en Caroline du Nord en contrepartie de 29 100 000 \$ US. Le portefeuille de la Caroline du Nord est loué à trois locataires ayant une bonne cote de crédit, dont la durée du bail restante pondérée moyenne est de 3,5 ans. La Fiducie fournit des services de gestion d'actif au portefeuille de la Caroline du Nord et reçoit des honoraires selon les taux du marché pour la prestation des services.

Le 8 juin 2015, la Fiducie a signé un accord contraignant avec son plus important locataire visant à agrandir les installations de distribution et de triage existantes de 197 649 pi² situées à Barrington, au New Jersey. La Fiducie a acquis l'immeuble de Barrington en septembre 2014 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de FedEx aux É.-U. Le projet d'aménagement devait consister en un ajout d'un total de 59 600 pi², notamment en l'agrandissement du centre de distribution existant, des aires de bureau et des installations d'entretien et de point d'accès pour véhicules. Le projet a été achevé au cours du deuxième trimestre de 2016 et a coûté environ 11,8 millions de dollars (9,1 millions de dollars américains).

Le 8 juin 2015, la Fiducie a obtenu des financements hypothécaires de premier rang d'une valeur de 98 800 000 dollars américains sur huit de ses immeubles faisant partie du portefeuille de FedEx aux É.-U. Ces immeubles sont situés en Californie, en Floride, au New Jersey, en Illinois et au Texas. Ces créances hypothécaires portent intérêt à un taux de 3,80 % par année sur une durée de sept ans.

Le 1^{er} octobre 2015, la Fiducie a annoncé l'acquisition du portefeuille de l'Alberta et du Manitoba dans le cadre d'une société de personnes à parts égales avec Fiera Properties en contrepartie de 32 950 000 \$. Le portefeuille de l'Alberta et du Manitoba est composé de trois immeubles industriels situés à Calgary, à Edmonton et à Winnipeg, occupant une SLB de 191 830 pi² sur un terrain de 47,3 acres.

Le tableau suivant résume les acquisitions réalisées par la Fiducie en 2015 :

Description	Lieu	Nbre d'immeubles	SLB (pi ²) (en milliers)	Prix (en milliers de \$)
Portefeuille de la Caroline du Nord (part de 51 %)	États-Unis	3	1 326	36 297 \$
Installations de distribution de Vaughan	Vaughan (ON)	1	422	44 354 \$
Portefeuille de l'Alberta et du Manitoba (part de 50 %)	Calgary et Edmonton (AB) et Winnipeg (MB)	3	192	32 950 \$
980 Thornton ⁽¹⁾	Oshawa (ON)	1	-	678 \$
		8	1 940	114 279 \$

⁽¹⁾ Un terrain de 5,6 acres destiné à des projets d'aménagement futurs.

Dispositions

Le 30 mars 2015, la Fiducie a procédé à la disposition de quatre immeubles en Ontario pour 11,1 millions de dollars. Les immeubles avaient été acquis à différents moments en contrepartie de 7,8 millions de dollars, comme suit :

- a) Le 1800 Ironstone Drive est un immeuble industriel à locataire unique construit en 1994 avec une SLB totale de 50 000 pi². Cet immeuble avait été acheté dans le cadre de l'acquisition d'une opération de portefeuille plus importante en juin 2011 pour 3,1 millions de dollars.
- b) Le 1575 Sismet Road et le 1601 Matheson Boulevard sont des immeubles industriels à locataires multiples construits en 1974 avec une SLB de 43 282 pi². Ces immeubles avaient été achetés dans le cadre d'une opération de portefeuille plus importante en juin 2011 pour 3,2 millions de dollars.
- c) Le 78 Trowers Road est un immeuble industriel à locataires multiples construit en 1987 avec une SLB de 17 766 pi². Cet immeuble avait été acheté dans le cadre de l'acquisition d'une opération de portefeuille plus importante en mai 2013 pour 1,5 million de dollars

Le 1^{er} octobre 2015, dans le cadre d'une société de personnes à parts égales nouvellement conclue avec Fiera Properties, la Fiducie a vendu une participation de 50 % sans droit de gestion dans un immeuble existant situé à Acheson, en Alberta (l'« immeuble d'Acheson ») à Fiera Properties en contrepartie de 5 425 000 \$. L'immeuble d'Acheson couvre une SLB de 51 820 pi² et est entièrement occupé par Tervita Corporation. La Fiducie avait acheté cet immeuble dans le cadre d'une opération de portefeuille plus importante en 2012 pour 10 650 000 \$. La Fiducie et Fiera Properties sont conjointement propriétaires du portefeuille de l'Alberta et du Manitoba ainsi que de l'immeuble d'Acheson aux termes d'un arrangement de copropriété. La Fiducie assume la gestion de ces immeubles pour le compte de la copropriété.

Le 1^{er} octobre 2015, la Fiducie a également annoncé la disposition de sept immeubles situés dans la RGT en contrepartie de 32 714 000 \$.

Au cours de 2015, la Fiducie a vendu, au total, douze immeubles situés dans la RGT et en Alberta ayant une SLB totale de 429 769 pi² pour environ 54,6 millions de dollars, ce qui représente un taux de capitalisation moyen de 5,59 %. Les immeubles visés par la disposition avaient un âge moyen de 26 ans. Les immeubles avaient été acquis en contrepartie de 46,5 millions de dollars à l'origine.

Autre

Le 14 décembre 2015, la Fiducie a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités et a annoncé son intention d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 5 000 000 de parts de catégorie A, ce qui représentait environ 2,7 % des parts de catégorie A de la Fiducie en circulation au 7 décembre 2015. Les achats devaient être effectués sur le marché libre au moyen des installations de la TSX, du système Alpha ou d'autres systèmes de négociation au Canada selon les cours en vigueur au moment de l'achat et peuvent avoir lieu au cours d'une période de 12 mois commençant le 21 décembre 2015 et se terminant le 20 décembre 2016. La restriction quotidienne pour les parts de catégorie A est de 78 739 parts, soit 25 % du volume des opérations quotidien moyen des parts de catégorie A à la TSX pour le semestre clos le 30 novembre 2015. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Fiducie a acheté et a annulé 1 859 600 parts de catégorie A dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités au prix moyen de 4,41 \$ la part. Au cours de l'exercice 2016, la Fiducie a acheté et annulé 1 114 000 parts de catégorie A au prix moyen de 4,28 \$ la part. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a expiré le 20 décembre 2016.

2016***Acquisitions et financement***

Le 8 janvier 2016, la Fiducie a acquis une participation en copropriété de 25 % dans un immeuble de placement en contrepartie de 1 650 000 \$ et elle a par la suite conclu une convention de copropriété avec une tierce partie en vue d'acquérir et d'exploiter l'immeuble. L'immeuble d'une superficie de 0,1 million de pi² est destiné à des fins industrielles légères et est situé dans une zone industrielle tout près du quartier des affaires de London, en Ontario.

Le 25 avril 2016, la Fiducie a acquis un complexe de bureaux et d'entrepôts à locataire unique situé sur un terrain de 6,8 acres à Montréal, au Québec, en contrepartie de 6 675 000 \$.

Le 26 août 2016, la Fiducie a acquis les droits relatifs à un bail foncier de 51 ans à Richmond, en Colombie-Britannique, en vue de construire une nouvelle installation de distribution ultramoderne d'une superficie d'environ 330 000 pi² (le « projet d'aménagement à Vancouver »). Le projet représente la quatrième phase du parc industriel existant de la Fiducie. Les coûts contractuels devraient totaliser environ 40 000 000 \$, dont 6 006 000 \$ avaient déjà été engagés par la Fiducie au 31 décembre 2016. L'aménagement devrait être terminé vers la fin du deuxième trimestre de 2017 et le paiement de loyer devrait commencer au début du dernier trimestre de 2017.

Le 1^{er} novembre 2016, la Fiducie a réalisé l'acquisition en Alberta en contrepartie de 171 080 000 \$. L'acquisition en Alberta comprend quatre immeubles industriels à locataire unique et quatre immeubles industriels à locataires multiples, et comporte une superficie locative brute totale d'environ 1,2 million de pi², loués à des locataires internationaux, nationaux et régionaux de qualité, situés dans les principales zones industrielles de Calgary et d'Edmonton. L'acquisition en Alberta a été financée au moyen de nouveaux emprunts hypothécaires et d'emprunts hypothécaires pris en charge de 86 482 382 \$, assortis d'une durée moyenne pondérée de 5,1 ans et portant intérêt au taux moyen pondéré de 3,0 % par année, ainsi qu'au moyen du produit tiré du placement d'octobre 2016 réalisé par la Fiducie.

Le 15 novembre 2016, la Fiducie a réalisé l'acquisition aux États-Unis en contrepartie de 109 755 000 \$ (81 000 000 \$ US). L'acquisition aux États-Unis comprend des immeubles d'entreposage et de distribution fonctionnels d'une superficie totale d'environ 1,6 million de pi²; dont quatre immeubles sont situés à Atlanta, en Géorgie, et deux à Charlotte, en Caroline du Nord, lesquels immeubles sont entièrement loués à sept locataires de qualité supérieure aux termes de baux ayant une durée moyenne pondérée de 4,5 ans. L'acquisition aux États-Unis a été financée au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'environ 54 400 000 \$ (40 500 000 \$ US) assorti d'une durée de huit ans et portant intérêt à un taux fixe de 3,06 % par année, ainsi qu'au moyen du produit tiré du placement d'octobre 2016 réalisé par la Fiducie.

Le 15 juin 2016, la Fiducie a réalisé le placement de juin 2016. La Fiducie a utilisé le produit tiré du placement de juin 2016 principalement pour rembourser les dettes existantes, financer le projet d'aménagement à Vancouver ainsi que les travaux d'agrandissement pour les locataires en Ontario et aux États-Unis, de même qu'aux fins générales de la Fiducie.

Le 28 juillet 2016, la Fiducie a obtenu un emprunt hypothécaire de premier rang de 110 000 000 \$ à l'égard de l'installation de distribution Vaughan, dont la construction a été achevée en avril 2016. L'emprunt hypothécaire porte intérêt au taux de 3,40 % par année et a une durée de dix ans.

Le 10 août 2016, la Fiducie a déposé un prospectus préalable de base simplifié (le « prospectus d'août 2016 ») visant le placement et l'émission par la Fiducie de parts de catégorie A, de titres d'emprunts, de bons de souscription, de reçus de souscription, ou toute combinaison de ces titres, pour un prix d'offre global pouvant aller jusqu'à 750 000 000 \$ (ou son équivalent en toute autre monnaie utilisée pour libeller les titres émis au moment du placement) en tout temps pendant la durée de validité de 25 mois du prospectus préalable de base

simplifié. En date du 31 décembre 2016, 26 875 500 parts de catégorie A avaient été émises aux termes du prospectus d'août 2016.

Le 13 octobre 2016, la Fiducie a réalisé le placement d'octobre 2016. La Fiducie a utilisé le produit tiré du placement d'octobre 2016 pour financer en partie l'acquisition en Alberta, l'acquisition aux États-Unis, le projet d'aménagement à Vancouver et de nouvelles acquisitions, ainsi qu'aux fins générales de la Fiducie.

Le tableau suivant résume les acquisitions réalisées par la Fiducie en 2016 :

Description	Lieu	N ^{bre} d'immeubles	SLB (pi ²) (en milliers)	Prix (en milliers de \$)
2800 Roxburgh Road (part de 25 %)	London, ON	1	100	1 650 \$
4400 Hickmore Street	Montréal, QC	1	80	6 675
Acquisition en Alberta	Calgary et Edmonton, AB, et Winnipeg, MB	8	1 200	171 080
Projet d'aménagement à Vancouver ⁽¹⁾	Richmond, C.-B.	1	-	-
Total des acquisitions au Canada		11	1 380	179 405 \$
Acquisition aux États-Unis	Atlanta, Géorgie et Charlotte, Caroline du Nord	6	1 600	81 000 \$ US
Total des acquisitions aux États-Unis		6	1 600	81 000 \$ US

⁽¹⁾ Bail foncier pris en charge en vue d'un aménagement futur.

Dispositions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Fiducie a procédé à la disposition de huit actifs, dont sept étaient situés en Ontario et un en Alberta, pour un produit brut total de 38 650 000 \$. Ces actifs avaient été acquis à différents moments en contrepartie d'un prix total de 27 100 000 \$.

Autre

Le 23 décembre 2016, la Fiducie a été avisée par les porteurs de parts de catégorie B qu'ils souhaitent exercer les droits de conversion conformément à la déclaration de fiducie afin que soit redésignée la totalité des 278 947 parts de catégorie B en circulation à ce moment-là en 2 535 118 parts de catégorie A. La Fiducie a émis 2 535 118 parts de catégorie A dans le cadre de la redésignation des 278 947 parts de catégorie B. Au 31 décembre 2016, aucune part de catégorie B n'était en circulation.

FAITS RÉCENTS

Le 1^{er} février 2017, la Fiducie a réalisé l'acquisition DHL à Atlanta, comprenant un centre de distribution de « transbordement » d'une superficie de 0,8 million de pi² situé à Atlanta, en Géorgie, en contrepartie d'environ 52 500 000 \$ (39 500 000 \$ US). L'acquisition DHL à Atlanta a été financée au moyen de l'encaisse et de la ligne de crédit d'exploitation de la Fiducie. Le 6 février 2017, la Fiducie a obtenu un nouvel emprunt hypothécaire d'environ 25 500 000 \$ (19 200 000 \$US) garanti par l'acquisition DHL à Atlanta, assorti d'une durée de huit ans et portant intérêt à un taux fixe de 3,82 % par année.

Le 16 février 2017, la Fiducie a procédé à la disposition d'un immeuble de placement situé à North York, en Ontario, pour un produit brut de 9 400 000 \$.

Le 22 février 2017, la Fiducie a annoncé la conclusion d'un accord inconditionnel visant à réaliser l'acquisition à Houston, d'une superficie de 996 482 pi², pour un prix d'achat de 83 200 000 \$ (63 500 000 \$ US). La Fiducie réalisera l'acquisition à Houston au moyen de son encaisse et de sa ligne de crédit d'exploitation existante. Les actifs devraient être financés par un nouvel emprunt hypothécaire après la clôture de l'opération.

correspondant à environ 50 % du prix d'achat, selon des modalités à déterminer. L'acquisition à Houston devrait être réalisée en mars 2017.

Le 22 février 2017, la Fiducie a annoncé la conclusion d'un engagement avec deux banques canadiennes visant l'établissement d'une ligne de crédit non garantie de 150 000 000 \$. La nouvelle ligne de crédit remplacera la ligne de crédit garantie actuelle de la Fiducie de 110 000 000 \$. La nouvelle ligne de crédit aura une durée de trois ans, portera intérêt à des taux plus favorables que ceux de la ligne de crédit actuelle et renfermera les engagements financiers habituels associés aux lignes de crédit non garanties. La Fiducie pourra augmenter la nouvelle ligne de crédit jusqu'à concurrence de 100 000 000 \$ supplémentaires, pour une ligne de crédit totale maximale de 250 000 000 \$.

Le 28 février 2017, la Fiducie a procédé à la disposition d'un immeuble de placement situé à Crossfield, en Alberta, pour un produit brut de 18 800 000 \$, et a transféré l'emprunt hypothécaire s'y rapportant, dont le solde s'élevait à 9 153 000 \$, déduction faite des frais de décharge, à l'acquéreur, pour un produit net de 9 647 000 \$, compte non tenu des frais liés à la vente.

DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DE LA FIDUCIE

La Fiducie est une fiducie d'investissement à capital variable sans personnalité morale, propriétaire et exploitant d'un portefeuille diversifié d'immeubles industriels productifs de revenus dans les principaux marchés. La Fiducie est une fiducie de placement immobilier gérée à l'interne qui se concentre exclusivement sur les investissements dans des immeubles industriels. La Fiducie est d'avis que la stabilité historique des rendements tirés du secteur immobilier industriel, les tendances et la conjoncture des marchés actuels vont procurer aux investisseurs des rendements stables et intéressants.

Historiquement, les marchés immobiliers industriels canadien et américain ont été caractérisés par :

- une demande stable;
- une offre équilibrée;
- un taux d'inoccupation d'un niveau stable à un niveau en décroissance;
- des locations en hausse;
- un taux plafond stable à un niveau en décroissance.

Immobilier industriel

Le secteur immobilier industriel est généralement divisé en quatre sous-catégories : (i) entrepôt/distribution; (ii) fabrication; (iii) transbordement et logistique; et (iv) usage multiple.

Entrepôt/distribution

Les immeubles de type entrepôt ou destinés à la distribution sont la forme la plus typique d'immeubles industriels et sont utilisés à des fins de stockage et de distribution. Ces types d'immeubles sont généralement dotés d'un assez petit espace de bureaux, généralement entre 2 % et 5 % de la surface de plancher. Les immeubles de type entrepôt ou destinés à la distribution sont considérés comme des immeubles industriels à faible risque et sont particulièrement stables en raison de leur espace générique qui plaît à un large éventail de locataires et du fait qu'ils soient assez peu coûteux en termes de dépenses en immobilisations pour répondre à toute spécification requise par un locataire. Si le transbordement, qui consiste à trier, consolider et stocker le matériel entrant jusqu'à ce que l'envoi soit complété et prêt à être expédié, dure plusieurs jours ou même des semaines, ce processus est habituellement considéré comme un entreposage.

Étant donné l'essor du commerce électronique et l'augmentation de la demande des consommateurs pour des livraisons le jour même, la demande pour des centres de distribution, de logistique et de traitement des

commandes situés près des autoroutes, des gares de tirage intermodales et des clients sera de plus en plus importante.

Fabrication

Les immeubles destinés à la fabrication sont utilisés pour produire et assembler des biens et se subdivisent en immeubles affectés à l'industrie légère et en immeubles affectés à l'industrie lourde. Les immeubles affectés à l'industrie légère conviennent à des locataires qui utilisent l'espace pour effectuer des procédés d'assemblage et de fabrication. Ces immeubles ont des capacités de conversion assez directes et une zone d'environ 10 % à 20 % est généralement affectée à l'espace de bureaux. Les immeubles affectés à l'industrie lourde sont généralement l'objet de constructions personnalisées et sont destinés à des procédés de fabrication spécialisés. Ils nécessitent généralement de grands cadres et ainsi que des murs et des planchers renforcés et une zone d'environ 4 % à 12 % est affectée à l'espace de bureaux.

Transbordement/Logistique

Le transbordement est un autre type d'entreposage soit une pratique logistique qui consiste à décharger du matériel provenant d'une remorque ou d'un wagon porte rails et à charger ce matériel afin d'être transporté dans une destination externe. On a recours à ce type d'entreposage pour changer de type de transport, trier le matériel destiné à différents endroits, ou combiner du matériel ayant différentes origines. Dans de nombreux cas, cette opération peut être effectuée directement, au moyen d'un entreposage minimal ou sans entreposage du tout (répertoire des entrepôts). Toutefois, en pratique, plusieurs activités de « transbordement » nécessitent de grandes aires de transbordement. Si le transbordement dure des heures ou toute une journée, l'installation où se déroule cette activité est habituellement désignée comme un centre de distribution de « transbordement ».

Usages multiples

Les immeubles à usages multiples sont destinés à des locataires faisant des affaires en offrant des services ou en effectuant la vente de produits et en menant des activités de recherche et développement, dont une partie importante est généralement affectée à l'espace de bureaux (au moins 50 % de la surface de plancher). La concentration d'établissements de recherche et développement est considérable dans les centres de technologie et de biotechnologie du Canada, comme à Ottawa (Kanata), le secteur nord de la RGT, à Vancouver et à Calgary.

Approche de placement à long terme

La Fiducie se fonde sur une approche de placement qui favorise une stratégie de croissance prudente par l'acquisition et l'aménagement sélectif d'immeubles industriels appropriés productifs de revenus :

- générer des distributions en espèces constantes et croissantes de façon avantageuse sur le plan fiscal;
- accroître la valeur de l'actif de la Fiducie et maximiser la valeur à long terme des immeubles au moyen d'une gestion active;
- élargir la base de l'actif de la Fiducie et hausser les distributions par part de façon durable à long terme au moyen d'acquisitions relatives et d'autres initiatives à valeur ajoutée.

En gardant le cap sur ces approches clés, la Fiducie a l'intention de réaliser une augmentation de la valeur des parts de fiducie.

Afin d'atteindre ses objectifs de placement à long terme, la Fiducie adopte trois stratégies lorsque qu'elle fait l'acquisition d'actifs : (i) la stratégie d'acquisition, (ii) la stratégie de financement, et (iii) la stratégie de gestion de portefeuille, tel qu'il est décrit ci-après.

Stratégie d'acquisition

La stratégie d'acquisition de la Fiducie comprend ce qui suit :

- la Fiducie croit pouvoir réaliser des rendements supérieurs en ciblant des immeubles dans les marchés primaires au Canada et les marchés clés de la distribution et de la logistique des É.-U. La Fiducie continuera de repérer ces immeubles;
- la Fiducie a l'intention d'acquérir des immeubles en grappes et des actifs d'envergure pour permettre des économies régionales d'échelle;
- la Fiducie cherche à diversifier géographiquement son portefeuille;
- la Fiducie trouvera des partenaires stratégiques pour saisir des occasions de copropriété appropriées;
- la Fiducie se concentrera sur l'acquisition d'actifs de la distribution et de la logistique modernes et fonctionnels, ou d'actifs ayant un potentiel d'aménagement, de réaménagement et/ou d'expansion, et surtout sur des occasions dans le cadre desquelles on traite avec des locataires solvables. En plus d'offrir une stabilité des flux de trésorerie, ces locataires de qualité supérieure requièrent habituellement moins de ressources pour la gestion individuelle des immeubles.

Le choix des immeubles industriels sera établi selon la capacité de chaque immeuble à suivre ou à améliorer l'approche de placement à long terme de la Fiducie.

Stratégie de financement

La Fiducie est d'avis qu'un levier conservateur est important pour minimiser le risque financier et maintenir la stabilité des flux de trésorerie et ces objectifs servent d'assise à la stratégie de financement. Avec l'intention de minimiser le risque financier et le maintien de la stabilité des flux de trésorerie, la Fiducie a prévu dans sa déclaration de fiducie qu'elle ne peut engager ni assumer toute forme de dette si la dette consolidée totale de la Fiducie, y compris toute débenture convertible en circulation, si elle était émise, correspondrait à plus de 70 % de la valeur brute comptable de l'actif. De plus, la stratégie de financement de la Fiducie comprend les approches ci-après :

- la Fiducie a l'intention de cibler principalement les prêts à taux fixe amortis sur une période de cinq à quinze ans;
- les prêts à intérêt seulement et les prêts à intérêt variable devant toutefois être utilisés dans des circonstances appropriées;
- la Fiducie misera sur la qualité de sa plateforme de portefeuilles et de gestion et conclura avec des partenaires stratégiques des conventions de copropriété qui lui permettront de mobiliser du capital additionnel sans faire appel au marché boursier;
- la Fiducie prévoit recycler activement son capital, en procédant à la disposition de certains immeubles, en maximisant les produits réalisés et en générant des capitaux supplémentaires pouvant être affectés à des immeubles de qualité supérieure et à valeur ajoutée;
- la Fiducie entend tirer parti du contexte favorable global de la Fiducie sur le plan du crédit et maintenir la cible entre 40 % et 50 %;
- en respectant les paramètres établis dans le cadre de l'approche de placement à long terme, la Fiducie entend diminuer son endettement d'environ 40 % au fil du temps.

Stratégie de gestion du portefeuille

La troisième stratégie de la Fiducie sera axée sur la stratégie de gestion du portefeuille. Lorsqu'un immeuble industriel fait l'objet d'une acquisition, la Fiducie a l'intention d'adopter les stratégies ci-après :

- la Fiducie misera sur le maintien de solides relations avec les locataires et la conclusion de nouveaux baux à l'échéance des baux existants;

- l'équipe de gestion chevronnée de la Fiducie prévoit améliorer la valeur des immeubles par une gestion d'actif active, des améliorations et la conclusion de nouveaux baux, s'il y a lieu;
- la Fiducie prévoit des dates de fin de bail différentes pour le portefeuille afin de réduire au maximum le risque de résiliation, de sorte qu'au cours d'une année donnée, seulement une partie de l'ensemble du portefeuille deviendra disponible à des fins de location;
- en respectant les paramètres établis dans le cadre de l'approche de placement à long terme, la Fiducie a l'intention de faire l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles productifs de revenus dans diverses régions géographiques du Canada et dans des marchés clés de la distribution et de la logistique des É.-U. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles, se reporter à la rubrique « Le portefeuille »;
- la Fiducie possède sa propre équipe de gestionnaires immobiliers et de professionnels de gestion d'actifs pour la gestion quotidienne continue des actifs industriels.

Fiduciaires, administrateurs, membres de la direction et conseillers de leur réseau

Les fiduciaires et les membres de l'équipe de direction ont une expérience chevronnée dans l'immobilier, en financement d'entreprises, en capitaux privés et en gestion d'actifs. L'équipe est bien connue dans les marchés de l'Ouest canadien et dans la RGT et a des liens avec des propriétaires d'entreprises dans divers secteurs. Se reporter à la rubrique « Fiduciaires et dirigeants ».

Réglementation gouvernementale

Les activités de la Fiducie sont assujetties aux lois fédérales, provinciales, étatiques et locales régissant les questions de réglementation, tels les règlements de zonage, les codes du bâtiment, les lois environnementales et toute autre loi relative à la construction, à l'usage et à l'occupation des bâtiments industriels. La Fiducie estime qu'elle est en conformité à tous égards importants avec toutes ces lois.

Questions environnementales

La Fiducie obtient les évaluations environnementales de sites de phase I et, au besoin, de phase II à l'égard de chaque immeuble de son portefeuille avant la réalisation de l'acquisition relative à celui-ci. Les évaluations environnementales de sites de phase I sont menées pour vérifier l'existence d'une contamination de sites réelle ou potentielle et la non-conformité avec les lois et la réglementation environnementales selon un examen des dossiers antérieurs disponibles et actuels, des entrevues avec le personnel de site disponible et une inspection visuelle de chaque immeuble. Toute évaluation de sites de la phase II requise comprendrait des enquêtes intrusives, telles que l'échantillonnage et l'analyse des sols et de l'eau. Aucune des évaluations de sites réalisées à ce jour n'a permis de relever une non-conformité importante avec les lois et la réglementation environnementales importantes, et la Fiducie est d'avis que le coût estimé actuel de remédiation ou les dépenses en immobilisation à l'égard des conditions environnementales réelles ou éventuelles n'auraient pas d'incidences défavorables importantes sur les résultats d'exploitation, les perspectives d'affaires et la situation financière de la Fiducie.

Conditions concurrentielles

Le secteur de l'immobilier est extrêmement concurrentiel. L'immobilier constitue une catégorie d'actif intéressante. Dans chaque territoire où la Fiducie exerce des activités, on compte un important nombre d'autres fiducies de placement immobilier, de sociétés immobilières, de fonds de retraite, de sociétés d'assurance, d'entités étrangères, de particuliers et de sociétés par actions ainsi que d'institutions et d'investisseurs similaires qui recherchent ou qui pourraient rechercher des investissements immobiliers futurs. Plus particulièrement, le secteur immobilier industriel est un secteur d'investissement intéressant pour des investisseurs qui cherchent à se procurer des flux de trésorerie stables grâce à des contrats de location à long terme en vigueur. De façon générale, l'offre d'immeubles industriels mis en vente dans chaque territoire est relativement limitée. Rien ne garantit que la Fiducie sera en mesure de faire l'acquisition d'immeubles additionnels ou d'être en mesure de le faire à des prix raisonnables.

Dans la mesure où la Fiducie peut avoir un avantage concurrentiel dans chaque marché, il en résulte que le réseau de courtiers immobiliers, de propriétaires et d'exploitants que les fiduciaires et les dirigeants de la Fiducie maintiennent donne lieu à bon nombre d'occasions de placement qui sont présentées à la Fiducie sur une base régulière; que l'attention exclusive de la Fiducie portée sur les immeubles industriels pourrait mener à une exposition accrue aux immeubles industriels de la part des fournisseurs et de leurs représentants, comparativement à d'autres investisseurs immobiliers du marché qui n'ont pas cette même attention exclusive; et que la Fiducie peut se targuer de succès en ce qui a trait à la réalisation d'acquisitions.

Employés

Au 31 décembre 2016, la Fiducie comptait 50 employés dans cinq bureaux. Le bureau de Toronto, en Ontario, de la Fiducie est occupé par le président et chef de la direction, la chef des finances, le vice-président, Gestion immobilière et location, le vice-président, Placements, un directeur de la gestion immobilière, un gestionnaire d'actifs, un analyste en placements, un directeur des relations avec les investisseurs, un gestionnaire de la comptabilité immobilière, les comptables pour les immeubles et le personnel administratif. Le bureau de Vancouver, en Colombie-Britannique, de la Fiducie est occupé par le vice-président, Finances, et contrôleur, trois gestionnaires de la communication de l'information financière, un analyste financier principal, un gestionnaire immobilier, un comptable pour les immeubles et un responsable de la gestion des payes. Le bureau de Vaughan, en Ontario, de la Fiducie est occupé par un directeur de la location, un directeur de la gestion immobilière, des administrateurs chargés des locations, des gestionnaires immobiliers, des comptables pour les immeubles et des responsables des bâtiments. Le bureau de Calgary, en Alberta, de la Fiducie est occupé par un directeur de la location, un gestionnaire immobilier, un comptable pour les immeubles et un administrateur d'immeubles. Le bureau d'Edmonton, en Alberta, est occupé par un gestionnaire immobilier, un représentant de la location, un comptable pour les immeubles, un administrateur d'immeubles et un responsable du fonctionnement des immeubles.

PERSPECTIVES

Éléments fondamentaux de l'immobilier et conjoncture du marché canadien

Selon CBRE, le taux de disponibilité national canadien a légèrement diminué au quatrième trimestre de 2016, s'établissant à 5,3 %; la disponibilité ayant baissé à Toronto, à Montréal, à London et à Winnipeg, bien que cette baisse ait été contrebalancée par l'accroissement de la disponibilité à Vancouver, à Calgary, à Edmonton et à Halifax. Il y a eu une absorption nette positive d'environ 6,7 millions de pi² pour le trimestre considéré après un deuxième trimestre de 2016 relativement robuste, en raison des hausses à Toronto (2,9 millions de pi²), à Montréal (2,9 millions de pi²) et à Winnipeg (0,6 million de pi²), laquelle a été contrebalancée en partie par une absorption négative de 0,2 million de pi² à Calgary et de 0,3 million de pi² à Edmonton. L'absorption nette depuis le début de l'exercice se chiffre à environ 17,9 millions de pi² et est attribuable aux hausses à Toronto (9,3 millions de pi²), à Vancouver (4,0 millions de pi²), à Montréal (2,9 millions de pi²), à London (1,0 million de pi²) et à Edmonton (0,4 million de pi²). Le loyer net moyen demandé a augmenté au cours du trimestre précédent, passant de 6,46 \$ le pi² à 6,60 \$ le pi², en raison des hausses enregistrées à Toronto, à Vancouver et à Edmonton, compensées par des baisses à Calgary, à Winnipeg et à Montréal.

Selon l'étude de CBRE portant sur les taux de capitalisation du quatrième trimestre de 2016, la demande pour des immeubles industriels de catégorie A dont le taux d'occupation est stabilisé est demeurée excessivement vigoureuse à l'échelle nationale, étant donné que les investisseurs continuent de chercher la sécurité dans la catégorie des actifs industriels. Combiné à la persistance d'une offre restreinte de produits à vendre sur le marché, les taux de capitalisation estimés pour les produits de catégorie A et B sont demeurés stables ou ont reculé par rapport à ceux du trimestre précédent dans tous les marchés. Le taux de capitalisation global du trimestre à l'étude a reculé à l'échelle nationale, passant de 5,73 % au troisième trimestre de 2016 à 5,66 % au quatrième trimestre de 2016, en raison des taux de capitalisation en forte baisse à Toronto (recul de 0,50 %). Le taux de capitalisation

national pour l'ensemble du secteur des immeubles industriels de catégorie B a légèrement reculé, passant de 6,77 % à 6,73 % au cours du quatrième trimestre de 2016, surtout en raison des baisses enregistrées à Toronto.

L'activité de location est restée vigoureuse dans tout le portefeuille de la Fiducie. La Fiducie a loué une superficie d'environ 3,8 millions de pi² en 2016 et d'environ 1,0 million de pi² au quatrième trimestre de 2016, ces locations visant à la fois des contrats venant à échéance, des locaux inoccupés et des baux renouvelés par anticipation, ce qui a donné lieu à une hausse de 220 points de base du taux d'occupation ferme depuis le 31 décembre 2015 et a permis de dégager une hausse du RENIC de 4,3 % d'un trimestre à l'autre et de 2,6 % d'un exercice à l'autre. Le RENIC devrait demeurer positif tout au long de 2017.

Le 14 décembre 2016, Tervita Corporation (« Tervita »), l'un des dix premiers locataires de la Fiducie en termes de revenus, a annoncé que l'opération de recapitalisation qu'elle envisageait, tel que l'avait mentionné la Fiducie durant le troisième trimestre de 2016, avait été réalisée selon un plan d'arrangement approuvé par un tribunal en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. L'opération a entraîné une diminution de la dette globale de Tervita, qui est passée d'environ 2,6 milliards de dollars canadiens à environ 475 millions de dollars canadiens. Les obligations découlant des baux de Tervita demeurent inchangées et la Fiducie n'a subi aucune perte au cours du processus. La Fiducie se réjouit de l'amélioration de la situation financière de Tervita à l'avenir.

Les projets d'aménagement et d'agrandissement ont grandement contribué au rendement de la Fiducie en 2016, et la direction s'attend à ce que les agrandissements futurs continuent de faire croître le REN et les FPAEA de façon rentable pour la Fiducie. Comme il a été annoncé précédemment, la Fiducie a conclu un accord conditionnel visant à acquérir 16 acres de terrain adjacent à un immeuble existant à San Antonio, au Texas, pour un prix d'achat d'environ 3 700 000 \$ (2 800 000 \$ US). Cette acquisition devrait être réalisée au cours du premier trimestre de 2017.

La Fiducie a conclu une entente avec Hopewell Development afin de construire une nouvelle installation de distribution ultramoderne d'une superficie de 330 000 pi² à Richmond, en Colombie-Britannique. Le projet représente la quatrième et dernière phase du parc commercial existant de la Fiducie, et les coûts sont entièrement financés au moyen d'un emprunt à la construction de 22 262 500 \$ et du fonds de roulement existant de la Fiducie. La construction est en cours et l'achèvement du projet est prévu pour le deuxième trimestre de 2017.

L'acquisition en Alberta a été menée à bien le 1^{er} novembre 2016 et elle devrait générer une augmentation REN d'environ 11 000 000 \$ annuellement. Le portefeuille est principalement composé d'actifs de distribution modernes, ce qui cadre avec notre stratégie de croissance. Comme il a été annoncé, bien que l'acquisition se trouve à accroître notre concentration en Alberta à court terme, la Fiducie entend réduire son exposition globale en 2017 par la vente d'une participation partielle dans certains actifs à des coentrepreneurs et la sortie sélective d'actifs non essentiels. Comme il a été annoncé le 30 janvier 2017, la Fiducie a conclu un accord conditionnel visant la disposition d'une participation partielle dans six actifs à un coentrepreneur existant, dont cinq sont situés en Alberta. En décembre 2016, la Fiducie a par ailleurs procédé à la disposition d'un actif à Calgary, en Alberta, et de deux actifs non essentiels en Ontario, puis, en février 2017, d'un autre actif également en Ontario.

À la suite de l'acquisition en Alberta réalisée en novembre 2016, la Fiducie a ouvert un nouveau bureau à Edmonton, en Alberta. Ce bureau et cette nouvelle équipe permettront à la Fiducie de mieux servir ses clients à Edmonton et dans les marchés avoisinants, ainsi que de déployer sa stratégie.

L'acquisition aux États-Unis a été menée à bien le 14 novembre 2016, en contrepartie de 109 755 000 \$ (81 000 000 \$ US). Le portefeuille, dont le taux de capitalisation initial est de 6,9 %, comprend des centres de distribution et d'entreposage fonctionnels d'une superficie d'environ 1,6 million de pi². Quatre de ces immeubles sont situés à Atlanta, en Géorgie, et deux sont situés à Charlotte, en Caroline du Nord. Le portefeuille est entièrement loué à sept locataires de qualité supérieure. L'acquisition est financée au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'environ 54 400 000 \$ (40 500 000 \$ US) d'une durée de huit ans, portant intérêt à un taux fixe de 3,06 % par année, ainsi qu'au moyen du fonds de roulement existant.

Après la fin du quatrième trimestre de 2016, soit le 1^{er} février 2017, la Fiducie a réalisé l'acquisition DHL à Atlanta, dont le portefeuille est entièrement loué à DHL Supply Chain, en contrepartie d'environ 52 500 000 \$ (39 500 000 \$ US), représentant un taux de capitalisation initial d'environ 5,3 %. Le tarif de location actuel de 2,56 \$ US le pi², qui est bien en deçà du marché, donne lieu à un prix par pied carré de 48 \$ US.

La Fiducie a également conclu un accord inconditionnel visant à réaliser l'acquisition à Houston, d'une superficie de près de 1 million de pi², en contrepartie d'environ 83 200 000 \$ (63 500 000 \$ US), représentant un taux de capitalisation initial de 6,8 %. Les immeubles sont entièrement loués à IKEA Distribution Services Inc. L'acquisition devrait être réalisée au cours du premier trimestre de 2017.

Durant le premier trimestre de 2017, la Fiducie a annoncé avoir conclu un engagement avec deux banques canadiennes visant l'établissement d'une ligne de crédit non garantie de 150 000 000 \$. La nouvelle ligne de crédit remplacera la ligne de crédit garantie actuelle de la Fiducie de 110 000 000 \$. La nouvelle ligne aura une durée de trois ans, portera intérêt à des taux plus favorables que ceux de la ligne de crédit actuelle et renfermera les engagements financiers habituels associés aux lignes de crédit non garanties. La Fiducie pourra augmenter la nouvelle ligne de crédit jusqu'à concurrence de 100 000 000 \$ supplémentaires, pour une ligne de crédit totale maximale de 250 000 000 \$, ce qui augmentera la liquidité et la flexibilité financière de la Fiducie. La Fiducie prévoit qu'après l'établissement de cette nouvelle ligne de crédit, prévu vers la fin du premier trimestre de 2017, elle détiendra un portefeuille d'immeubles de placement libres de dettes d'une valeur de plus de 350 000 000 \$, représentant environ 15 % du portefeuille d'immeubles de placement global de la Fiducie.

Le rééquilibrage du portefeuille demeurera prioritaire pour la Fiducie en 2017. Comme il a été annoncé précédemment, la Fiducie continuera de se départir d'actifs non essentiels de façon rentable et d'affecter les produits de ces dispositions à de nouvelles acquisitions et à de nouveaux projets d'aménagement dans nos marchés cibles. Les acquisitions mentionnées précédemment et le nouveau projet d'aménagement à Richmond, en Colombie-Britannique, cadrent avec cette stratégie et devraient contribuer à la croissance du REN et à l'amélioration de la qualité du portefeuille en 2017 et au-delà.

Au 31 décembre 2016, le ratio d'endettement de la Fiducie était passé de 48,8 % de la valeur comptable brute à la fin de 2015 à 42,3 % de la valeur comptable brute. La diminution de notre ratio d'endettement s'inscrit dans la continuité de notre stratégie d'atténuation des risques financiers lancée en 2014. Pour 2017, la dette devrait être contrôlée de manière à atteindre notre objectif d'endettement à long terme de 40 %.

La direction estime que les paramètres économiques fondamentaux de la Fiducie restent généralement solides en raison du taux d'occupation de son portefeuille au 31 décembre 2016 de 97,7 %, des faibles ratios d'endettement et de la qualité des actifs de la Fiducie.

En 2017, la Fiducie a l'intention de continuer à mettre en place sa stratégie de croissance visant l'acquisition d'actifs de grande qualité dans des marchés cibles canadiens et américains. La direction entrevoit un niveau convenable de l'offre d'immeubles de qualité à des fins d'acquisition ou d'aménagement, et la direction s'attend à ce que cela puisse permettre à la Fiducie de continuer à prendre des décisions relatives en matière d'acquisition ou d'investissement conformément à sa stratégie de croissance. La Fiducie cherchera par ailleurs à élargir son portefeuille immobilier existant en saisissant les occasions intéressantes qui se présenteront sur le marché.

Étant donné que davantage de nouveaux capitaux sont injectés, le marché immobilier, la direction prévoit une plus grande concurrence pour les meilleurs actifs de leur catégorie, mais continue de croire que la structure de la Fiducie, le faible coût de ses dépenses en immobilisations et son solide réseau de relations au sein des marchés immobiliers cibles lui permettront de bénéficier d'une croissance continue en 2017.

Bien que la Fiducie ne soit pas soumise à une exigence de répartition géographique des actifs, la direction s'attend à ce que la diversification des locataires ainsi que la diversification et l'équilibre géographique se poursuivent en 2017. La Fiducie continuera de se concentrer sur les principaux nœuds industriels du Canada, plus

particulièrement dans la vallée du bas Fraser de la Colombie-Britannique, à Calgary et à Edmonton, de manière sélective, dans la RGT et dans certains marchés américains, surtout dans la partie sud-est des États-Unis. La Fiducie examinera les occasions qui se présenteront dans certains autres marchés géographiques au cas par cas.

En ayant recours au financement par capitaux propres, à la disposition d'actifs non essentiels ou à la formation de coentreprises sélectives avec des partenaires financiers stratégiques, la direction est convaincue que la Fiducie sera en mesure d'avoir accès à des capitaux au besoin afin de poursuivre sa stratégie de croissance.

LE PORTEFEUILLE

Le tableau ci-après présente des renseignements sur le portefeuille de 162 immeubles de la Fiducie au 31 décembre 2016, y compris la distribution géographique selon le nombre d'immeubles et la SLB. De plus, la Fiducie possède un immeuble en cours d'aménagement et 26,4 acres de terrains destinés à des projets d'aménagement futurs.

	Immeubles productifs de revenus						Aménagement en cours ⁽¹⁾				Terrains destinés à l'aménagement ⁽²⁾	
	Nombre d'immeubles		SLB, actifs sous gestion (pi ²) (en milliers)		SLB, propriété véritable (pi ²) (en milliers)		Nombre d'immeubles		SLB, propriété véritable (pi ²) (en milliers)		Acres	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
C.-B.	10	14	2 200	2 498	2 200	2 498	1	-	330	-	-	-
Alberta	43	42	3 998	3 133	3 895	3 029	-	-	-	-	13,9	13,9
Ontario	74	82	7 416	7 316	6 810	6 784	-	1	-	422	10,3	10,3
É.-U.	19	13	4 707	3 081	4 057	2 432	-	1	-	56	-	-
Autres	16	18	1 256	1 319	1 114	1 178	-	-	-	-	2,2	2,2
Total	162	169	19 577	17 347	18 076	15 921	1	2	330	478	26,4	26,4
ADEC⁽³⁾	16		950		950							

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2015, un immeuble aux États-Unis était en cours d'agrandissement et il était également inclus dans les immeubles productifs de revenus.

⁽²⁾ Les terrains détenus en vue de leur aménagement comprennent des parcelles de terrain excédentaires associées à certains immeubles productifs de revenus en plus d'une parcelle de terrain détenue exclusivement en vue de son aménagement (5,6 acres).

⁽³⁾ Actifs destinés à être cédés.

Pour obtenir des renseignements précis sur chaque immeuble et ses principaux locataires, se reporter à la rubrique « Le portefeuille — Renseignements relatifs aux immeubles ».

APERÇU DES LOCATAIRES

Le tableau ci-après présente les dix principaux locataires de la Fiducie selon le revenu de location au 31 décembre 2016.

	Locataire	Pourcentage du revenu	SLB (en milliers)	Durée moyenne du bail de location (en années)
1	FedEx	25,5 %	2 490	9,2
2	Transforce	5,6 %	422	9,7
3	ContainerWorld	3,6 %	636	7,6
4	Best Buy Canada	2,4 %	628	1,4
5	International Paper	2,3 %	465	3,2
6	Kuehne & Nagel	1,9 %	411	5,2
7	HBC	1,8 %	412	6,0
8	Tervita	1,8 %	185	15,8
9	Acklands-Grainger Inc.	1,7 %	303	3,0
10	Advanced Engineered Products	1,5 %	204	7,4
	Dix principaux locataires⁽¹⁾	48,1 %	6 156	8,2
	Autres	51,9 %	12 973	4,7
	Total	100,0 %	19 129	6,4

⁽¹⁾ Ne comprend pas la SLB associée aux immeubles classés dans les actifs destinés à être cédés.

ÉCHÉANCE DES BAUX

Étant donné que les dates de fin de bail du portefeuille des immeubles actuel de la Fiducie sont diverses, le risque d'exposition de la Fiducie à des résiliations de bail est réduit au maximum et la stabilité de son flux de trésorerie est accrue.

Par ailleurs, 63,4 % des revenus de location nets du portefeuille de la Fiducie découlent de baux dont la durée expire en 2020 ou par la suite, dont la plupart comportent des indexations des loyers contractuelles.

L'échéance des baux de tous les immeubles productifs de revenus en ce qui a trait à la SLB au 31 décembre 2016 s'établissait comme suit :

Année de l'échéance ⁽¹⁾	C.-B.	AB	ON	É.-U.	Autres	Total	(% de la SLB)
2017	217	346	1,014	854	134	2 565	13,1 %
2018	-	318	1,130	357	185	1 990	10,2 %
2019	435	412	867	269	195	2 178	11,1 %
2020	-	355	891	557	31	1 834	9,4 %
2021	120	461	959	408	119	2 067	10,6 %
2022	521	207	316	211	32	1 287	6,6 %
2023	-	398	360	141	27	926	4,7 %
2024	636	41	334	1 079	181	2 271	11,6 %
2025	-	236	295	375	161	1 067	5,5 %
2026	182	164	243	455	-	1 044	5,3 %
Par la suite	89	895	812	-	104	1 900	9,7 %
Taux d'occupation	2 200	3 833	7 221	4 706	1 169	19 129	97,7 %
Taux d'inoccupation	-	164	197	-	88	448	2,3 %
Total	2 200	3 997	7 418	4 706	1 257	19 577	100.0%

⁽¹⁾ Ne comprend pas la SLB associée aux immeubles classés dans les actifs destinés à être cédés.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX IMMEUBLES

Les tableaux ci-après présentent des renseignements relatifs aux immeubles composant le portefeuille des immeubles de la Fiducie au 31 décembre 2016 :

Immeubles situés au Canada

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
13325 Comber Way	Surrey	C.-B.	100 %	100 %	36 368	Encore Coils Limited Partnership
7470 Vantage Way	Delta	C.-B.	100 %	100 %	56 988	Encore Metals Limited Partnership
75 Golden Drive	Coquitlam	C.-B.	100 %	100 %	19 427	Team Tube Limited Partnership
7660 Vantage Way	Delta	C.-B.	100 %	100 %	73 397	Andritz Ltd Comox Pacific Express Ltd.
7867 et 7890 Express St	Burnaby	C.-B.	100 %	100 %	182 037	TFI Transport 2 L.P.
9255 194 Street	Surrey	C.-B.	100 %	100 %	186 810	Metrie Canada Ltd. Fluxwerx Illumination Inc.
7830 Vantage Way	Delta	C.-B.	100 %	100 %	46 300	Zodiac Hurricane Technologies Inc.
13511 Vulcan Way	Richmond	C.-B.	100 %	100 %	47 842	Tervita Corporation
16131 Blundell Road	Richmond	C.-B.	100 %	100 %	442 922	Acklands-Grainger Inc. Neovia Logistics
16133 Blundell Road	Richmond	C.-B.	100 %	100 %	635 639	ContainerWorld Forwarding Services Inc.
13055 80th Avenue	Surrey	C.-B.	100 %	100 %	38 352	Budget Furniture Land Ltd. E.B. Horsman and Son
18111 Blundell Road	Richmond	C.-B.	100 %	100 %	412 375	Hudson's Bay Company
16111 Blundell Road	Richmond	C.-B.	100 %	100 %	280 139	Acklands-Grainger Inc. Mazin Furniture Industries Ltd
679 Aldford Avenue	Delta	C.-B.	100 %	100 %	40 734	Plasti-Fab LTD.
1390 - 17 th Avenue SE	Calgary	AB	100 %	100 %	44 429	Samuel, Son & Co., Limited
1401 - 17 th Avenue SE	Calgary	AB	100 %	100 %	39 382	Samuel, Son & Co., Limited
7805 - 51 st Street SE	Calgary	AB	100 %	100 %	30 082	Encore Metals Limited Partnership
9203 - 35 th Avenue	Edmonton	AB	100 %	0 %	15 449	
4909 - 30 th Street	Calgary	AB	100 %	100 %	19 434	Specialty Iron Fabricators Ltd. Canada Bread Company Ltd.
16295 132 nd Avenue NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	41 487	NU-WEST Construction Products Inc.
2705 – 2737 57 th Avenue	Calgary	AB	100 %	100 %	108 800	Shanahan's Limited Partnership
234040 Wrangler Road	Calgary	AB	100%	100 %	125 280	TFI Transport 2 L.P.

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
1002 15 th Avenue	Nisku	AB	100 %	100 %	34 640	Westech Vac Systems Ltd.
10498 17 th Street	Strathcona County	AB	100 %	100 %	51 533	Advance Tank Centres Ltd.
5502 56 th Avenue	Calgary	AB	100 %	100 %	20 174	Advance Tank Centres Ltd.
7720 - 17 th Street SW	Edmonton	AB	100 %	100 %	130 944	Top-Co LP
5605 – 5645 70 th Street NW	Edmonton	AB	100 %	91 %	138 685	Edmonton Flyer Force Sa Majesté la Reine
35 Calder Place	St. Albert	AB	100 %	0 %	61 895	
201 – 26229 Township Road 531A	Acheson	AB	100 %	100 %	44 248	Powell Canada Inc.
18073 107 th Ave	Edmonton	AB	100 %	100 %	31 730	Midwest Fabricators Ltd.
12155 – 154 Street	Edmonton	AB	100 %	100 %	138 964	Weldco-Beales Manufacturing Inc.
15 Turbo Drive	Edmonton	AB	100 %	100 %	27 071	Quantum Murray LP Tiger Machining Inc.
10501 Barlow Trail SE	Calgary	AB	100 %	100 %	67 459	Tervita Corporation
12311 – 17 Street SE	Edmonton	AB	100 %	100 %	43 840	Tervita Corporation
15602 94 Street	Grande Prairie	AB	100 %	100 %	26 180	Tervita Corporation
7303 et 7403 30th Street	Calgary	AB	100 %	100 %	72 549	DIRTT Environmental Solutions Ltd.
3408 - 76 Avenue	Edmonton	AB	100 %	100 %	12 169	Skyway Canada Limited
11415 168th Street NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	99 268	Goodwill Industries of Alberta The Brick GP Ltd.
12900 148th Street	Edmonton	AB	100 %	100 %	65 206	MTE Logistix Edmonton Inc.
11307 166A Street	Edmonton	AB	100 %	100 %	100 395	MTE Logistix Edmonton Inc.
802 et 718 McCool Street	Crossfield	AB	100 %	100 %	155 655	Plasti-Fab LTD
261106 Wagon Wheel	Balzac	AB	100 %	95 %	58 839	Horizon Oilfield Solutions Inc. NCSG Hauling & Rigging Ltd.
6025 – 51 Street SE	Calgary	AB	100 %	76 %	191 600	Hopewell Logistics Inc.
5820 – 48 Street SE	Calgary	AB	100 %	100 %	177 809	Alberta Energy Regulator Hardwoods Specialty Products GP Inc.
19 Aero Drive NE	Calgary	AB	100 %	100 %	171 881	Oil Lift Technology Inc. Core Laboratories Canada Ltd.
21 Aero Drive NE	Calgary	AB	100 %	86 %	180 085	Archway Canada Inc.
14627 - 128 th Avenue NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	97 804	MTE Logistix Edmonton Inc.
15709 - 114th Avenue NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	111 500	Porter Warehouse & Distribution Inc.
40 Technology Way SE	Calgary	AB	100 %	100 %	27 781	Purolator Inc.
220 - 26229 Township Road	Acheson	AB	100 %	100 %	56 700	Vitran Express Canada Inc. FedEx

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
285031 Wrangler Way	Rocky View County	AB	100 %	100 %	56 700	Vitran Express Canada Inc.
3 et 38 53016 Highway 60	Acheson	AB	50 %	100 %	92 700	Oldcastle Building Products Canada Ltd
260032 Range Road 291	Balzac	AB	50 %	100 %	62 208	Expocrete Concrete Products Ltd.
30 53016 Highway 60	Acheson	AB	50 %	100 %	51 820	High Arctic Energy Services Inc.
2 Ramm Avenue E	White City	SK	100 %	100 %	63 996	Dumur Industries
144 Henderson Drive	Regina	SK	100 %	100 %	66 446	Advance Tank Production Ltd.
195 Henderson Drive	Regina	SK	100 %	100 %	30 984	Advance Tank Centres Ltd.
857 - 57th Street E	Saskatoon	SK	100 %	100 %	17 920	Plasti-Fab Ltd.
333 De Baets Street	Winnipeg	MB	100 %	100 %	32 351	Corus Metals
90 Park Lane	Winnipeg	MB	100 %	100 %	20 185	Shanahan's Limited Partnership
310 De Baets Street	Winnipeg	MB	100 %	70 %	74 196	Vita Health Products Inc.
90 - 120 Paramount Road	Winnipeg	MB	100 %	89 %	32 590	Ford Motors Co. Ltd. Speedy Cart Services Ltd.
1725 Inkster Blvd	Winnipeg	MB	100 %	77 %	267 721	Winnipeg Regional Health Authority Marco Polo Moving & Storage
1345 Redwood Avenue	Winnipeg	MB	100 %	100 %	112 340	Boeing Canada Operations Ltd.
2030 Notre Dame Avenue	Winnipeg	MB	100 %	100 %	108 377	EMCO Corporation 6199497 Manitoba Ltd.
555 Camiel Sys Street	Winnipeg	MB	100 %	100 %	24 480	Vitran Express Canada Inc.
1436 Chevrier Boulevard	Winnipeg	MB	50 %	100 %	36 922	Oldcastle Building Products Canada Ltd.
130 Harry Walker Parkway	Newmarket	ON	100 %	100 %	87 451	Eurospec Manufacturing Inc
95 Clegg Road	Markham	ON	100 %	100 %	110 117	Candym Enterprises Ltd.
2385 Matheson Boulevard E	Mississauga	ON	100 %	100 %	31 721	Greenlawn Ltd.
650 Finley Avenue	Ajax	ON	100 %	100 %	128 238	Martinrea Automotive Systems
1000 Thornton Road S	Oshawa	ON	100 %	100 %	112 394	Microvite Investments Ltd. Stoncor Group
1 Rutherford Court	Guelph	ON	100 %	100 %	101 310	UniSync Group
1665 Shawson Drive	Mississauga	ON	100 %	100 %	74 968	Drive Products Inc.
2425 Skymark Avenue	Mississauga	ON	100 %	100 %	45 140	Genwave Technologies Inc. Draeger Safety Canada Limited
120 Walker Drive	Brampton	ON	100 %	0 %	40 904	
20 et 30 Milburn Road	Hamilton	ON	100 %	100 %	62 098	Kromet International Inc.

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
12557 Coleraine Drive	Caledon	ON	100 %	100 %	208 385	Kingspan Insulated Panels Ltd.
925 Brock Road	Pickering	ON	100 %	97 %	262 398	Soft-Moc Inc. Action Van & Truck World Ltd.
929 Brock Road	Pickering	ON	100 %	100 %	62 171	AVT Beckett Elevators Ltd.
230 Barmac Drive	North York	ON	100 %	100 %	118 225	Canada Sportswear Corp.
515 Welham Road	Barrie	ON	100 %	100 %	45 217	Weldco-Beales Mfg. Ontario Ltd.
6800 Rexwood Road	Rexdale	ON	100 %	100 %	101 039	Nanak Creations Inc.
170 Claireville Drive	Toronto	ON	100 %	100 %	40 613	Skyway Canada Limited
40 Mills Road	Ajax	ON	100 %	100 %	49 587	Plasti-Fab
2400 Skymark Avenue	Mississauga	ON	100 %	89 %	171 432	Profound Medical Inc. Tyco Integrated Fire & Security Canada
5055 Satellite Drive	Mississauga	ON	100 %	73 %	151 891	Conagra Foods Canada Inc. Pure Technologies Ltd.
400 Rowntree Dairy Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	147 459	Silgan Plastics Canada Inc.
525 Rowntree Dairy Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	46 353	JMG Metal Inc. Litron
625 Rowntree Dairy Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	30 780	Cherison Enterprises Inc. D.E.L. Roofing Equipment & Supplies
701 Rowntree Dairy Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	17 261	Discovery Precision Machining Inc.
750 – 770 Rowntree Dairy Rd.	Vaughan	ON	100 %	100 %	97 645	Silgan Plastics Canada Inc.
891 Rowntree Dairy Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	16 039	Inter-Citi Couriers Ltd.
33 Alex Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	16,770	Exact Furniture Ltd.
83 Strada Drive	Vaughan	ON	100 %	100 %	14 859	Leading Edge Motor Cars Inc. Oak Hall Industries Canada Inc.
39 Haist Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	30 504	Babbingtons Mould & Trim Inc.
75 Haist Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	33 261	Apolo Tool & Die Manufacturing Inc.
71 Marycroft Avenue	Vaughan	ON	100 %	95 %	52 679	Simply Closets Vaughan Community Information Inc.
80 Marycroft Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	17 180	Aurivia Stone Design Inc.
140 Marycroft Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	42 978	Kendrew Distribution Services Ltd
150 Marycroft Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	23 251	Polyware Sales & Marketing Inc.
170 Marycroft Avenue	Vaughan	ON	100 %	100 %	22 734	Viacraft Interiors Ltd

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
1 Whitmore Road	Vaughan	ON	100 %	97 %	44 280	McKay Boiler Supplies Inc. Colfan Restoration Systems Inc.
10 Whitmore Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	33 479	Honeywell Limited
41 Whitmore Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	36 693	San Remo Lighting Manufacturing Company Woodbridge Academy of Gymnastics
71 Whitmore Road	Vaughan	ON	100 %	100 %	35 571	Delet Industries Ltd Ainsley Chandler Litho Inc.
51 Caldari Road	Vaughan	ON	100 %	97 %	146 914	Production Canada Inc. Richstone Fine Foods Ltd.
2110 – 2160 Williams Parkway	Brampton	ON	100 %	100 %	229 558	WG Pro-Manufacturing Inc. Revere Plastics Systems, Inc.
1925 Williams Parkway	Brampton	ON	100 %	88 %	143 664	Hopewell Logistics Inc. Motion Industries (Canada) Inc
25 Bramtree Court	Brampton	ON	100 %	100 %	127 904	S.W.M.J. Logistics Ltd Woodstream Canada Inc.
35 Bramtree Court	Brampton	ON	100 %	100 %	63 649	Sun Rich Fresh Foods Inc. Ceva Logistics Canada
40 Bramtree Court	Brampton	ON	100 %	100 %	20 462	Rockwell Automation Canada Ltd.
400 Chrysler Drive	Brampton	ON	100 %	100 %	87 206	Cheng Shin Rubber Canada Inc.
120 Valleywood Drive	Markham	ON	100 %	100 %	59 425	POI Business Interiors Inc.
4255 14th Avenue	Markham	ON	100 %	100 %	57 274	All Gold Imports Inc.
77 Fima Crescent	Toronto	ON	100 %	100 %	212 110	Warm Cases Ltd. Sam Kotzer Limited o/a Samko Sales
1020 Lorimar Drive	Mississauga	ON	100 %	100 %	24 610	Flexcon Canada Limited
7115 Tomken Road	Mississauga	ON	100 %	100 %	28 415	Bethsaida Holding Company Ltd.
1070 et 1100 Mid-Way Blvd.	Mississauga	ON	100 %	89 %	83 838	Olam Canada Company Elite Stone Design Corp.
199 Traders Boulevard E	Mississauga	ON	100 %	100 %	77 449	Macro Engineering & Technology Inc.
375 -425 Britannia Road	Mississauga	ON	100 %	94 %	121 051	Steris Canada Inc. Atlas-Graham Industries Canada Ltd.
7600 Danbro Crescent	Mississauga	ON	100 %	100 %	128 522	Contract Pharmaceuticals Ltd Canada

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
1219 Corporate Drive	Burlington	ON	100 %	100 %	103 119	Ryerson Canada Inc. Tech-Con Automation Incorporated
3450 Harvester Road	Burlington	ON	100 %	72 %	160 000	ABB Inc.
147 Massey Road	Guelph	ON	100 %	100 %	41 190	Purolator Inc.
3820 Commerce Road	London	ON	100 %	100 %	40 200	Martinrea Automotive Systems Canada
3915 Commerce Road	London	ON	100 %	100 %	82 600	Magna Seating Inc.
2440 Scanlan Street	London	ON	100 %	100 %	84 633	Arcelormittal Tubular Products Canada
11000 Steeles Avenue	Milton	ON	100 %	100 %	123 750	Rona Inc.
210 Constellation Drive	Stoney Creek	ON	100 %	100 %	112 987	Andrew Peller Limited
1175 Barton Street	Stoney Creek	ON	100 %	100 %	144 074	G.S. Dunn Limited Dicom Transportation Group Canada Inc.
4240 Harvester Road	Burlington	ON	100 %	100 %	217 602	Bunzl Canada Inc. Landmark Global Inc.
1000 Ridgeway Road	Woodstock	ON	100 %	100 %	170 265	Hino Motors Canada Ltd.
86 Pillsworth Road	Bolton	ON	100 %	100 %	627 731	Best Buy Canada Ltd.
125 Maple Grove Road	Cambridge	ON	100 %	100 %	136 780	Transfreight Integrated Logistics Inc.
55 Doney Crescent	Vaughan	ON	25 %	100 %	121 375	Iron Mountain Canada
845 Laurentian Drive	Burlington	ON	25 %	100 %	109 922	Cogent Power Inc.
5330 South Service	Burlington	ON	25 %	100 %	48 000	XYZ Automation Inc.
120 Trillium Drive	Kitchener	ON	25 %	100 %	183 264	Boehmer Box GP Inc.
365 Passmore Avenue	Toronto	ON	25 %	100 %	68 750	The Stonemill Bakehouse Limited
385 Passmore Avenue	Toronto	ON	25 %	100 %	77 498	FedEx
4350 Castleton Road	London	ON	25 %	100 %	99 527	Jones Packaging Inc. OTC Systems Ltd.
1601 Dickson Street	Montréal	QC	25 %	100 %	164 525	Molson Canada 2005
8184 Place Marien	Montréal	QC	100 %	100 %	49 035	FedEx
2000 Chemin Saint Francois	Dorval	QC	100 %	100 %	106 263	FedEx
150 Edmonton Avenue	Moncton	N.-B.	100 %	72 %	30 823	The Play Café Stretch-Acorn Holdings Inc
80 Rooney Crescent	Moncton	N.-B.	100 %	100 %	81 180	Uni-Select Eastern Inc
2800 Roxburgh Road	London	ON	25 %	100 %	99 910	Natra S.A.
45 Di Poce Way	Vaughan	ON	100 %	100 %	422 433	FedEx
4400 Hickmore Street	Montréal	QC	100 %	100 %	79 936	Groupe BBH Inc.
53020 Range Road 263A	Acheson	AB	100 %	100 %	158 154	Navistar Canada Inc.
53031 Range Road 263A	Acheson	AB	100 %	100 %	107 018	OTM Express Trucking & Logistics 2013 Ltd.
12810 -170 Street	Edmonton	AB	100 %	100%	499 721	Kuehne & Nagel Ltd. Bunzl Canada Inc.
304-69 Avenue NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	65 000	Aluma Systems Inc.
8220 Davies Road	Edmonton	AB	100 %	100 %	14 230	Galaxy Windows Ltd.

Adresse	Ville	Province	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
10905 -48 Street SE	Calgary	AB	100 %	100 %	146 135	Wacker Neuson Limited AX LP, Artis General Partner Ltd
4600 -99 th Street NW	Edmonton	AB	100 %	100 %	97 540	ABB Inc. Center for Autism Services Alberta
3805 -29 Street NE	Calgary	AB	100 %	100 %	96 054	Iron Mountain Sa Majesté la Reine
Total					15 820 563	

Immeubles situés aux États-Unis

Adresse	Ville / Marché	État	Propriété	Occupation	SLB (pi ²)	Locataires importants
200 Old Ranch Road	City of Industry	Californie	100 %	100 %	211 495	FedEx
5731 Premier Park	West Palm Beach	Floride	100 %	100 %	119 165	FedEx
1936 Amity Street	Newtown	Caroline du Nord	100 %	100 %	141 432	FedEx
5 Commerce Drive	Barrington	New Jersey	100 %	100 %	251 989	FedEx
1 Commerce Ave	Dover	New Jersey	100 %	100 %	171 907	FedEx
7800 Turkey Hollow Road	Rock Island	Illinois	100 %	100 %	189 926	FedEx
1234 Peterson Drive	Wheeling	Illinois	100 %	100 %	147 082	FedEx
10800 South Reitz Ave	Baton Rouge	Louisiane	100 %	100 %	175 374	FedEx
15904 Impact Way	Austin	Texas	100 %	100 %	199 865	FedEx
9929 et 9943 Doerr Lane	San Antonio	Texas	100 %	100 %	202 763	FedEx
6104 Corporate Park Drive	Greensborough	Caroline du Nord	51 %	100 %	504 000	Proctor & Gamble Manufacturing Co.
3928 Westpoint Boulevard	Winston-Salem	Caroline du Nord	51 %	100 %	240 000	Sonoco Display and Packaging LLC
6105 Corporate Park Drive	Greensborough	Caroline du Nord	51 %	100 %	582 037	MWI Veterinary Supply Co. Mohawk Carpet Transportation of Georgia
3755 Atlanta Industrial Parkway	Atlanta	Géorgie	100 %	100 %	407 981	Empire Distributors, Inc.
2107 Eastview Parkway	Conyers	Géorgie	100 %	100 %	201 403	Pioneer Plastics Corp. Cellofoam North America Inc.
2175 East Park Drive	Conyers	Géorgie	100 %	100 %	226 256	DiversiTech Corporation
1975 Sarasota Parkway	Conyers	Géorgie	100 %	100 %	145 262	Pratt Industries
3700 Display Drive	Charlotte	Caroline du Nord	100 %	100 %	465 323	International Paper Company
4205 Westinghouse Commons	Charlotte	Caroline du Nord	100 %	100 %	123 333	Chemring Detection Systems, Inc.
Total					4 706 593	

FACTEURS DE RISQUE

Les termes définis dans la présente rubrique qui ne sont pas par ailleurs définis dans la présente notice annuelle sont définis dans la déclaration de fiducie qui est disponible sur SEDAR au www.sedar.com.

Les activités de la Fiducie et un placement dans les titres de la Fiducie comportent certains risques, notamment les suivants : le risque boursier, les risques généraux inhérents à la propriété de biens immobiliers, la conjoncture en générale, l'illiquidité des placements immobiliers, le risque lié au financement par emprunt, la concurrence pour les placements immobiliers, le risque d'assurance insuffisante, la responsabilité environnementale, les restrictions au rachat de parts de fiducie, les possibilités de croissance insuffisantes, l'évaluation des immeubles, la dépendance à l'égard d'un locataire unique en ce qui a trait à plusieurs des immeubles faisant partie du portefeuille d'immeubles, les risques de conflits d'intérêts, la disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions, le risque relatif au cours des parts de fiducie, les droits reconnus par la loi afférents aux parts de fiducie, le défaut d'obtenir du financement additionnel, la dilution, le risque lié aux taux d'intérêt et le risque financier, le risque de crédit, le risque de change, le risque lié à la reconduction des baux, le risque de dépendance de la Fiducie à l'égard de membres du personnel clés, les limites à la propriété de non-résidents, la cybersécurité, les conventions de coentreprise, de société en commandite et de copropriété, les facteurs de risque liés au statut fiscal de la Fiducie et d'autres facteurs de risque d'ordre fiscal. Les risques décrits ci-après pourraient ne pas être les seuls risques inhérents aux activités de la Fiducie ou à un placement dans les titres de la Fiducie. Si l'un ou l'autre des risques suivants survient, ou si d'autres risques se concrétisent, les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de la Fiducie pourraient être sérieusement compromis, et les porteurs de parts peuvent perdre une partie ou la totalité de leur placement. Les risques touchant la Fiducie peuvent influencer sur sa capacité d'effectuer des distributions à l'égard des parts de fiducie.

Risques généraux inhérents à la propriété de biens immobiliers

Tous les placements immobiliers comportent un élément de risque. Pareils placements sont influencés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux en location, la concurrence que représentent d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs.

La valeur d'une propriété immobilière et des améliorations qui y ont été faites, le cas échéant, peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires. Le rendement financier de la Fiducie serait touché si ses locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux. À l'échéance d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou qu'un nouveau locataire sera trouvé. Les modalités d'un bail ultérieur peuvent s'avérer moins avantageuses pour la Fiducie que celles du bail existant. En cas de défaut d'un locataire, l'exécution des droits à titre de locateur peut être retardée ou limitée, et des frais peuvent être engagés pour protéger le placement de la Fiducie. Par ailleurs, un locataire de l'un des immeubles de la Fiducie, peut, en tout temps, se placer sous la protection des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité ou d'autres lois semblables, ce qui pourrait entraîner la déchéance et la résiliation du bail du locataire en question et avoir des répercussions néfastes sur le rendement financier de la Fiducie.

Certaines dépenses, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être effectuées pendant toute la période de propriété d'un bien immeuble, que celui-ci produise ou non un revenu.

Conjoncture actuelle

Les fiducies de placement immobilier canadiennes sont exposées aux risques liés aux marchés de l'immobilier dans lesquels les immeubles se trouvent, de même que des marchés du crédit et des capitaux ainsi que des marchés financiers au Canada. La vulnérabilité à la conjoncture mondiale, et à ses effets au Canada, pourrait avoir une incidence défavorable sur la Fiducie, ses immeubles et/ou ses locataires. La Fiducie est exposée aux risques habituellement liés aux conjonctures de récession, y compris le risque associé au manque de liquidités, au financement par emprunt, aux locataires qui sont présentés en détail dans les présentes.

Risque lié au financement par emprunt

La Fiducie a une dette en cours, qui comprend des prêts hypothécaires utilisés pour financer l'acquisition de ses immeubles. La Fiducie a l'intention de contracter d'autres dettes à l'avenir, notamment au moyen de prêts hypothécaires additionnels. Une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles détenus par la Fiducie sera consacrée au service de la dette, et rien ne garantit que la Fiducie continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour honorer les paiements de capital et d'intérêts sur sa dette.

La Fiducie est assujettie aux risques inhérents au financement par emprunt, y compris le risque que les prêts hypothécaires et facilités bancaires garantis par les immeubles de la Fiducie ne puissent être refinancés ou l'être selon des modalités aussi avantageuses que celles régissant la dette existante. De plus, si la Fiducie manquait à ses obligations en vertu de ses prêts hypothécaires ou de sa ligne de crédit renouvelable, les distributions aux porteurs de parts de fiducie pourraient être atteintes.

Afin d'atténuer ce risque, la Fiducie essaiera de structurer de façon appropriée le moment du renouvellement des baux des locataires importants à l'égard des immeubles visés en fonction du moment où la dette hypothécaire sur l'immeuble en question doit être refinancée, et elle continuera de le faire.

Liquidité

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement illiquides, le degré de liquidité variant généralement en fonction de la demande à l'égard de ce type de placements et de son opportunité perçue. Cette illiquidité peut tendre à entraver la capacité de la Fiducie à modifier rapidement son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions de placement. Si la Fiducie devait liquider un placement immobilier, le produit qu'elle en tirerait pourrait s'avérer nettement inférieur à la valeur comptable globale de l'immeuble en question.

Concurrence

La concurrence est extrêmement vive au sein du secteur immobilier. Nombre de promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles de commerce de détail peuvent livrer concurrence à la Fiducie dans la recherche d'autres immeubles industriels. La présence de promoteurs et propriétaires concurrents pourrait influencer négativement sur la capacité de la Fiducie d'acquérir des immeubles, de percevoir des loyers et/ou d'octroyer des concessions. Rien ne garantit que la Fiducie pourra acquérir d'autres immeubles à un prix raisonnable, voire même tout simplement en acquérir.

Pertes non assurées en général

La Fiducie souscrit une assurance tous risques, une assurance incendie, une assurance inondation, des garanties annexes et une assurance contre les pertes locatives, assorties des spécifications, limites et franchises d'usage pour des immeubles semblables. Par contre, certains types de pertes, généralement liés aux sinistres catastrophiques comme les guerres ou la contamination environnementale, ne peuvent être assurés ou assurés à un coût abordable. Si un sinistre non assuré ou insuffisamment assuré survenait, la Fiducie pourrait perdre son placement dans les immeubles visés et être empêchée d'en tirer quelque bénéfice et flux de trésorerie prévus, tout en étant tenue de rembourser les prêts hypothécaires grevant ces immeubles.

Risque de change

La Fiducie est exposée aux fluctuations des devises qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière, les bénéfices liés à la propriété d'immeubles situés aux É.-U. et les produits locatifs générés par ces immeubles. Afin d'atténuer une partie de ce risque, la dette de la Fiducie libellée en dollars américains est détenue en dollars américains afin de créer une couverture naturelle. De plus, la Fiducie a établi la pondération maximale

cible du résultat d'exploitation net généré par des actifs situés aux États-Unis à environ 25 % de son résultat d'exploitation net global, ce qui limite son exposition aux fluctuations de la devise américaine.

Questions environnementales

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la Fiducie est assujettie à diverses lois fédérales, provinciales, étatiques et municipales en matière d'environnement. En vertu de ces lois, la Fiducie pourrait être tenue responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses et de remise en état des lieux contaminés. Le défaut d'enlever pareilles substances ou de remettre en état les lieux, le cas échéant, peut compromettre la capacité de la Fiducie de vendre l'immeuble visé ou d'emprunter en utilisant celui-ci à titre de garantie, et pourrait aussi entraîner des réclamations contre la Fiducie.

La Fiducie n'est au courant d'aucune situation de non-conformité aux lois environnementales importantes relativement au portefeuille des immeubles et n'est pas au courant d'enquêtes ou de mesures en cours ou imminentes de la part des autorités de réglementation en matière d'environnement en ce qui a trait au portefeuille des immeubles.

Défaut d'obtenir d'autre financement

La Fiducie peut avoir besoin d'autre financement pour assurer sa croissance et étendre ses activités. Il se peut qu'un tel financement ne soit pas disponible ou, s'il l'est, qu'il ne le soit pas à des conditions favorables. De plus, à l'échéance du financement ou refinancement d'une propriété donnée appartenant à la Fiducie, il peut être impossible d'obtenir un refinancement suffisant ou celui-ci peut être offert seulement selon des modalités moins avantageuses pour la Fiducie que celles du financement existant. Le financement futur peut prendre différentes formes, dont le financement par emprunt ou par capitaux propres qui peut modifier le ratio emprunts / capitaux propres ou entraîner une dilution pour les porteurs de parts.

Incapacité de mettre en œuvre la stratégie de croissance

Le plan d'affaires de la Fiducie prévoit une croissance grâce au repérage de possibilités d'acquisition intéressantes pour la Fiducie, à la poursuite de ces possibilités, à la conclusion des acquisitions et à l'exploitation efficace et à la location des immeubles en question. Si la Fiducie ne peut gérer efficacement sa croissance, son entreprise, ses résultats d'exploitation, sa situation financière et les distributions pourraient subir des répercussions néfastes. À long terme, rien ne garantit que la Fiducie sera en mesure d'acquérir des actifs sur une base relative ou que les distributions versées par la Fiducie aux porteurs de parts de fiducie augmenteront.

Évaluation des immeubles

La Fiducie obtient ou il lui est fourni une évaluation indépendante actuelle de chaque immeuble ou une évaluation d'un portefeuille d'immeubles dont elle entend faire l'acquisition, et les fiduciaires se fondent sur ces évaluations, en partie, afin d'approuver l'achat d'immeubles ou de portefeuilles. Une évaluation est une estimation de la valeur marchande, et la prudence s'impose dans l'appréciation des évaluations. Une évaluation est une mesure de la valeur fondée sur des renseignements recueillis dans le cadre de l'enquête ainsi que sur l'application de techniques d'évaluation et de raisonnements quantitatifs et qualitatifs menant à une opinion sur la valeur. L'analyse, les opinions et les conclusions sont élaborées en fonction des lignes directrices et des recommandations énoncées dans les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada ou dans les *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* en vigueur aux États-Unis, conformément à celles-ci ou selon leur interprétation. Les évaluations sont fondées sur diverses hypothèses quant aux attentes de rendement des immeubles et, même si les prévisions internes des évaluateurs quant au bénéfice net pour les immeubles en ce qui concerne les immeubles ou les portefeuilles respectifs sont jugées raisonnables au moment considéré, certaines des hypothèses peuvent ne pas se concrétiser ou diverger considérablement des résultats réels dans l'avenir.

Dépendance à l'égard d'un locataire unique et concentration des locataires

Plusieurs immeubles de la Fiducie sont des immeubles à locataire unique. Dans le cas où l'un ou l'autre des locataires importants figurant dans la liste ci-dessus devaient résilier sa tenance à bail ou devenir insolvable, les résultats financiers de la Fiducie seraient considérablement touchés de manière défavorable. Jusqu'au moment où la Fiducie sera en position pour faire l'acquisition d'un plus grand nombre d'actifs et diversifier davantage sa clientèle de locataires, la direction a pris certaines mesures pour atténuer tout risque de crédit en surveillant de près la conformité des locataires avec les modalités de leur bail respectif et signaler tout problème dès qu'il est connu. Se reporter à la rubrique « Aperçu des locataires ».

Conventions de coentreprise, de société de personnes et de copropriété

La Fiducie est partie à trois conventions de copropriété ou de coentreprise avec trois partenaires financiers tiers relativement à trois portefeuilles regroupant seize immeubles en date du 31 décembre 2016. Une convention de copropriété ouvre la porte à certains risques additionnels, notamment :

- (i) la possibilité que le copropriétaire puisse, à tout moment, avoir des intérêts économiques ou commerciaux ou des objectifs qui sont incompatibles avec ceux de la Fiducie, ou qu'il prenne des mesures contraires aux instructions de la Fiducie, aux demandes, aux politiques ou aux objectifs de la Fiducie en ce qui a trait aux placements immobiliers de la Fiducie;
- (ii) (le risque que le copropriétaire éprouve des difficultés financières ou qu'il se mette sous la protection des lois sur la faillite, sur l'insolvabilité ou d'autres lois, ce qui pourrait entraîner des demandes financières supplémentaires exigeant que la Fiducie entretienne et exploite ces immeubles ou rembourse la part du copropriétaire de la dette immobilière que la Fiducie a garantie ou dont elle serait tenue responsable, ou faire en sorte que la Fiducie subisse des retards, engage des frais ou soit confrontée à d'autres problèmes liés à l'obtention d'approbations des tribunaux à l'égard de décisions découlant des conventions de copropriété;
- (iii) le risque que ces conventions de copropriété puissent, par l'entremise de leurs activités pour le compte ou au nom des copropriétaires, exposer la Fiducie à des responsabilités;
- (iv) la nécessité d'obtenir le consentement des copropriétaires relativement à certaines décisions importantes, y compris celle de distribuer les liquidités générées par ces immeubles ou de refinancer ou de vendre un immeuble. En outre, la vente ou le transfert d'intérêts détenus dans certaines copropriétés pourraient être assujettis à des droits de premier refus ou de première offre et certaines conventions de copropriété pourraient prévoir des mécanismes de rachat ou des mécanismes semblables. Ces droits pourraient être déclenchés à un moment où la Fiducie ne souhaite pas vendre, mais serait forcée de vendre parce qu'elle ne dispose pas suffisamment de liquidités pour acquérir la participation de l'autre partie. Ces droits pourraient également nuire à la capacité de la Fiducie de vendre une participation dans une copropriété dans les délais ou de la façon qui conviennent à la Fiducie.

Risque de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'exploitation de la Fiducie, les fiduciaires de cette dernière sont susceptibles de faire l'objet de conflits d'intérêts. Stephen Evans, cofondateur et fiduciaire, est directeur de Sunstone Management, administrateur et dirigeant de Sunstone Realty et de Sunstone Management, ainsi que fiduciaire et chef des finances par intérim de REALnorth Opportunities Fund, qui ont l'intention d'exercer une vaste gamme d'activités immobilières et commerciales en général, dont la promotion et la gestion d'immeubles industriels. Robert King, fiduciaire, est président de King Pacific Capital Corporation, une société privée d'investissement réalisant des placements dans les secteurs commercial et immobilier, et un directeur de Westbridge Finance Inc., qui exerce des activités de financement immobilier. T. Richard Turner siège au conseil d'administration de TitanStar Properties Inc., société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX dont le but est de faire l'acquisition de biens

immobiliers au Canada et aux États-Unis. Jim Bogusz, fiduciaire, est chef de l'exploitation de The Beedie Development Group, société fermée spécialisée dans l'aménagement de terrain, la construction et la gestion immobilière.

La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » qui visent à protéger les porteurs de parts de fiducie sans imposer de limites indues à la Fiducie. Comme les fiduciaires peuvent exercer une vaste gamme d'activités immobilières ou autres, la déclaration de fiducie reprend des dispositions semblables à celles de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* qui exigent que chaque fiduciaire divulgue à la Fiducie tout intérêt dans un contrat important ou une opération importante ou dans un projet de contrat important ou d'opération importante avec la Fiducie (ou avec un membre de son groupe). Un fiduciaire ayant fait une telle divulgation ne peut voter à l'égard d'une résolution visant l'approbation du contrat ou de l'opération, sauf en de rares circonstances, par exemple, si le contrat ou l'opération concerne une indemnisation en vertu des dispositions de la déclaration de fiducie ou d'une assurance responsabilité.

Disponibilité de l'encaisse aux fins des distributions

La Fiducie a pour politique établie d'effectuer des distributions mensuelles en espèces aux porteurs de parts de fiducie d'un montant, sur une base annuelle, de l'ordre de 85 % à 95 % des FPAEA de la Fiducie. Les FPAEA ne sont toutefois pas une mesure visée par les IFRS et excluent d'autres opérations dont la Fiducie tient compte dans la détermination des distributions en espèces.

La capacité de la Fiducie de verser des distributions qui sont supérieures à ses FPAEA dépend du niveau des réserves de caisse, des clauses restrictives des emprunts et autres obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. Les FPAEA peuvent, à l'occasion, être supérieurs aux flux de trésorerie disponibles réels, en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les indemnités aux locataires, les commissions de location, les dépenses en capital et les rachats de parts de fiducie. Si les FPAEA ne suffisent pas en soi pour financer les distributions, la Fiducie puisera probablement dans son financement ou le fonds de roulement aux fins de ses distributions en espèces à court et moyen terme jusqu'à ce qu'elle ait réalisé des acquisitions suffisantes pour soutenir les distributions. Rien ne garantit que tel sera le cas, et il est impossible d'alimenter à long terme les FPAEA à même le fonds de roulement.

Le rendement d'un placement dans des parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La récupération du placement initial est à risque, et le rendement d'un placement dans des parts est fondé sur de nombreuses hypothèses de rendement. Le montant réel des FPAEA distribués à l'égard des parts de fiducie dépendra d'une foule de facteurs, dont le montant des remboursements de capital, les indemnités aux locataires, les commissions de location, les dépenses en capital et d'autres facteurs pouvant échapper au contrôle de la Fiducie. Aucune distribution en espèces minimale n'est garantie à l'égard des parts de fiducie. De plus, la valeur marchande des parts de fiducie peut diminuer si la Fiducie ne peut offrir un rendement satisfaisant aux porteurs de parts.

Cours des parts de fiducie

Nul ne peut prédire le prix auquel les parts de fiducie seront négociées. Les parts de fiducie ne se négocieront pas forcément selon des valeurs établies exclusivement en fonction de la valeur des immeubles de la Fiducie. Ainsi, les parts de fiducie peuvent se négocier avec une prime ou à escompte par rapport à la valeur suggérée par la valeur des immeubles de la Fiducie. Le cours des parts de fiducie peut varier selon l'évolution des conditions générales du marché, les fluctuations boursières et une foule d'autres facteurs échappant au contrôle de la Fiducie.

Le rendement annuel tiré des parts de fiducie est l'un des facteurs pouvant influencer sur le cours des parts de fiducie. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt du marché peut faire en sorte que les acheteurs de parts de fiducie s'attendent à un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le cours des parts de fiducie. En outre, le cours des parts de fiducie peut être affecté par des changements de la conjoncture

économique générale, des fluctuations boursières, des facteurs liés à l'offre et à la demande à court terme pour les fiducies de placement immobilier et de beaucoup d'autres facteurs échappant au contrôle de la Fiducie.

Droits reconnus par la loi afférents aux parts de fiducie

Un porteur de parts de fiducie ne jouira pas, à ce titre, de tous les droits normalement reconnus par la loi afférents à la propriété d'actions d'une société, dont, par exemple, le droit d'intenter contre la Fiducie des actions en cas d'abus ou des actions indirectes. Les parts de fiducie ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont donc pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre loi. Par ailleurs, la Fiducie ne sera pas une société de fiducie et n'est donc pas inscrite en vertu des lois régissant les sociétés de fiducie ou de prêts, n'exerçant pas et n'entendant pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Risque lié aux taux d'intérêt et risque financier

Le risque lié aux taux d'intérêt découle de la possibilité que la valeur d'un instrument financier ou que les flux de trésorerie liés à cet instrument financier fluctuent en conséquence des changements de taux d'intérêt en vigueur sur le marché. La Fiducie est exposée au risque financier en raison des écarts de taux d'intérêt entre le taux du marché et les taux utilisés pour ces instruments financiers.

La Fiducie gère ses instruments financiers et les risques liés aux taux d'intérêt en fonction de ses besoins de flux de trésorerie. La Fiducie réduit au maximum le risque lié aux taux d'intérêt en obtenant des hypothèques à taux fixe et à long terme, lorsqu'il est possible de le faire. De plus, la Fiducie a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de réduire son exposition aux taux d'intérêt. Elle cible un ratio d'endettement prudent (y compris la valeur nominale de toute débenture convertible en circulation, s'il y a lieu) par rapport à la valeur brute comptable entre 40 % et 50 % et qui est limité aux termes de la déclaration de fiducie à un taux maximal de 70 %. Les hypothèques payables et le prêt à demande portent intérêt à des taux fixes; par conséquent, la Fiducie n'est pas exposée à un risque de taux d'intérêt important.

Risque de crédit

La Fiducie peut subir des pertes en raison du défaut d'un locataire d'exécuter ses obligations de paiement. Il existe aussi un risque que les locataires actuels ne soient pas en mesure d'honorer leurs engagements de location ou ne veulent pas le faire. La Fiducie réduit au maximum le risque en vérifiant régulièrement l'historique de crédit des locataires et en demandant un dépôt de sécurité.

Risque lié à la reconduction des baux

Le risque lié à la reconduction des baux découle de la possibilité que la Fiducie puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux à leur échéance ou à relouer l'espace laissé inoccupé par les locataires au moment de l'échéance du bail. La direction essaie de faire signer des baux à long terme à des locataires afin de réduire au maximum le risque lié à la reconduction des baux. Le taux d'occupation était de 97,7 % au 31 décembre 2016 et la durée des baux se situe entre une année et 20 ans.

Dépendance à l'égard de membres du personnel clés

Le succès de la Fiducie est fortement tributaire des services de certains membres de la direction, dont Kevan Gorrie et Teresa Neto. La perte des services de pareils membres du personnel pourrait avoir une incidence négative sur la Fiducie.

Limites à la propriété des non-résidents

La déclaration de fiducie prévoit qu'en aucun temps plus de 49 % des parts de fiducie en circulation ne peuvent, directement ou indirectement, être détenues par des non-résidents ou être détenues en propriété véritable à leur bénéfice. La limite à la détention de parts par des non-résidents peut nuire à la liquidité des parts. Par ailleurs, la vente d'un nombre important de parts par des non-résidents à la demande de la Fiducie pourrait avoir des répercussions néfastes sur le cours des parts.

Cybersécurité

La Fiducie utilise des systèmes et des sites Web pour entreposer et transmettre des renseignements exclusifs ou confidentiels relatifs aux activités, aux clients et aux employés de la Fiducie, y compris des renseignements bancaires. Toute brèche de sécurité pourrait exposer la Fiducie à un risque de perte ou d'utilisation abusive de tels renseignements et à une responsabilité éventuelle. La Fiducie pourrait ne pas être en mesure d'anticiper ou de prévenir certains types de cyberattaques qui évoluent rapidement. Des attaques réelles ou éventuelles pourraient entraîner des coûts supplémentaires, notamment afin de déployer des effectifs et des technologies de protection supplémentaires, de former des employés et de retenir les services de spécialistes et de consultants externes. Les avancées informatiques, les découvertes technologiques ou d'autres progrès pourraient faire en sorte que la technologie utilisée par la Fiducie pour protéger ses opérations ou d'autres données soit compromise ou violée. Une brèche de sécurité ou une violation des données pourrait également découler de problèmes non techniques, notamment d'une brèche intentionnelle ou accidentelle commise par des employés ou des personnes avec qui la Fiducie entretient des relations d'affaires entraînant la diffusion non autorisée de renseignements personnels ou confidentiels. Toute violation ou brèche pourrait entraîner un manquement aux lois sur la protection des renseignements personnels ou à d'autres lois applicables, d'importants risques financiers et une perte de la confiance envers la Fiducie.

Restrictions applicables aux rachats

Le droit de rachat ne devrait pas constituer le principal mécanisme de liquidation de placement par les porteurs de parts de fiducie. Les billets de la Fiducie ou les titres de créance pouvant être émis ou distribués en nature aux porteurs de parts de fiducie dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse, aucun marché ne devrait se développer en ce qui les concerne, et les titres en question peuvent être assujettis à une « période de détention » indéterminée ou à d'autres restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de la Fiducie et les titres de créance ainsi émis ou distribués peuvent ne pas être des placements admissibles aux fins des régimes de revenu différé. Des approbations réglementaires seront requises relativement à une émission ou distribution en nature de billets de la Fiducie ou de titres de créance aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat de parts de fiducie.

Le droit des porteurs de parts de fiducie de recevoir des espèces au rachat de leurs parts de fiducie est assujetti aux limites suivantes : (i) le montant total payable par la Fiducie à l'égard desdites parts de fiducie et de toutes les autres parts de fiducie présentées pour rachat au cours du même mois civil ne peut excéder 20 000 \$ ou 0,10 % du prix de souscription total de toutes les parts de fiducie qui étaient en circulation à la fin du mois en question (étant toutefois entendu que les fiduciaires peuvent discrétionnairement renoncer à ladite limite); et (ii) la négociation des parts de fiducie n'a pas été suspendue ou arrêtée sur une bourse à la cote de laquelle les parts de fiducie sont inscrites à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de dix jours de bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Facteurs de risque liés au statut fiscal de la Fiducie

Selon la direction, la Fiducie est actuellement admissible à titre de FPI pour l'application de l'impôt sur le revenu au Canada. Par conséquent, la Fiducie n'est pas assujettie à l'impôt canadien sur le revenu tant que la Fiducie distribue la totalité de son revenu imposable aux porteurs de parts chaque année. Si la Fiducie n'est pas admissible à titre de FPI ou cesse de l'être aux termes de l'exception relative aux FPI, des incidences défavorables

pourraient survenir, notamment qu'un montant non déductible aux fins des distributions soit imposé à la Fiducie (ce qui réduirait le montant de liquidités disponible aux fins des distributions par la Fiducie) et que ce montant soit également inclus, à titre de dividendes imposables, dans le revenu des porteurs de parts pour l'application de la Loi de l'impôt.

Rien ne garantit que les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu concernant la définition ou le traitement des fiducies de fonds communs de placement et les FPI en vertu de la Loi de l'impôt ne seront pas modifiées ou que les pratiques administratives et méthodes d'établissement des cotisations de l'Agence du revenu du Canada n'évolueront pas d'une manière qui nuirait à la Fiducie ou à ses porteurs de parts.

La Fiducie exerce ses activités aux États-Unis par l'entremise de sa filiale en propriété exclusive, la Fiducie aux É.-U. La Fiducie aux É.-U. fera le choix en temps opportun d'être imposée à titre de fiducie de placement immobilier américaine (une « FPI américaine ») en vertu de l'*Internal Revenue Code* des É.-U. (le « Code ») et elle entend conserver ce choix. Cependant, vu la très grande complexité des règles régissant les FPI américaines et la possibilité de changements de la situation, rien ne garantit que la Fiducie aux É.-U. sera admissible au statut de FPI américaine pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain au cours de sa première année d'imposition ou des années suivantes. L'incapacité de la Fiducie aux É.-U. à se qualifier à titre de FPI américaine pourrait donner lieu à des incidences fiscales fédérales américaines susceptibles d'entraîner une réduction considérable des distributions aux porteurs de parts. En règle générale, une entité qui perd son statut à titre de FPI américaine ne peut choisir de devenir une FPI américaine avant la cinquième année d'imposition suivant la première année d'imposition au cours de laquelle cette perte de statut prend effet. Les capitaux propres de la Fiducie aux É.-U. sont principalement composés d'actions ordinaires, d'actions privilégiées et de titres de créance. Si l'Internal Revenue Service (IRS) ou un tribunal devait décider que les titres de créance et les intérêts y afférents soient traités différemment aux fins de l'impôt américain, cette décision pourrait entraîner une réduction considérable des distributions aux porteurs de parts.

Rien ne garantit qu'aucune modification ne sera apportée aux lois fiscales fédérales américaines, aux modalités des conventions fiscales Canada-États-Unis, ainsi qu'aux dispositions législatives et administratives de l'IRS et du Department of the Treasury, éventuellement de façon rétroactive, d'une manière défavorable pour la Fiducie ou ses porteurs de parts.

Autres facteurs de risque d'ordre fiscal

Le traitement fiscal des activités de placement et activités immobilières a une incidence importante sur l'opportunité d'un placement dans les parts.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts de fiducie pour les porteurs de parts de fiducie qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien peut être composé à la fois d'un rendement du capital investi et d'un remboursement de capital et dépend partiellement de la composition aux fins fiscales des distributions versées par la Fiducie (dont certaines parties peuvent être imposables, en tout ou en partie, ou faire l'objet d'un report d'impôt). La composition aux fins fiscales de ces distributions peut changer au fil du temps, ce qui influera sur le rendement après impôts pour les porteurs de parts. Sous réserve des mesures relatives aux EIPD et de l'admissibilité de la Fiducie à l'exception relative aux FPI (c.-à-d. lorsque les mesures relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui est admissible à titre de FPI au cours de l'année), le revenu (c.-à-d. le rendement du capital investi) est généralement imposé à titre de revenu ordinaire, de gains en capital ou de dividendes entre les mains d'un porteur de parts. L'excédent des montants versés ou payables par la Fiducie à un porteur de parts sur le bénéfice de la Fiducie (c.-à-d. le remboursement de capital) est généralement non imposable pour un porteur de parts (et réduit le prix de base de ses parts de fiducie aux fins fiscales). La mesure dans laquelle l'impôt sur les distributions au titre du remboursement de capital sera reporté dans l'avenir dépendra de la mesure dans laquelle la Fiducie peut réduire son revenu imposable en réclamant des déductions pour amortissement ou autres déductions. Les porteurs de parts sont avisés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences de ce qui précède sur leur situation particulière.

Comme la déclaration de fiducie prévoit que la Fiducie doit, sous réserve d'une décision contraire des fiduciaires, attribuer chaque année aux porteurs de parts un montant de bénéfice net et de gains en capital réalisés nets afin de ramener à zéro l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt à payer par la Fiducie, si le montant du bénéfice net et des gains en capital réalisés nets de la Fiducie dans une année d'imposition excède l'encaisse disponible aux fins des distributions dans l'année, ce bénéfice net et ces gains en capital réalisés nets excédentaires peuvent être distribués aux porteurs de parts sous forme de parts de fiducie supplémentaires. Les porteurs de parts de fiducie seront généralement tenus d'inclure dans leur revenu imposable un montant équivalant à la juste valeur des parts de fiducie en question, même s'ils ne reçoivent pas directement une distribution en espèces.

Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu (leur interprétation judiciaire ou les pratiques administratives et méthodes d'établissement de cotisations de l'Agence du revenu du Canada) et/ou le traitement accordé aux « fiducies de fonds communs de placement » ou aux « fiducies de placement immobilier » ne seront pas modifiés d'une manière défavorable pour la Fiducie ou les porteurs de parts de fiducie.

Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers professionnels quant aux conséquences fiscales d'un placement dans des titres de la Fiducie offertes en vertu des présentes et de la détention de tels titres sur leur situation particulière.

STRUCTURE DU CAPITAL

Le tableau qui suit présente la structure du capital consolidé de la Fiducie au 31 décembre 2016 :

Titre	Autorisés	Émis	Au 31 décembre 2016
Parts de catégorie A	Illimité	245 680 968	1 373 356 611 \$

Parts

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de catégorie A et de parts de catégorie B. Se reporter à la rubrique « Résumé de la déclaration de fiducie — Parts de catégorie A » et à la rubrique « Résumé de la déclaration de fiducie — Parts de catégorie B ».

En même temps que la clôture du PAPE, Sunstone Industrial Investments Inc., société ayant peu d'actionnaires constituée en Colombie-Britannique qui appartient à Stephen Evans et à la famille de Darren Latoski, l'un des cofondateurs de la Fiducie décédé le 7 septembre 2013, et certains employés de Sunstone Realty ont collectivement souscrit des parts de catégorie B pour une contrepartie de 1 115 788 \$. Stephen Evans est l'unique administrateur et dirigeant de Sunstone Industrial Investments Inc.

Aux termes de la déclaration de fiducie, les porteurs de parts de catégorie B en tant que catégorie ont le droit (et, dans certaines circonstances, sont obligés) de faire en sorte que la Fiducie procède à la redésignation de pas moins de la totalité de leurs parts de catégorie B en parts de catégorie A. Un événement de détermination est survenu le 31 mai 2011. Par conséquent, le nombre de parts de catégorie A pouvant être issues d'une redésignation des parts de catégorie B conformément aux modalités de la déclaration de fiducie a été établi à 2 535 118 et la participation proportionnelle des parts de catégorie B dans la Fiducie a été établie de manière à correspondre aux droits relatifs à une nouvelle désignation.

Le 23 décembre 2016, la Fiducie a été avisée par les porteurs de parts de catégorie B qu'ils souhaitaient exercer les droits de conversion conformément à la déclaration de fiducie afin que soit redésignée la totalité des 278 947 parts de catégorie B en circulation à ce moment-là en 2 535 118 parts de catégorie A. La Fiducie a émis 2 535 118 parts de catégorie A dans le cadre de la redésignation des 278 947 parts de catégorie B. Au 31 décembre 2016, aucune part de catégorie B n'était en circulation.

Régime de droits des porteurs de parts

Le 13 mai 2013, les porteurs de parts ont approuvé l'adoption du régime de droits des porteurs de parts, lequel régime a été approuvé de nouveau par les porteurs de parts, dans sa version modifiée, le 13 mai 2016 (dans sa version modifiée, le « régime de droits »). Le régime de droits vise à assurer un traitement équitable des porteurs de parts dans toute opération comportant un changement de contrôle de la Fiducie et à donner aux fiduciaires et aux porteurs de parts suffisamment de temps pour examiner convenablement toute offre publique d'achat visant la Fiducie et pour qu'il y ait assez de temps pour faire émerger les offres concurrentes et toute autre proposition. Conformément à la réglementation sur les valeurs mobilières, l'adoption du régime de droits doit être approuvée de nouveau par les porteurs de parts au moins tous les trois ans.

Le régime de droits est semblable à d'autres régimes de droits des porteurs de titres adoptés par d'autres fiducies de placement immobilier, fiducies de revenus et sociétés par actions canadiennes. Jusqu'à ce que certains événements déterminés surviennent, les droits se négocieront avec les parts de catégorie A. Les droits peuvent être exercés seulement lorsqu'une personne (y compris un apparenté et une personne agissant de concert avec cette personne) fait l'acquisition ou annonce son intention de faire l'acquisition d'au moins vingt pour cent (20 %) des parts de catégorie A en circulation sans se conformer aux dispositions d'une « offre permise » du régime de droits. Dès que possible par la suite, des certificats distincts attestant les droits seront envoyés par la poste aux porteurs de parts. Si une acquisition non permise est réalisée, chaque droit conférera au porteur de parts (sauf la personne en faisant l'acquisition et les apparentés et les personnes agissant de concert avec cette personne) le droit d'acquérir des parts de catégorie A additionnelles selon un escompte de cinquante pour cent (50 %) du cours à ce moment-là.

Le régime de droits autorise l'« offre permise », qui constitue une offre publique d'achat présentée à tous les porteurs de parts selon des modalités identiques pouvant être acceptées pendant une période de 60 jours. Si à la fin de la période de 60 jours, au moins cinquante pour cent (50 %) des parts de catégorie A en circulation (sauf celles détenues en propriété par l'initiateur et les apparentés et les personnes agissant de concert avec l'initiateur) ont été déposées en réponse à l'offre, l'initiateur peut procéder à la prise de livraison et au règlement des parts de catégorie A déposées, mais il doit prolonger la période d'acceptation de l'offre pour une période supplémentaire de 10 jours afin de permettre à tous les porteurs de parts de déposer leurs parts en réponse à l'offre.

Dette à long terme

La Fiducie finance une partie du prix d'achat des immeubles au moyen de prêts hypothécaires consentis par des tiers prêteurs. Aux termes de la déclaration de fiducie, le ratio prêt/valeur n'excédera pas 70 % du prix d'achat des immeubles dans leur ensemble, majoré du montant de tout compte de réserve pour amélioration immobilière approuvé par les prêteurs. Ces prêts sont généralement assortis de termes de cinq à dix ans et de taux d'intérêt fixes calculés par rapport au taux d'intérêt sur une obligation du gouvernement dont le terme est similaire, majoré d'un montant fixé conformément à des facteurs du marché. Les prêts hypothécaires sont garantis par des hypothèques inscrites sur les immeubles à l'égard desquels les prêts ont été consentis et ont priorité sur le rendement du capital des porteurs de parts.

Les hypothèques rattachées au portefeuille de la Fiducie portent intérêt au taux nominal moyen pondéré de 3,80 % au 31 décembre 2016, leurs échéances s'échelonnent de 2017 à 2032 et leur durée moyenne pondérée est de 5,0 ans. Un résumé des prêts hypothécaires au 31 décembre 2016 figure ci-après.

Immeubles situés au Canada

Immeuble	Province	Propriété	Solde (\$ CA)	Échéance	Taux nominal par année
1000 Thornton Road	ON	100 %	4 411 878	1 ^{er} janvier 2018	3,03 %
5605 70th Street	AB	100 %	16 174 208	1 ^{er} juin 2016 occupation après terme	4,47 %
2425 Skymark Avenue	ON	100 %	4 403 748	1 ^{er} août 2018	2,15 %
12557 Coleraine Drive	ON	100 %	11 817 166	1 ^{er} septembre 2018	2,64 %
34 - 38 53016 Highway 60	AB	50 %	3 093 344	1 ^{er} décembre 2016 occupation après terme	4,00 %
260032 Range Road 291	AB	50 %	3 462 224	1 ^{er} décembre 2016 occupation après terme	4,00 %
35 Calder Road	AB	100 %	2 541 087	6 février 2017	3,45 %
201 – 26229 Township Road 531A	AB	100 %	2 983 393	6 février 2017	3,45 %
18073 107th Ave	AB	100 %	1 955 674	6 février 2017	3,45 %
120 Walker Drive	ON	100 %	1 959 158	1 ^{er} février 2017	3,45 %
1665 Shawson Drive	ON	100 %	4 213 056	1 ^{er} février 2017	3,45 %
400 Rowntree Dairy Road	ON	100 %	2 475 682	1 ^{er} février 2017	7,27 %
1345 Redwood Ave	MB	100 %	5 712 959	3 avril 2017	3,73 %
925 Brock Road	ON	100 %	12 605 237	1 ^{er} mai 2017	3,42 %
929 Brock Road					
4907 32 nd Street	AB	100 %	2 025 610	19 novembre 2017	3,92 %
16133 Blundell Road	C.-B.	100 %	44 315 658	1 ^{er} mai 2024	3,60 %
16295 132 nd Avenue NW	AB	100 %	1 700 495	20 décembre 2017	3,82 %
2705 - 2737 57th Avenue	AB	100 %	4 164 941	1 ^{er} janvier 2018	5,93 %
15709 - 114th Avenue NW	AB	100 %	5 021 606	1 ^{er} octobre 2018	3,94 %
170 Claireville Drive	ON	100 %	3 899 054	1 ^{er} octobre 2018	4,15 %
7303 – 7403 30th Street	AB	100 %	4 846 745	1 ^{er} février 2018	3,85 %
261106 Wagon Wheel Crescent SW	AB	100 %	5 410 408	31 mars 2018	3,65 %
9255 194th Street	C.-B.	100 %	10 339 102	1 ^{er} avril 2018	4,62 %
679 Aldford Avenue	C.-B.	100 %	2 840 189	5 juillet 2018	3,86 %
802 et 718 McCool Street	C.-B.	100 %	9 217 384	5 juillet 2018	3,86 %
857 - 57th Street East	C.-B.	100 %	1 208 404	5 juillet 2018	3,86 %
40 Mills Road	ON	100 %	1 256 916	5 juillet 2018	3,86 %
144 Henderson Drive	SK	100 %	6 538 467	20 juillet 2018	3,34 %
195 Henderson Drive					
2 Ramm Avenue					
5502 – 56th Avenue SE	AB	100 %	7 913 868	20 juillet 2018	3,34 %
10498 – 17th Street					
1002 – 15th Avenue					
90 – 120 Paramount Road	MB	100 %	908 833	1 ^{er} août 2018	4,00 %
7660 Vantage Way	AB	100 %	3 845 489	30 novembre 2018	4,18 %
3820 Commerce Road	ON	100 %	7 632 026	1 ^{er} décembre 2018	3,97 %
3915 Commerce Road					
2440 Scanlan Street					
1020 Lorimar Drive	ON	100 %	42 490 803	1 ^{er} novembre 2019	4,05 %
7115 Tomken Road					
1070 et 1100 Midway Blvd					
199 Traders Blvd East					
375 – 425 Britannia Road East					
7600 Danbro Crescent					
1219 Corporate Drive					
3450 Harvester Road					

Immeuble	Province	Propriété	Solde (\$ CA)	Échéance	Taux nominal par année
525 Rowntree Dairy Road 625 Rowntree Dairy Road 701 Rowntree Dairy Road 750 – 770 Rowntree Dairy Road 891 Rowntree Dairy Road 33 Alex Avenue 83 Strada Drive 39 Haist Avenue 75 Haist Avenue	ON	100 %	16 935 141	1 ^{er} novembre 2021	4,43 %
210 Constellation Drive 1175 Barton Street	ON	100 %	8 900 391	1 ^{er} mars 2019	3,46 %
86 Pillsworth Road	ON	100 %	33 840 029	1 ^{er} mars 2019	3,46 %
365 Passmore Avenue 385 Passmore Avenue 4350 Castleton Road	ON	25 %	3 146 375	1 ^{er} mai 2019	3,52 %
1436 Chevrier Boulevard	MB	50 %	931 027	1 ^{er} août 2019	4,10 %
55 Doney Crescent	ON	25 %	810 288	1 ^{er} novembre 2019	3,55 %
845 Laurentian Drive	ON	25 %	1 279 988	1 ^{er} novembre 2019	3,55 %
5330 South Service Road	ON	25 %	681 176	1 ^{er} novembre 2019	3,55 %
120 Trillium Drive	ON	25 %	1 914 416	1 ^{er} novembre 2019	3,55 %
220 – 26229 Township Road 531A	AB	100 %	11 587 023	1 ^{er} janvier 2020	3,20 %
285031 Wrangler Way	AB	100 %	8 941 540	1 ^{er} janvier 2020	3,20 %
16131 Blundell Road	C.-B.	100 %	22 284 776	1 ^{er} février 2020	3,98 %
16111 Blundell Road	C.-B.	100 %	19 897 203	1 ^{er} février 2020	3,90 %
95 Clegg Road	ON	100 %	5 292 833	1 ^{er} juin 2020	5,51 %
7720 - 17th Street SW	AB	100 %	8 228 178	1 ^{er} août 2020	5,35 %
2400 Skymark Avenue	ON	100 %	14 318 767	1 ^{er} août 2020	4,12 %
71 Marycroft Avenue 80 Marycroft Avenue 140 Marycroft Avenue 150 Marycroft Avenue 170 Marycroft Avenue 1 Whitmore Road 10 Whitmore Road 41 Whitmore Road 51 Caldari Road	ON	100 %	22 304 661	1 ^{er} septembre 2020	4,55 %
14627 - 128th Street NW	AB	100 %	4 632 687	1 ^{er} octobre 2020	4,57 %
1925 Williams Parkway 2110 – 2160 Williams Parkway 25 Bramtree Court 35 Bramtree Court 40 Bramtree Court 400 Chrysler Drive	ON	100 %	35 797 446	1 ^{er} décembre 2020	4,47 %
7867 et 7890 Express Street	C.-B.	100 %	22 441 021	1 ^{er} février 2021	5,02 %
4240 Harvester Road	ON	100 %	9 507 058	1 ^{er} mars 2021	4,01 %
1725 Inkster Boulevard	MB	100 %	8 772 396	1 ^{er} août 2021	5,06 %
20 et 30 Milburn Road	ON	100 %	1 346 263	1 ^{er} novembre 2021	4,03 %
234040 Wrangler Road	AB	100 %	25 388 975	1 ^{er} avril 2022	3,29 %
30 – 53016 Highway 60	AB	50 %	3 326 322	3 octobre 2022	4,00 %
13511 Vulcan Way 10501 Barlow Trail SE 12311 - 17 th Street NE 15602 – 94 th Street	C.-B. AB	100 %	21 251 555	3 octobre 2022	4,00 %
18111 Blundell Road	C.-B.	100 %	25 114 266	1 ^{er} février 2023	4,33 %
11415 - 168th Street NW	AB	100 %	4 980 003	1 ^{er} mars 2023	4,20 %

Immeuble	Province	Propriété	Solde (\$ CA)	Échéance	Taux nominal par année
12900 - 148th Street NW	AB	100 %	2 583 513	1 ^{er} mars 2023	4,20 %
11307 – 11329 166A Street	AB	100 %	3 731 741	1 ^{er} mars 2023	4,20 %
5805 - 5885 - 51st Street SE	AB	100 %	42 998 038	1 ^{er} juillet 2023	4,42 %
5820 - 5870 – 48th Street SE					
19 Aero Drive					
21 Aero Drive					
8184 Place Marien	QC	100 %	4 120 081	1 ^{er} octobre 2031	4,77 %
515 Welham Road	ON	100 %	1 440 680	5 septembre 2032	4,70 %
12155 – 154 th Street	AB	100 %	9 107 155	5 septembre 2032	4,70 %
45 Di Poce Way	ON	100 %	109 060 341	1 ^{er} août 2026	3,40 %
53020 Range Road 263A	AB	100 %	15 214 633	1 ^{er} novembre 2021	2,76 %
53031 Range Road 263A	AB	100 %	12 720 431	1 ^{er} novembre 2021	2,76 %
12810 – 170 Street NW	AB	100 %	32 324 859	1 ^{er} novembre 2021	2,76 %
10905 48 Street	AB	100 %	9 577 736	1 ^{er} novembre 2021	2,76 %
304 – 69 Avenue NW	AB	100 %	9 336 742	5 avril 2022	4,30 %
4600 - 99 th Street NW	AB	100 %	7 086 591	1 ^{er} janvier 2022	3,85 %

Immeubles situés aux États-Unis

Immeuble	État	Propriété	Solde (\$ US)	Échéance	Taux nominal par année
200 Old Ranch Road	CA	100 %	95 142 357	1 ^{er} juillet 2022	3,80 %
5731 Premier Park	FL				
5 Commerce Drive	NJ				
1 Commerce Ave	IL				
7800 Turkey Hollow Road	TX				
1234 Peterson Drive					
15904 Impact Way					
9929 et 9943 Doerr Lane					
6104 Corporate Park Drive	NC	51 %	29 100 000	1 ^{er} juillet 2025	3,40 %
3928 Westpoint Boulevard					
6105 Corporate Park Drive					
3755 Atlanta Industrial Parkway	NC	100 %	40 500 000	1 ^{er} juillet 2024	3,06 %
2107 Eastview Parkway	GA				
2175 East Park Drive					
1975 Sarasota Parkway					
3700 Display Drive					
4205 Westinghouse Commons					

Encours de prêts à taux variable et de la ligne de crédit

Prêts bancaires	Solde à payer	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Lignes de crédit	Néant \$	Taux préférentiel + 0,75 % ou taux des acceptations bancaires + 1,75 %	31 décembre 2017
Total des prêts à taux variable et de la ligne de crédit	Néant \$		

Régime de parts comportant des restrictions

Le régime de parts comportant des restrictions de la Fiducie (le « régime de parts comportant des restrictions ») prévoit l'attribution de parts comportant des restrictions aux participants (qui peuvent être des fiduciaires, des dirigeants clés, des employés clés ou des consultants) aux fins suivantes :

- de favoriser la réalisation des objectifs de rendement de la Fiducie;
- de s'assurer que les intérêts des fiduciaires, des dirigeants clés et des employés clés coïncident avec la réussite de la Fiducie;
- d'offrir une rémunération sous forme de primes au rendement calculée en fonction de l'attribution de parts comportant des restrictions et de l'appréciation de la valeur de ces parts (y compris le versement de distributions à leur égard) à compter de la date d'attribution jusqu'à la date de rachat, récompensant ainsi les efforts des participants dans l'année de l'attribution et offrant un encouragement supplémentaire pour leurs efforts continus à promouvoir la croissance et la réussite de l'entreprise de la Fiducie;
- de recruter, de maintenir en poste et de motiver les fiduciaires, les dirigeants clés et les employés clés indispensables à la réussite à long terme de la Fiducie et des entités participantes.

Chaque part comportant des restrictions confère au participant le droit de recevoir, à l'acquisition des droits, un montant correspondant à la juste valeur marchande des parts à la date de paiement, soit sous forme de paiement en espèces, soit au moyen de l'acquisition par la Fiducie de parts de catégorie A sur le marché libre ou de parts nouvellement émises et de leur distribution aux participants, ou d'une combinaison de ce qui a été mentionné précédemment, au gré de la Fiducie. Au fur et à mesure que des distributions sont versées sur les parts de catégorie A, des parts comportant des restrictions supplémentaires (c.-à-d. les parts comportant des restrictions liées aux distributions) seront portées au crédit des participants correspondant à un montant obtenu en divisant le montant en dollars des distributions payables par la juste valeur marchande par part de catégorie A à la date de la distribution. De même, le nombre de parts comportant des restrictions attribuées à un participant peut être augmenté en fonction d'un « facteur de rendement » établi par les fiduciaires au moment de l'attribution. Le « facteur de rendement » a été conçu dans le but de récompenser les participants en fonction du rendement des parts de catégorie A relativement à un indice FPI comparable, comme l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX. Sauf décision contraire des fiduciaires, les droits rattachés aux parts comportant des restrictions et aux parts comportant des restrictions liées aux distributions connexes, le cas échéant, seront acquis et les parts seront admissibles au rachat à la date du troisième anniversaire de leur attribution, ou lors d'un changement de contrôle ou d'une offre publique d'achat visant la Fiducie. Les parts comportant des restrictions dont les droits sont acquis doivent être rachetées au plus tard le 31 décembre de l'année d'acquisition. Toutefois, les droits rattachés aux parts comportant des restrictions attribuées à un participant et aux parts comportant des restrictions liées aux distributions connexes ne sont pas acquis, et le participant n'a pas droit aux parts comportant des restrictions ni aux parts comportant des restrictions liées aux distributions si les critères de rendement qui sont décrits dans les conventions d'attribution ne sont pas respectés. Au 8 mars 2017, la Fiducie avait au total 697 721 parts comportant des restrictions en circulation.

Régime d'options d'achat de parts incitatives

Le 13 mai 2013, les porteurs de parts ont approuvé le régime d'options d'achat de parts incitatives de la Fiducie (le « régime d'options ») pour augmenter la capacité de la Fiducie d'attirer, de fidéliser et de motiver les employés clés, et récompensera les fiduciaires, les administrateurs, les dirigeants, les employés et les fournisseurs de services pour leur contribution considérable au rendement et à la croissance de la Fiducie. Le régime d'options, tel qu'approuvé, était considéré comme un régime « à plafond variable », ce qui signifie que lorsque le capital impayé de la Fiducie augmentait de temps à autre en raison de l'émission de parts de catégorie A, que ce soit par suite de l'exercice d'options ou autrement, le nombre de parts de catégorie A pouvant être émises aux termes du régime d'options augmentait automatiquement. Conformément aux règles de la TSX, toutes les options, tous les droits ou autres titres qui n'ont pas été attribués aux termes d'un arrangement en matière de rémunération fondée sur des titres d'un émetteur inscrit à la cote de la TSX qui ne prévoit pas un nombre maximal fixe de titres pouvant

être émis doivent être approuvés par une majorité des fiduciaires de l'émetteur et par les porteurs de titres de l'émetteur tous les trois ans. La Fiducie a déterminé qu'il n'était pas nécessaire de faire de nouveau approuver le régime d'options.

En août 2013, la Fiducie a octroyé 705 000 options à certains fiduciaires indépendants conformément aux modalités du régime d'options et aux règles de la TSX. Au 31 décembre 2016, au total, 705 000 options étaient en circulation. Aucune autre option ne peut être octroyée aux termes du régime d'options.

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

Les termes définis figurant dans la présente rubrique qui ne sont pas par ailleurs définis dans la présente notice annuelle sont définis dans la déclaration de fiducie accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie prévoit que l'actif de la Fiducie ne peut être investi, et que la Fiducie ne peut permettre que l'actif d'une filiale soit investi autrement qu'avec l'approbation des fiduciaires et conformément aux lignes directrices en matière d'investissement suivantes :

- a) malgré toute autre disposition de la déclaration de fiducie, la Fiducie ne doit faire aucun placement ni prendre ou omettre de prendre aucune mesure qui ferait en sorte: (i) que les parts de fiducie ne constituent pas des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt (ou autrement faire en sorte que la Fiducie ne soit pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt); ou (ii) que les parts de fiducie ne constituent pas un « placement admissible » pour les régimes;
- b) malgré toute autre disposition de la déclaration de fiducie, la Fiducie ne doit faire aucun placement ni prendre ou omettre de prendre aucune mesure qui ferait en sorte que la Fiducie soit une « fiducie-EIPD » au sens de la Loi de l'impôt à tout moment au cours d'une année d'imposition, ou qui ferait en sorte que la Fiducie ne soit pas en mesure de conserver son statut de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt;
- c) sauf dans la mesure interdite par la déclaration de fiducie, la Fiducie peut uniquement, directement ou indirectement, investir dans ce qui suit :
 - i. des participations (y compris des participations à titre de propriétaire et des intérêts à bail) dans des immeubles productifs de revenus qui font partie des immobilisations de la Fiducie;
 - ii. des sociétés, des fiducies, des sociétés en nom collectif ou d'autres entités qui sont des fiducies de placement immobilier aux fins de la Loi de l'impôt (ou des modifications proposées à celle-ci) ou qui respectent les conditions prévues au paragraphe h) ci-après;
 - iii. toutes autres activités qui sont compatibles avec les autres lignes directrices en matière d'investissement de la Fiducie;
- d) la Fiducie peut, avec l'approbation préalable des fiduciaires, directement ou indirectement, investir dans un arrangement en coentreprise en vue de détenir une participation ou un placement que la Fiducie est par ailleurs autorisée à détenir, à la condition que cet arrangement en coentreprise prévoit des modalités et des conditions qui, de l'avis des fiduciaires, sont raisonnables sur le plan commercial, y compris les modalités et conditions relatives aux restrictions à la libre cession, à l'acquisition et à la vente de la participation de la Fiducie et de tout coentrepreneur dans

l'arrangement en coentreprise, les dispositions prévoyant des liquidités pour la Fiducie, les dispositions limitant la responsabilité de la Fiducie et de ses porteurs de parts à l'égard des tiers et les dispositions prévoyant la participation de la Fiducie à la gestion de l'arrangement en coentreprise. À ces fins, un arrangement en coentreprise est un arrangement conclu entre la Fiducie et une ou plusieurs autres personnes aux termes duquel la Fiducie, directement ou indirectement, exerce une activité portant sur un ou plusieurs des aspects prévus dans les lignes directrices en matière d'investissement de la Fiducie et à l'égard duquel la Fiducie peut détenir sa participation conjointement ou en commun ou d'une autre manière avec des tiers (sous réserve des paragraphes a) et b) ci-dessus), soit directement, soit en détenant des titres d'une société ou d'une autre entité, y compris une société en nom collectif ou une société à responsabilité limitée;

- e) à moins que ce placement empêche la Fiducie d'être admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt, la Fiducie peut, sans l'approbation préalable des fiduciaires, investir au moyen d'avances de prêt à un fonds parallèle (*sidecar*) auquel la Fiducie avancerait des fonds pour l'aménagement et la mise en valeur de nouveaux immeubles industriels, comportant des droits d'acquérir ces immeubles selon des modalités préétablies;
- f) à l'exception de placements temporaires détenus sous forme d'espèces, de dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie immatriculée en vertu des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme du gouvernement ou d'autres placements autorisés en vertu des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation de la Fiducie, la Fiducie ne peut détenir de titres autrement que dans la mesure où ceux-ci constitueraient un placement immobilier (comme le déterminent les fiduciaires);
- g) la Fiducie ne peut investir dans des droits ou des intérêts miniers ou d'autres intérêts ayant trait aux ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'ils sont accessoires à un placement immobilier;
- h) la Fiducie ne peut investir, directement ou indirectement, dans une autre fiducie, société en nom collectif, société ou autre entité, sauf si :
 - i. la société tire la totalité ou la presque totalité de ses revenus de ses activités qui consistent à détenir, à améliorer, à louer ou à gérer des biens immeubles ou réels qui font partie des immobilisations de la Fiducie ou d'une entité dans laquelle la Fiducie détient une part ou une participation, y compris des biens réels ou immeubles que la Fiducie, ou une entité dans laquelle la Fiducie détient une part ou une participation, détient avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés en nom collectif;
 - ii. l'entité ne détient aucun droit de propriété autre que le titre légal dans les biens réels ou immeubles de la Fiducie (y compris les biens que la Fiducie détient avec une ou plusieurs personnes ou sociétés en nom collectif), et un droit de propriété accessoire dans une activité de la Fiducie qui consiste à tirer des loyers ou des gains de la vente de biens réels ou immeubles qui font partie des immobilisations;
- i) sauf si un placement ferait en sorte que la Fiducie ne soit pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de la Loi de l'impôt :
 - i. la Fiducie peut investir dans des sûretés immobilières, des hypothèques ou des obligations hypothécaires (y compris dans une sûreté immobilière ou une hypothèque participative ou convertible) et les documents similaires dans lesquels la sûreté immobilière, l'hypothèque ou l'obligation hypothécaire est consentie ou émise par une filiale;

- ii. la Fiducie peut investir dans des sûretés immobilières, des hypothèques ou des obligations hypothécaires (y compris dans une sûreté immobilière ou une hypothèque participative ou convertible) et les documents similaires dans lesquels :
 - a. le bien immeuble donné en garantie est un immeuble productif de revenus qui est par ailleurs conforme aux lignes directrices en matière d'investissement de la Fiducie adoptées à l'occasion aux termes de la déclaration de fiducie et des lignes directrices énoncées dans la déclaration de fiducie;
 - b. la sûreté immobilière ou l'hypothèque est une sûreté immobilière ou une hypothèque inscrite sur les titres du bien réel qui est donné en garantie de celle-ci;
 - c. la valeur globale des placements de la Fiducie dans ces documents, compte tenu du placement proposé, ne dépassera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts (calculé conformément à la déclaration de fiducie);
- iii. sous réserve des paragraphes a) et b) ci-dessus, la Fiducie peut investir dans des sûretés immobilières ou des hypothèques qui ne sont pas de premier rang aux fins de financer, directement ou indirectement, une opération dans laquelle la Fiducie est le vendeur ou avec l'intention d'employer cette sûreté ou cette hypothèque comme moyen d'acquérir par la suite une participation dans un bien réel ou un portefeuille d'immeubles ou le contrôle sur celui-ci.

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, toute mention dans le texte ci-dessus d'un placement immobilier est réputée comprendre un investissement dans un arrangement en coentreprise ou une société en nom collectif, le tout sous réserve des paragraphes a) et b) précédents. Sous réserve de dispositions expresses au contraire prévues dans la déclaration de fiducie, toutes les interdictions, limitations ou exigences en matière d'investissement qui précèdent sont établies à la date de l'investissement réalisé par la Fiducie, mais toujours sous réserve des paragraphes a) et b) figurant ci-dessus et des clauses 6.1a) et 6.1b) de la déclaration de fiducie et doivent par conséquent être constamment surveillées aux fins des dispositions qui précèdent.

Politiques d'exploitation

Les activités et les affaires internes de la Fiducie doivent être exercées conformément aux politiques suivantes, le tout sous réserve des paragraphes a) et b) des lignes directrices en matière d'investissement figurant ci-dessus et des clauses 6.1a) et 6.1b) de la déclaration de fiducie :

- a) la Fiducie ne peut acheter, vendre, commercialiser ni négocier des contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt autrement qu'aux fins de couverture, terme qui, aux fins des présentes, a le sens qui lui est attribué dans la Norme canadienne 81-102 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version modifiée ou remplacée de temps à autre;
- b) tout document écrit créant une obligation qui constitue une hypothèque ou comprend la constitution par la Fiducie d'une hypothèque, et dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doit, dans chaque cas, prévoir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que l'obligation en question ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des dirigeants, employés ou mandataires de la Fiducie, qu'aucun recours ne puisse être exercé contre l'une ou l'autre de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de la Fiducie ou une partie déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la Fiducie 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 bien immeuble, à la condition qu'elle ait déployé tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- c) la Fiducie peut participer à la construction ou à la mise en valeur ou à l'aménagement de biens immeubles afin de les conserver en bon état ou d'accroître le potentiel de production de revenus des immeubles qui font partie des immobilisations de la Fiducie;
- d) le titre de chaque bien immeuble doit être détenu et inscrit au nom des fiduciaires, ou dans la mesure permise par la loi applicable, au nom de la Fiducie ou au nom d'une société ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la Fiducie ou en propriété conjointe, directement ou indirectement, par la Fiducie et des coentrepreneurs ou une société qui est le prête-nom de la Fiducie et qui détient comme seul bien un titre inscrit sur le bien immeuble en question aux termes d'une convention de prête-nom intervenue avec la Fiducie;
- e) la Fiducie ne doit pas contracter ni ne prendre en charge une dette si, après l'avoir contractée ou prise en charge, la dette consolidée totale de la Fiducie était supérieure à 70 % de la valeur comptable brute. Aux fins du présent paragraphe, « dette » s'entend de toute obligation de la Fiducie à l'égard d'emprunts contractés, y compris le capital nominal aux termes de débentures convertibles en circulation, mais à l'exclusion de toute prime à l'égard d'une dette prise en charge par la Fiducie pour laquelle la Fiducie bénéficie d'une bonification du taux d'intérêt, mais seulement dans la mesure où une créance a été exclue du calcul de la valeur comptable brute à l'égard de la bonification du taux d'intérêt, étant entendu :
 - i. qu'une obligation ne constitue une dette que dans la mesure où elle figure à titre de passif dans le bilan consolidé de la Fiducie conformément aux IFRS;
 - ii. que la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer dans le cours normal des activités et les facilités de crédit pour des acquisitions à court terme;
- f) la Fiducie surveillera son statut fiscal à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt;
- g) la Fiducie ne doit pas garantir, directement ou indirectement, des dettes ou des obligations, quelles qu'elles soient et de qui que ce soit, sauf des dettes ou obligations prises en charge ou engagées par une personne dans laquelle la Fiducie détient, directement ou indirectement, une participation. La Fiducie n'est pas tenue de respecter cette exigence, mais fera de son mieux dans une mesure raisonnable pour qu'elle soit respectée : (i) à l'égard d'obligations prises en charge par la Fiducie par suite de l'acquisition d'un bien immeuble; ou (ii) si cela est nécessaire ou souhaitable pour donner suite aux initiatives de la Fiducie permises par la déclaration de fiducie;
- h) la Fiducie doit obtenir ou avoir obtenu une évaluation indépendante à jour du portefeuille d'immeubles qu'elle a l'intention d'acquérir;
- i) la Fiducie doit souscrire et maintenir en tout temps une couverture d'assurance à l'égard de passifs éventuels de la Fiducie et de la perte de valeur accidentelle des biens de fiducie, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires jugent appropriées, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;
- j) la Fiducie doit avoir obtenu ou reçu une évaluation environnementale de sites de phase I (ou une lettre de conformité émanant d'un expert-conseil en environnement à l'égard de l'évaluation environnementale de sites de phase I) pour chaque bien immeuble qu'elle entend acquérir qui doit avoir été réalisée dans les dix-huit (18) mois précédant la date de l'acquisition et, si le rapport sur l'évaluation environnementale de sites de phase I recommande ou recommandait une évaluation environnementale de sites de phase II, la Fiducie doit voir à ce qu'elle soit réalisée, dans chaque cas,

par un expert-conseil en environnement indépendant et chevronné. Cette vérification, qui constitue une condition préalable à toute acquisition, doit être jugée satisfaisante par les fiduciaires.

Aux fins des politiques qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à la Fiducie sont réputés ceux de la Fiducie sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immeuble est réputée comprendre un investissement dans une coentreprise. Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées dans la déclaration de fiducie, toutes les interdictions, restrictions ou exigences en application des politiques qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre mesure prise par la Fiducie, mais toujours sous réserve des paragraphes a) et b) des lignes directrices en matière d'investissement figurant ci-dessus et de la clause 6.1a) de la déclaration de fiducie et doivent par conséquent être constamment surveillées aux fins des dispositions qui précèdent.

Modifications aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques d'exploitation

Sous réserve des dispositions de la clause 6.3 de la déclaration de fiducie, les lignes directrices en matière d'investissement énoncées dans la déclaration de fiducie et les politiques d'exploitation figurant aux paragraphes a), e), f), g), h) et i) sous la rubrique « Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées que par résolution extraordinaire des porteurs de parts. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

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

Pour ce qui est des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation figurant à la déclaration de fiducie, lorsqu'une limitation minimale ou maximale de pourcentage est précisée dans l'une de ces lignes directrices et politiques, ces dernières sont appliquées en fonction des montants pertinents calculés immédiatement après qu'un placement ait été réalisé ou qu'une mesure ait été prise. Toute modification subséquente relativement à une limitation à l'égard d'un pourcentage qui entraîne une modification subséquente de la valeur comptable brute ou de l'avoir rajusté des porteurs de parts (calculé conformément à la déclaration de fiducie) n'exigera pas la liquidation d'un placement.

Cadre réglementaire

Si à tout moment un gouvernement ou une autorité de réglementation ayant compétence sur la Fiducie ou un bien de la Fiducie édictait une loi, un règlement ou une exigence incompatible avec une ligne directrice en matière d'investissement de la Fiducie alors en vigueur (autre que les paragraphes a) et b) des lignes directrices en matière d'investissement figurant ci-dessus), cette ligne directrice incompatible est réputée, si les fiduciaires sur le conseil des conseillers juridiques de la Fiducie en décident ainsi, avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour la rendre compatible et, malgré toute disposition au contraire dans la déclaration de fiducie, une telle résolution des fiduciaires ne requiert pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE

Généralités

La Fiducie est une fiducie à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province de la Colombie-Britannique et la déclaration de fiducie. Les droits et obligations des porteurs de parts de fiducie sont régis par la déclaration de fiducie de la Fiducie datée du 24 juin 2007, en sa version modifiée le 18 novembre 2010 et en sa version modifiée et mise à jour le 28 mai 2015, intervenue entre les fiduciaires, James A. Speakman, à titre de constituant et de porteur de parts initial, et toutes les personnes qui sont devenues porteurs de parts comme il est énoncé dans celle-ci. Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions importantes de la déclaration de fiducie. **Le présent résumé ne prétend pas être exhaustif et il est souhaitable de se reporter à la déclaration de fiducie elle-même, dont un exemplaire a été déposé sur SEDAR.**

Les termes définis figurant dans le présent résumé qui ne sont pas par ailleurs définis dans la présente notice annuelle sont définis dans la déclaration de fiducie accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Nature de la Fiducie

Les participations véritables et les droits en général d'un porteur de parts de fiducie dans la Fiducie se limitent aux droits de participer proportionnellement dans les distributions selon les montants qui sont déclarés par les fiduciaires de la manière prévue dans la déclaration de fiducie et dans les distributions au moment de la dissolution de la Fiducie de la manière prévue dans la déclaration de fiducie. La Fiducie ne constitue pas ni n'est destinée ni ne saurait être traitée comme étant une société en nom collectif, une société en commandite, un syndicat, une association, une coentreprise, une compagnie, une société par actions ou une société par actions à responsabilité limitée, non plus que les fiduciaires, les porteurs de parts ou les dirigeants ou d'autres employés de la Fiducie ne sont, ne sont réputés ni ne sauraient être traités à quelque fin que ce soit ni de quelque manière que ce soit, individuellement ou collectivement, comme étant redevables ou responsables aux termes des présentes en tant qu'associés ou que coentrepreneurs. Ni les fiduciaires ni aucun dirigeant ou autre employé de la Fiducie n'est ni n'est réputé le mandataire des porteurs de parts. La relation entre les porteurs de parts à l'égard des fiduciaires, de la Fiducie et des biens de la Fiducie en est une uniquement de bénéficiaires de la Fiducie et leurs droits se limitent à ceux que leur confère la déclaration de fiducie.

Parts de catégorie A

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de catégorie A. Chaque part de catégorie A confère au porteur de parts de catégorie A les mêmes droits et obligations que tout autre porteur de parts de catégorie A et aucun d'entre eux ne dispose d'aucun privilège ni d'aucune priorité ou préférence par rapport à tout autre porteur de parts de catégorie A.

Chaque part de catégorie A est cessible et correspond à une participation véritable indivise égale dans toutes les distributions provenant de la Fiducie, qu'il s'agisse de distribution du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres montants, et dans l'actif de la Fiducie dans l'éventualité de sa dissolution ou de la cessation de ses activités, après remboursement de la totalité des dettes, passifs et frais de liquidation de la Fiducie. Se reporter aux sous-rubriques « Résumé de la déclaration de fiducie — Fiducie », « Rang des parts de fiducie » et « Contrepartie pour les parts de fiducie ».

Parts de catégorie B

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de catégorie B. En date des présentes, aucune part de catégorie B n'est émise et en circulation. Se reporter à la rubrique « Structure du capital — Parts ».

Droits des porteurs de parts

Les droits de chaque porteur de parts de demander le rachat de ses parts, la distribution ou la division de l'actif, de l'argent, des fonds, du bénéfice et des gains en capital détenus, reçus ou réalisés par les fiduciaires se limitent à ceux figurant dans la déclaration de fiducie et, sauf dans les cas prévus dans la déclaration de fiducie, aucun porteur de parts n'a le droit de demander le partage ou la division des biens de la Fiducie ni la distribution d'un élément d'actif particulier faisant partie des biens de la Fiducie ni de sommes d'argent ou de fonds en particulier reçus par les fiduciaires. La propriété en droit des biens de la Fiducie et le droit d'exercer les activités de la Fiducie sont dévolus exclusivement aux fiduciaires, et aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir un droit de propriété dans aucun des biens de la Fiducie, à moins d'une disposition expresse dans la déclaration de fiducie. Sauf de la façon expressément prévue dans la déclaration de fiducie, aucun porteur de parts n'a le droit d'intervenir auprès des fiduciaires ni de leur donner aucune directive à l'égard des affaires de la Fiducie ou dans le cadre de l'exercice des pouvoirs ou attributions conférés aux fiduciaires par la déclaration de fiducie. Les parts de

fiducie sont des biens personnels et ne confèrent à leurs porteurs que la participation et les droits expressément prévus dans la déclaration de fiducie.

Nombre de fiduciaires

Il y aura au moins cinq et au plus neuf fiduciaires. Le nombre de fiduciaires à l'intérieur de ces limites minimales et maximales peut être modifié par les porteurs de parts ou par les fiduciaires. Au 31 décembre 2016, sept fiduciaires sont en poste, dont cinq sont indépendants.

Fiduciaires indépendants

Une majorité de fiduciaires indépendants doit siéger au conseil des fiduciaires et à tout comité des fiduciaires et la majorité des fiduciaires indépendants doivent être des résidents étant entendu toutefois que, si à un moment donné moins d'une majorité de fiduciaires indépendants siège au conseil en raison du décès, de la démission, de la faillite, d'une déclaration d'incapacité, de la destitution ou d'un changement dans la situation d'un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant, cette exigence ne s'applique pas pendant une période de 60 jours par la suite pendant laquelle les fiduciaires restants nommeront un nombre suffisant de fiduciaires indépendants afin de se conformer à cette exigence.

Mandat des fiduciaires

Les fiduciaires sont élus pour un mandat qui prend fin à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts et sont admissibles à une réélection. Les fiduciaires nommés par les fiduciaires entre les assemblées de porteurs de parts conformément à la déclaration de fiducie sont nommés pour un mandat qui prend fin à la clôture de la prochaine assemblée annuelle et sont admissibles à une élection ou à une réélection, selon le cas.

Compétence des fiduciaires

Un fiduciaire est une personne âgée d'au moins 18 ans qui jouit de toutes ses facultés mentales et n'est atteint d'aucune incapacité juridique et n'a pas été reconnu par un tribunal comme ne jouissant plus de toutes ses facultés mentales ou incapable de gérer des biens au Canada ou ailleurs, et qui n'a pas le statut de failli.

Résidence des fiduciaires

La majorité des fiduciaires, la majorité des fiduciaires indépendants et la majorité des membres de tout comité des fiduciaires doivent être des résidents. Si à tout moment la majorité des fiduciaires, la majorité des fiduciaires indépendants ou la majorité des membres d'un comité de fiduciaires ne sont pas des résidents pour une raison ou pour une autre ou qu'aucun fiduciaire n'est un résident, le fiduciaire ou les fiduciaires qui sont des non-résidents sont, immédiatement avant ce moment, réputés avoir démissionné et cessent d'être fiduciaires avec prise d'effet à compter du moment de cette démission réputée. Si à tout moment le nombre de fiduciaires est inférieur au nombre requis aux termes de la déclaration de fiducie et que le fiduciaire ou les fiduciaires omettent ou ne sont pas en mesure d'agir conformément à la déclaration de fiducie en vue de nommer un ou plusieurs autres fiduciaires ou si, à la démission réelle ou réputée d'un ou de plusieurs fiduciaires il n'y avait plus aucun fiduciaire, la Fiducie doit alors nommer un ou plusieurs fiduciaires de façon à ce qu'à la suite de cette nomination la majorité de fiduciaires, la majorité de fiduciaires indépendants et la majorité des membres d'un comité de fiduciaires soient des résidents. En l'absence d'une telle nomination, le fiduciaire restant ou un porteur de parts ou un dirigeant de la Fiducie ou les auditeurs, selon le cas, peuvent présenter une requête à la Cour Suprême de la Colombie-Britannique en vue d'obtenir une ordonnance nommant un ou plusieurs fiduciaires de façon à ce qu'à la suite de cette nomination la majorité des fiduciaires, la majorité des fiduciaires indépendants et la majorité des membres d'un comité de fiduciaires soient résidents, et puissent agir jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou selon toutes les autres conditions fixées par la Cour. Un fiduciaire qui est un résident qui se propose de devenir un non-résident doit en aviser les autres fiduciaires dès qu'il est raisonnablement possible de la

faire et démissionner comme fiduciaire avec prise d'effet le jour de cet avis puis être remplacé par un fiduciaire qui est un résident.

Élection des fiduciaires

Sauf lorsque les fiduciaires sont nommés conformément à la déclaration de fiducie, les fiduciaires doivent être élus au moyen d'un vote des porteurs de parts. La nomination ou l'élection d'un fiduciaire (autre qu'une personne qui siège à titre de fiduciaire immédiatement avant la nomination ou l'élection) ne prend effet qu'à condition que cette personne ait accepté par écrit la nomination ou l'élection et convenu d'être liée par les modalités de la déclaration de fiducie.

Limitations de responsabilité des fiduciaires

Sous réserve de la norme de diligence établie dans la déclaration de fiducie, aucun des fiduciaires, des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Fiducie ne saurait être tenu responsable envers tout porteur de parts ou toute autre personne que ce soit en matière extracontractuelle, contractuelle ou autrement relativement à toute mesure qu'il a prise ou n'a pas prise, de bonne foi, en se fondant sur des documents qui sont, à première vue, signés en bonne et due forme, à une dépréciation de la Fiducie ou une perte subie par celle-ci en raison de la vente d'un titre; à la perte ou à l'aliénation de sommes ou de titres; à toute mesure ou à tout défaut d'agir d'une personne à qui les fiduciaires sont autorisés à déléguer et ont délégué une de leurs fonctions en vertu de la déclaration de fiducie ou à toute autre mesure ou tout autre défaut d'agir y compris, sans s'y limiter, le défaut d'obliger de quelque façon que ce soit un ancien fiduciaire à remédier à un manquement à ses obligations fiduciaires ou au défaut par toute personne d'exécuter ses obligations ou de payer des sommes dues à la Fiducie, à moins que sa responsabilité ne découle d'un manquement aux normes de soin, de diligence et de compétence énoncées dans la déclaration de fiducie. Si les fiduciaires ont retenu les services d'un expert-conseil, d'un conseiller ou d'un conseiller juridique approprié à l'égard de toute question relative à leurs fonctions prévues dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent agir ou refuser d'agir en se fondant sur l'avis de cet expert-conseil, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique et, malgré toute disposition de la déclaration de fiducie, y compris, sans s'y limiter, les normes de soin, de diligence et de compétence énoncées dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires ne sauraient être tenus responsables de toute mesure ou de tout refus d'agir fondé sur l'avis donné par l'expert-conseil, le conseiller ou le conseiller juridique dont il est raisonnable de conclure qu'il relève de la compétence de cet expert, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique et sont entièrement protégés à cet égard.

Un fiduciaire ne saurait être tenu responsable personnellement des dettes, passifs, obligations, réclamations, demandes, jugements, coûts, charges ou frais à l'encontre ou à l'égard de la Fiducie découlant des actes commis ou autorisés ou des omissions dans l'exécution de ses fonctions qui incombent aux fiduciaires à l'égard de la Fiducie ou relativement aux affaires de la Fiducie, à moins que ce fiduciaire n'ait fait défaut de se conformer à la norme de diligence énoncée dans la déclaration de fiducie. Aucun bien ni aucun actif des fiduciaires, qu'ils détiennent à titre personnel ou autrement, ne peut faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution relativement aux obligations prévues dans la déclaration de fiducie ou toute autre convention connexe, à moins que ce fiduciaire n'ait fait défaut de respecter la norme de diligence énoncée dans la déclaration de fiducie. Aucun recours ne peut être intenté, directement ou indirectement, à l'encontre d'un fiduciaire à titre personnel ou d'un fondateur, d'un actionnaire, d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un employé ou d'un mandataire ou d'un remplaçant d'un fiduciaire, à moins que ce fiduciaire n'ait fait défaut de respecter la norme de diligence énoncée dans la déclaration de fiducie. Seule la Fiducie peut être tenue responsable par conséquent et un recours ne peut être intenté qu'à l'encontre des biens de la Fiducie pour ce qui est du paiement ou de l'exécution de celui-ci à moins que le fiduciaire n'ait fait défaut de respecter la norme de diligence énoncée dans la déclaration de fiducie.

Dans le cadre de l'exercice des pouvoirs, attributions ou pouvoirs discrétionnaires qui leur sont conférés en vertu de la déclaration de fiducie, les fiduciaires agissent et sont irréfutablement réputés agir en qualité de fiduciaires des biens de la Fiducie.

Conflits d'intérêts

Sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie, si un fiduciaire ou un dirigeant de la Fiducie ou l'un des membres du même groupe qu'elle ou une personne avec qui elle a des liens :

- a) est partie à une opération ou à un contrat important existant ou projeté avec la Fiducie (ou un membre du même groupe qu'elle); ou
- b) est administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à une opération ou à un contrat important existant ou projeté avec la Fiducie (ou un membre du même groupe qu'elle) ou a autrement un intérêt important dans cette personne,

le fiduciaire ou le dirigeant de la Fiducie doit divulguer par écrit aux fiduciaires ou demander que soient consignées dans les procès-verbaux des réunions des fiduciaires la nature et l'étendue de cet intérêt.

Le fiduciaire dont il est question ci-dessus ne doit pas voter à l'égard d'une résolution visant l'approbation de ce contrat ou de cette opération à moins que le contrat ou l'opération :

- a) ne porte sur un accord sous forme de garantie pour des sommes prêtées au fiduciaire ou des engagements pris par celui-ci au bénéfice de la Fiducie ou d'un membre du même groupe que celle-ci;
- b) ne porte sur sa rémunération à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire de la Fiducie;
- c) ne concerne l'indemnité prévue à son égard en vertu de la déclaration de fiducie ou la souscription d'une assurance responsabilité; ou
- d) n'ait été conclu avec un membre du même groupe qu'elle,

sous réserve, toutefois, que la présence de ce fiduciaire à la réunion concernée ou la reconnaissance écrite par ce fiduciaire d'une résolution écrite soit prise en compte en vue de la constitution du quorum ou du respect de l'exigence qu'au moins un nombre minimal de fiduciaires ou de fiduciaires indépendants votent.

Lorsqu'un contrat important est passé ou qu'une opération importante est conclue entre la Fiducie et un fiduciaire ou un dirigeant de la Fiducie, ou entre la Fiducie et une autre personne dont le fiduciaire ou le dirigeant de la Fiducie est administrateur ou dirigeant ou dans laquelle elle a un intérêt important :

- a) cette personne n'a pas de compte à rendre à la Fiducie ou aux porteurs de parts à l'égard de tout bénéfice ou gain réalisé en raison du contrat ou de l'opération; et
- b) le contrat ou l'opération n'est ni nul ni annulable,

uniquement en raison de cette relation ou du fait que cette personne soit présente et sa présence prise en compte pour déterminer si le quorum est atteint à la réunion des fiduciaires qui a autorisé le contrat ou l'opération, si cette personne a divulgué son propre intérêt conformément à la déclaration de fiducie et que l'opération ou le contrat était raisonnable et juste pour la Fiducie au moment où il a été approuvé.

Concurrence avec la Fiducie

Les fiduciaires et dirigeants de la Fiducie (et les membres de leurs groupes respectifs et les personnes qui ont des liens avec eux) et les administrateurs et dirigeants de ceux-ci peuvent, de temps à autre, prendre part, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour le compte d'autres personnes (y compris sans s'y

limiter à titre de fiduciaire, d'administrateur, de gestionnaire d'actifs ou de gestionnaire immobilier d'autres fiducies ou portefeuilles) à des placements immobiliers et à d'autres activités similaires à celles de la Fiducie et de ses filiales. Ni un fiduciaire ni un dirigeant de la Fiducie, ni aucun des membres de leurs groupes respectifs ou aucune personne qui ont des liens avec eux (ou leurs administrateurs et dirigeants respectifs) ne saurait être tenu responsable à l'endroit de la Fiducie, d'un porteur de parts ou d'un rentier en raison ou par suite de ces activités ou de cette concurrence ou de la manière dont cette personne résout un conflit d'intérêts ou l'obligation qui en découle.

Parts de fiducie

Chaque part de fiducie lorsqu'elle est émise est dévolue irrévocablement à son porteur. La participation de chaque porteur de parts est établie en fonction du nombre de parts de fiducie inscrites en son nom. Les parts de fiducie émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts de fiducie.

Rang des parts de fiducie

Chaque part de fiducie correspond à une participation véritable indivise égale dans la Fiducie avec toutes les autres parts de fiducie en circulation de la même catégorie de parts de fiducie. Les parts de fiducie de chaque catégorie sont de rang égal et proportionnel entre elles sans exception, préférence ni priorité.

Chaque part de catégorie A donne droit à une participation véritable indivise égale dans les distributions provenant de la Fiducie, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres montants, et dans l'actif net de la Fiducie dans l'éventualité de sa dissolution ou de la cessation de ses activités, après remboursement de la totalité des dettes, passifs et frais de liquidation de la Fiducie.

Contrepartie pour les parts de fiducie

Toutes les parts de fiducie sont émises entièrement libérées et non susceptibles d'appel subséquent. Une part de fiducie ne sera entièrement libérée que lorsque la contrepartie versée pour celle-ci aura été reçue intégralement par la Fiducie ou pour son compte. La contrepartie pour toute part de fiducie est versée en espèces ou en biens ou en services fournis dont la valeur n'est pas inférieure à la valeur de l'équivalent équitable des espèces que la Fiducie aurait reçues si la part de fiducie avait été émise en contrepartie d'espèces. Afin d'établir si des biens ou des services fournis correspondent à l'équivalent équitable de la contrepartie versée en espèces, les fiduciaires tiennent compte des frais raisonnables d'organisation et de restructuration et des paiements relatifs aux biens et aux services fournis desquels on s'attend raisonnablement à ce que la Fiducie bénéficie.

Aucun droit de préemption

Aucun droit de préemption n'est rattaché aux parts de fiducie.

Fractions de parts de fiducie

Si en conséquence d'un acte posé par les fiduciaires en vertu de la déclaration de fiducie une personne acquiert le droit de recevoir une fraction de parts de fiducie, cette personne n'aura pas le droit de recevoir un certificat pour celle-ci. Les fractions de parts de fiducie ne confèrent à leurs porteurs, sauf dans la mesure où elles représentent globalement une ou plusieurs parts de fiducie entières, aucun droit de recevoir l'avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts, d'y assister ou d'y voter. Sous réserve de ce qui précède, ces fractions de parts de fiducie sont assorties des droits, restrictions, conditions et limitations rattachés aux parts de fiducie entières selon la proportion d'une part entière à laquelle elles correspondent.

Répartition et émission

Les fiduciaires peuvent répartir et émettre des parts de fiducie au moment, de la façon (notamment sans s'y limiter, dans le cadre d'un régime en vigueur au moment en cause et qui permet le réinvestissement par les porteurs de parts de distributions de la Fiducie dans des parts de fiducie) et pour une contrepartie et en faveur des personnes ou des catégories de personnes que les fiduciaires à leur entière appréciation déterminent. Si les parts de fiducie sont émises en totalité ou en partie pour une contrepartie autre qu'en espèces, le règlement de leur prix par les fiduciaires au moyen de la répartition et de l'émission des parts de fiducie correspond à l'équivalent équitable en espèces de l'autre contrepartie reçue. Le prix ou la valeur de la contrepartie pour laquelle les parts de fiducie peuvent être émises est établi par les fiduciaires à leur entière appréciation, généralement avec l'accord des courtiers en placement ou des courtiers en valeurs mobilières qui agissent à titre de placeurs pour compte ou de preneurs fermes dans le cadre de placements de parts de fiducie.

Droits, bons de souscription et options

La Fiducie peut créer et émettre des droits, des bons de souscription, des options ou d'autres instruments ou titres permettant de souscrire des parts de fiducie entièrement payées et ces droits, bons de souscription, options, instruments ou titres peuvent être exercés au prix de souscription et au moment que les fiduciaires peuvent établir. Les droits, bons de souscription, options, instruments ou titres ainsi créés peuvent être émis pour une contrepartie ou sans contrepartie, selon ce que les fiduciaires peuvent établir. Un droit, un bon de souscription, une option, un instrument ou un titre ne constitue pas une part de fiducie et le titulaire de ceux-ci n'est pas un porteur de parts. Au moment de l'approbation par les fiduciaires indépendants d'un régime d'options d'achat de parts à l'intention des fiduciaires, des dirigeants ou des employés de la Fiducie ou d'une filiale de la Fiducie et de leurs sociétés de portefeuille personnelles ou de fiducies familiales ou de personnes qui rendent des services à la Fiducie, le comité des mises en candidature et de la gouvernance peut, si les fiduciaires lui confèrent ce pouvoir, recommander aux fiduciaires l'attribution d'options selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans ce régime.

Sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent créer et émettre des titres de créance de la Fiducie à l'égard desquels l'intérêt, la prime ou le capital payable sur ceux-ci peut être payé, au gré de la Fiducie ou du porteur, en parts de fiducie entièrement libérées, ou qui peuvent, selon leurs modalités, être convertibles en parts de fiducie au moment et aux prix que les fiduciaires déterminent. Un titre de créance ainsi créé ne constitue pas une part de fiducie et son porteur n'est pas un porteur de parts à moins et jusqu'à ce que les parts de fiducie entièrement libérées soient émises conformément aux modalités des titres de créance.

Cessibilité

Les parts de catégorie A sont entièrement cessibles et, excepté dans certains cas prévus dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires ne peuvent imposer de restrictions à la cession de parts par un porteur de parts, sauf avec le consentement de celui-ci. Les fiduciaires doivent déployer tous les efforts raisonnables pour obtenir et conserver l'inscription des parts de catégorie A à la cote d'une ou de plusieurs bourses au Canada.

Cession de parts de fiducie

Sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie, les parts de fiducie constituent, à toutes fins utiles de la Fiducie et de la déclaration de fiducie, des biens personnels et réels et sont entièrement cessibles sans frais entre personnes, mais aucune cession de parts de fiducie n'est opposable aux fiduciaires ni ne les lie de quelque façon que ce soit jusqu'à ce que la cession ait été inscrite au registre ou dans les registres locaux des transferts tenus par les fiduciaires, la Fiducie ou l'agent des transferts de la Fiducie. Aucune cession d'une part de fiducie n'est reconnue à moins que cette cession ne vise une part de fiducie entière.

Restrictions de la propriété pour les non-résidents

La déclaration de fiducie prévoit qu'à aucun moment plus de 49 % des parts de fiducie en circulation ne peuvent être détenues ou être la propriété véritable de non-résidents, directement ou indirectement. De plus, à aucun moment des non-résidents ne peuvent détenir ni être propriétaires véritables, directement ou indirectement, de parts de fiducie ou de tous autres droits ou options, y compris les débentures convertibles (aux fins du présent paragraphe, ces autres droits et options sont désignés les « options ») susceptibles de leur conférer le droit (conditionnellement ou autrement) d'acquérir des parts de fiducie qui feraient en sorte qu'à tout moment des non-résidents soient détenteurs ou propriétaires véritables, directement ou indirectement, de plus de 49 % des parts de fiducie. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations relativement au territoire de résidence des propriétaires véritables des parts de fiducie. Si la Fiducie apprend que 49 % des parts de fiducie en circulation ou des options en cours, ou les deux, sont ou pourraient être détenues au bénéfice de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires peuvent l'annoncer publiquement et ne pas accepter de souscriptions de parts de fiducie ou d'options de non-résidents, émettre des parts de fiducie ou des options à toutes ces personnes ou inscrire une cession de parts de fiducie ou d'options à un non-résident, ni de le reconnaître de toute autre façon. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires concluent que plus de 49 % des parts de fiducie ou des options, ou les deux, sont ou pourraient être détenues au bénéfice de non-résidents, les fiduciaires peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts de fiducie ou aux titulaires d'options non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'inscription de la souscription ou de la cession, en fonction de la loi ou de toute autre manière autorisée par les fiduciaires à leur gré, leur demandant de vendre leurs parts de fiducie ou leurs options ou une partie de celles-ci à l'intérieur d'un délai d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts de fiducie ou les titulaires d'options qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre indiqué de parts de fiducie ou d'options ou n'ont pas fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs parts de fiducie ou leurs options au bénéfice de non-résidents à l'intérieur de ce délai, les fiduciaires peuvent vendre les parts de fiducie ou les options pour le compte de ces porteurs de parts de fiducie ou de ces titulaires d'options à une personne ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés aux parts de fiducie ou aux options (y compris le droit de recevoir des versements d'intérêts) sont immédiatement suspendus et les droits des porteurs de parts de fiducie ou des titulaires d'options à l'égard des parts de fiducie ou des options se limitent à recevoir le produit de vente net (après déduction des commissions, taxes ou autres coûts liés à la vente).

Assemblée annuelle

Une assemblée annuelle des porteurs de parts se tiendra à l'heure et à l'endroit au Canada prescrits par les fiduciaires aux fins de l'élection des fiduciaires, de la réception des états financiers audités, de la nomination ou de la destitution des auditeurs de la Fiducie et de l'examen de tout autre point à l'ordre du jour que les fiduciaires pourront déterminer ou qui pourrait être dûment soumis à l'assemblée. L'assemblée annuelle des porteurs de parts est tenue après la remise du rapport annuel aux porteurs de parts et, dans tous les cas, dans les 180 jours suivant la fin de chaque exercice financier de la Fiducie.

Mise en candidature des fiduciaires

Les mises en candidature de personnes aux fins de l'élection au conseil des fiduciaires peuvent être effectuées à toute assemblée annuelle des porteurs de parts, ou à toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts, si l'une des raisons pour laquelle l'assemblée extraordinaire a été convoquée était l'élection des fiduciaires : (i) par le conseil des fiduciaires ou à sa demande, y compris aux termes d'un avis de convocation d'assemblée; (ii) par un ou plusieurs porteurs de parts ou à leur demande en application d'une réquisition faite conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie; ou (iii) par toute personne (un « porteur de parts proposant une candidature ») qui : (A) à la fermeture des bureaux à la date de remise du préavis prévue ci-après à la déclaration de fiducie et à la date de clôture des registres du préavis de cette assemblée, est inscrite dans le registre à titre de porteur de une ou de plusieurs parts comportant droit de vote à cette assemblée ou qui est propriétaire véritable de parts conférant le droit de vote à cette assemblée; et (B) qui se conforme à la procédure de préavis établie dans la déclaration de fiducie. Conformément à cette procédure de préavis, afin qu'une mise en candidature soit

effectuée par un porteur de parts proposant une candidature, ce dernier doit avoir donné un préavis suffisant aux fiduciaires : (i) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours avant la date de l'assemblée annuelle des porteurs de parts; et (ii) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts qui n'est pas également une assemblée annuelle des porteurs de parts convoquée aux fins de l'élection des fiduciaires (qu'elle ait été convoquée ou non à d'autres fins), au plus tard le quinzième (15^e) jour suivant le jour de l'annonce de la date de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts.

Autres assemblées

Les fiduciaires ont le pouvoir de convoquer à tout moment des assemblées extraordinaires des porteurs de parts à l'heure et à l'endroit au Canada qu'ils peuvent déterminer. Les porteurs de parts qui détiennent globalement au moins 20 % des parts de la Fiducie en circulation peuvent demander par écrit aux fiduciaires de convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts aux fins énoncées dans la demande.

Avis de convocation à une assemblée

L'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts doit être posté ou remis par l'agent des transferts de la Fiducie aux porteurs de parts, à chaque fiduciaire et aux auditeurs de la Fiducie au moins 21 jours et au plus 50 jours (ou dans un autre délai prescrit par la loi ou la bourse pertinente) avant l'assemblée. L'avis doit préciser l'heure et le lieu de la tenue de l'assemblée et énoncer brièvement la nature générale des points à l'ordre du jour de l'assemblée et communiquer les renseignements qui le seraient par ailleurs aux actionnaires d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* dans le cadre d'une assemblée des actionnaires. Toute reprise d'assemblée, sauf une reprise d'assemblée en raison de l'absence de quorum, peut être tenue telle qu'elle est reprise sans autre avis. Malgré ce qui précède, une assemblée des porteurs de parts peut être tenue à tout moment sans avis de convocation si l'ensemble des porteurs de parts sont présents ou représentés ou que ceux qui ne sont pas présents ou représentés ont renoncé à l'avis de convocation. Tout porteur de parts (ou un fondé de pouvoir dûment nommé par celui-ci) peut renoncer à tout avis exigé aux termes de la déclaration de fiducie, et une telle renonciation, qu'elle soit donnée avant ou après l'assemblée, est réputée remédier au défaut de donner un tel avis. Si le quorum n'est pas atteint dans les 30 minutes après l'heure fixée pour la tenue d'une assemblée, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, est dissoute et, dans tous les autres cas, reportée pas moins de sept jours plus tard au lieu et à l'heure choisis par le président de l'assemblée, et si à cette reprise d'assemblée, le quorum n'est pas atteint, les porteurs de parts présents ou représentés par procuration sont réputés constituer le quorum. La présence à une assemblée des porteurs de parts constitue une renonciation à l'avis de convocation sauf si le porteur de parts ou toute autre personne est présent à l'assemblée dans le but exprès de s'opposer à l'examen de toute question au motif que l'assemblée n'a pas été dûment convoquée.

Président de l'assemblée

Le président de toute assemblée annuelle ou extraordinaire est le président du conseil des fiduciaires ou tout autre fiduciaire indiqué dans les résolutions des fiduciaires ou, en l'absence de fiduciaire, toute personne désignée à titre de président de l'assemblée par les porteurs de parts présents.

Quorum

Le quorum de toute assemblée des porteurs de parts est constitué d'au moins deux personnes présentes qui sont soit des porteurs de parts, soit représentées par une procuration des porteurs de parts qui détiennent globalement au moins cinq pour cent du nombre total de parts de fiducie en circulation. Toutefois, si la Fiducie n'a qu'un porteur de parts, le porteur de parts présent ou représenté par procuration constitue l'assemblée et le quorum à cette assemblée. S'il y a quorum à l'ouverture de l'assemblée, les porteurs de parts peuvent délibérer sur les points à l'ordre du jour de l'assemblée même si le quorum n'est pas maintenu tout au long de l'assemblée. Le président de l'assemblée à laquelle il y a quorum des porteurs de parts peut, avec le consentement de la majorité des porteurs de parts présents ou représentés par procuration, reporter l'assemblée sans qu'un avis de

convocation à cette reprise ne soit nécessaire. S'il y a absence de quorum à l'endroit indiqué à la date à laquelle l'assemblée est convoquée dans les 30 minutes après l'heure fixée pour la tenue de cette assemblée, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, est dissoute et, si elle est autrement convoquée, est reprise pas moins de sept jours plus tard à l'endroit et à l'heure indiqués par le président de l'assemblée. Si à cette reprise d'assemblée, le quorum, comme il est défini ci-dessus, n'est pas atteint, les porteurs de parts présents ou représentés par procuration sont réputés constituer le quorum, et toute question qui aurait pu être soumise et débattue à l'assemblée initiale peut l'être à cette reprise d'assemblée conformément à l'avis de convocation à l'assemblée.

Vote

Les porteurs de parts de fiducie peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts de fiducie en personne ou par procuration. Chaque part de fiducie confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts de fiducie. Chaque part de catégorie B confère le droit d'exercer le nombre proportionnel de droits de vote du porteur de parts de catégorie B pouvant être exercés par l'ensemble des parts de catégorie B, qui correspond à la participation proportionnelle des parts de catégorie B dans la totalité des votes rattachés aux parts de fiducie.

Toute mesure devant être prise par les porteurs de parts de fiducie doit, sauf si la déclaration de fiducie ou la loi l'exige autrement, être autorisée lorsqu'elle a été approuvée par la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts de fiducie. Le président de cette assemblée n'a pas droit à un second vote ni à un vote prépondérant. Chaque question soumise à l'assemblée, autre qu'une résolution extraordinaire, est, à moins qu'un scrutin ne soit demandé, tranchée par un vote à main levée, dans le cadre duquel chaque personne présente et habile à voter a droit à une voix.

À une telle assemblée, à moins qu'un scrutin ne soit demandé, la déclaration par le président de l'assemblée qu'une résolution a été adoptée ou adoptée à l'unanimité ou par une majorité quelconque, ou encore rejetée ou rejetée par une majorité quelconque constitue une preuve concluante de ce fait. Si un scrutin est demandé relativement à l'élection d'un président de l'assemblée ou une reprise d'assemblée, il est immédiatement tenu lorsqu'il est demandé et, dans tout autre cas, il est tenu au moment où le président de l'assemblée le décide. Une demande de scrutin n'empêche pas la poursuite de l'assemblée afin de débattre de tout autre point à l'ordre du jour que la question pour laquelle un scrutin a été demandé.

À une assemblée des porteurs de parts de fiducie, lors d'un vote à main levée, chaque personne présente et habile à voter, que ce soit à titre de porteur de parts de fiducie ou de fondé de pouvoir, a droit à une voix. À une assemblée des porteurs de parts de fiducie, lors d'un scrutin, chaque porteur de parts de fiducie présent ou représenté par un fondé de pouvoir dûment nommé a droit à une voix pour chaque part de fiducie détenue à la date de référence, sauf disposition contraire dans la déclaration de fiducie.

Modifications de la déclaration de fiducie

Les fiduciaires peuvent, à leur seule appréciation et sans l'approbation des porteurs de parts, apporter les modifications suivantes à la déclaration de fiducie :

- a) des modifications qui visent à assurer l'observation continue des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables d'un organisme gouvernemental ayant compétence sur les fiduciaires ou la Fiducie, son statut de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt (ou des modifications proposées à celle-ci) ou le placement de parts de fiducie;
- b) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;

- c) des modifications qui visent à éliminer les incompatibilités ou incohérences dans la déclaration de fiducie ou à y apporter de légères corrections qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- d) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour éliminer des incompatibilités ou des incohérences entre l'information figurant dans les prospectus déposés par la Fiducie et la déclaration de fiducie;
- e) des modifications qui visent à corriger des erreurs d'écriture ou typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lorsque ces corrections, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- f) des modifications que les fiduciaires estiment nécessaires ou souhaitables en raison de modifications apportées à la législation fiscale ou à d'autres lois;
- g) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à la Fiducie d'émettre des parts de fiducie dont le prix d'achat est payable par versements;
- h) des modifications qui visent à créer une ou plusieurs catégories de parts uniquement pour conférer des droits de vote à des porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres pouvant être échangés contre des parts de fiducie;
- i) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison des modifications apportées de temps à autre aux normes comptables applicables à la Fiducie en tant qu'émetteur assujéti qui pourraient avoir une incidence sur la Fiducie ou les porteurs de parts;
- j) des modifications à quelque fin que ce soit (sauf concernant une question qui requiert par ailleurs expressément l'approbation d'un porteur de parts) et qui, de l'avis des fiduciaires, ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts et sont nécessaires ou souhaitables,

malgré ce qui précède cependant, aucune modification de cette nature ne doit modifier le droit de vote rattaché à une part de fiducie ni réduire la participation indivise égale dans les biens de la Fiducie ni le droit aux distributions effectuées par la Fiducie prévus aux présentes et attestés par une part de fiducie, sans le consentement du porteur de la part de fiducie.

Questions soumises au vote des porteurs de parts

Aucune des mesures suivantes ne peut être appliquée, à moins d'avoir été dûment approuvée par les porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue en bonne et due forme :

- a) sauf disposition contraire dans la déclaration de fiducie, la nomination, l'élection ou la destitution de fiduciaires;
- b) sauf disposition contraire dans la déclaration de fiducie, la nomination ou la destitution des auditeurs;
- c) toute modification à la déclaration de fiducie (sauf pour les modifications qui peuvent être apportées à l'appréciation des fiduciaires);
- d) la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité de l'actif de la Fiducie (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la Fiducie telle qu'elle a été approuvée par les fiduciaires);

- e) une augmentation ou une diminution du nombre de fiduciaires;
- f) une décision visant à modifier les lignes directrices en matière d'investissement ou les politiques d'exploitation de la Fiducie, ou certaines questions qui nécessitent l'approbation des porteurs de parts en vertu de la déclaration de fiducie;
- g) la dissolution de la Fiducie.

Rien de ce qui précède, toutefois, ne peut empêcher les fiduciaires de soumettre au vote des porteurs de parts toute question qu'ils jugent appropriée.

Questions qui doivent être approuvées par résolution extraordinaire

Les questions suivantes doivent être approuvées par une résolution extraordinaire des porteurs de parts :

- a) la modification des dispositions de la déclaration de fiducie qui traitent des modifications apportées à la déclaration de fiducie;
- b) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts de fiducie;
- c) une modification qui vise à modifier un droit rattaché aux parts de fiducie de la Fiducie en circulation ou à réduire le montant payable à l'égard de celles-ci advenant la dissolution de la Fiducie ou à diminuer ou à éliminer les droits de vote y afférents;
- d) la modification de la durée ou du terme de la Fiducie;
- e) une modification qui vise à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de neuf) ou à diminuer le nombre minimal de fiduciaires (à moins de cinq), tout changement par les porteurs de parts au nombre de fiduciaires à l'intérieur des limites minimales et maximales;
- f) sauf dans la mesure prévue dans la déclaration de fiducie, les restrictions liées à l'émission, à la cession ou à la propriété des parts de fiducie ou la modification ou la suppression de ces restrictions;
- g) la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des immeubles ou des actifs de la Fiducie (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la Fiducie telle qu'elle a été approuvée par les fiduciaires);
- h) la distribution de biens de la Fiducie au moment de sa dissolution;
- i) la modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation de la Fiducie, sauf dans la mesure prévue dans la déclaration de fiducie;
- j) l'émission de parts de catégorie B supplémentaires;
- k) les questions qui doivent être adoptées par voie de résolution extraordinaire aux termes de la déclaration de fiducie, en sa version modifiée et mise à jour à l'occasion.

DROITS DE RACHAT

Les termes définis figurant dans la présente rubrique qui ne sont pas par ailleurs définis dans la présente notice annuelle sont définis dans la déclaration de fiducie accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Chaque porteur de parts de fiducie sera fondé à demander à la Fiducie de racheter à tout moment à sa demande la totalité ou une partie des parts de fiducie inscrites en son nom au prix établi et payable conformément à la déclaration de fiducie. Les porteurs de parts dont les parts de fiducie sont rachetées ont droit de recevoir un prix de rachat par part de fiducie (le « prix de rachat ») correspondant :

- a) dans le cas des parts de catégorie A, si les parts de catégorie A sont inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché similaire, à un montant correspondant au moindre des montants suivants :
 - i. 95 % du « cours » des parts de catégorie A sur le marché principal où les parts de catégorie A sont cotées aux fins de négociation pendant une période de 10 jours de bourse suivant la date de rachat;
 - ii. 100 % du « cours de clôture » sur le marché principal où les parts de catégorie A sont cotées aux fins de négociation des parts de catégorie A à la date de rachat;divisé par le nombre de parts de catégorie A en circulation à la date de rachat;
- b) dans le cas des parts de catégorie B, et si les parts de catégorie A sont inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché similaire, un montant correspondant au montant établi conformément au paragraphe a) ci-dessus pour une part de catégorie A multiplié par le ratio déterminé à la date de rachat;
- c) dans le cas des parts de catégorie A, si les parts de catégorie A ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché similaire, à un montant correspondant à 95 % du produit obtenu en multipliant la participation proportionnelle des parts de catégorie A par un montant correspondant :
 - i. à la « valeur globale » des actifs immobiliers de la Fiducie le dernier jour du dernier mois civil qui se termine avant la date de rachat; majoré
 - ii. de la « valeur globale » de l'encaisse et des autres éléments d'actifs du fonds de roulement de la Fiducie à la date de rachat; minoré
 - iii. de la « valeur globale » du passif de la Fiducie à la date de rachat;divisé par le nombre de parts de catégorie A en circulation à la date de rachat;
- d) dans le cas des parts de catégorie B, et si les parts de catégorie A ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse ou d'un marché similaire, à un montant correspondant au montant établi conformément au paragraphe c) ci-dessus pour une part de catégorie A multiplié par le ratio déterminé à la date de rachat.

Sauf comme il est indiqué ci-après, le prix de rachat par part de fiducie ainsi établi multiplié par le nombre de parts de fiducie remises aux fins de rachat sera versé aux porteurs de parts de fiducie demandant le rachat au moyen d'un paiement en espèces au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois civil où la date tombe, étant entendu que la Fiducie n'est pas tenue de verser le prix de rachat au moyen d'un versement en espèces si :

- a) le montant total payable par la Fiducie au moyen d'un versement en espèces au cours du mois où la date de rachat tombe est supérieur au plus élevé des montants suivants, soit 20 000 \$, soit le montant qui correspond à 0,10 % du prix de souscription global de la totalité des parts de fiducie qui étaient en circulation à la fin de ce même mois, sous réserve que les fiduciaires puissent, à leur seule appréciation, renoncer à cette limitation à l'égard de toutes les parts de fiducie remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné;

- b) les opérations normales sur les parts de fiducie sont suspendues ou interrompues à une bourse à la cote de laquelle les parts de fiducie sont inscrites aux fins de négociation à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse pendant la période de 10 jours de bourse qui débute immédiatement après la date de rachat.

Si ces conditions empêchent le paiement du prix de rachat en espèces, le prix de rachat est payé et réglé à la seule appréciation des fiduciaires par l'un des moyens suivants :

- a) l'émission et la remise d'un nombre de billets de la Fiducie, chacun d'un capital de 100 \$ et dont le capital global correspond au prix de rachat par part de fiducie multiplié par le nombre de parts de fiducie remises aux fins de rachat;
- b) la distribution en nature, aux porteurs de parts de fiducie, d'un nombre de titres de créance (chacun d'un capital de 100 \$) dont le capital global correspond au prix de rachat par part de fiducie multiplié par le nombre de parts de fiducie remises aux fins de rachat.

Les parts de fiducie seront rachetées suivant l'ordre de réception des avis de rachat par les fiduciaires.

DISTRIBUTIONS

Politique en matière de distributions

La déclaration de fiducie permet aux fiduciaires, à leur appréciation, de distribuer chaque année aux porteurs de parts de fiducie la totalité ou une partie du bénéfice de la Fiducie pour l'exercice, calculé conformément à la Loi de l'impôt après toutes les déductions autorisées en vertu de celle-ci. Les fiduciaires ont distribué et ont l'intention de distribuer, aux porteurs de parts de fiducie tout le revenu de la Fiducie pour chaque année d'imposition. Les fiduciaires examinent également régulièrement la distribution en espèces versée aux porteurs de parts.

La Fiducie a versé, et a l'intention de continuer à verser, dans la plus grande mesure possible, des distributions à ses porteurs de parts à l'aide des liquidités disponibles. La Fiducie entend effectuer des distributions en espèces mensuelles égales aux porteurs de parts inscrits le dernier jour ouvrable de chaque mois, après déduction des montants dont elle estime avoir besoin pour acquitter ses frais, les rachats et les remboursements de parts de fiducie, ses obligations fiscales, d'autres types d'obligations et les réserves raisonnables établies par la Fiducie. Les distributions seront versées vers le 15^e jour suivant la fin de chaque mois. La Fiducie peut faire des distributions supplémentaires en plus des distributions mensuelles au cours de l'exercice, selon ce que les fiduciaires décident.

Toutes les distributions (que ce soit en espèces ou en nature et qu'il s'agisse de distributions de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres montants) sont versées à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie B conformément à la participation proportionnelle des parts de catégorie A et à la participation proportionnelle des parts de catégorie B, respectivement.

La Fiducie prévoit verser ses distributions mensuelles aux porteurs de parts de fiducie à l'aide des liquidités disponibles dans la plus grande mesure possible. Les liquidités disponibles aux fins de distribution correspondent aux rentrées de fonds de la Fiducie, déduction faite des réserves et des autres montants que les fiduciaires considèrent de façon raisonnable comme étant nécessaires pour couvrir les frais et autres obligations de la Fiducie.

Tout bénéfice de la Fiducie qui n'est pas disponible pour les distributions en espèces est, dans la mesure nécessaire pour s'assurer que la Fiducie n'est assujettie à aucune obligation fiscale en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt, est distribué aux porteurs de parts de catégorie A sous forme de parts de catégorie A supplémentaires, et aux porteurs de catégorie B, sous forme de parts de catégorie B supplémentaires. Ces parts de catégorie A et

parts de catégorie B supplémentaires sont émises en vertu de dispenses discrétionnaires aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables accordées par les autorités en valeurs mobilières compétentes ou aux termes d'un prospectus ou du dépôt d'un document similaire.

Distributions

À l'heure actuelle, la Fiducie verse une distribution de 0,312 \$ par part de catégorie A par année ou de 0,026 \$ par part de catégorie A par mois. La Fiducie a déclaré et a versé des distributions sur ses parts de fiducie pour chacun des exercices indiqués ci-après. Le tableau suivant présente les distributions qui ont été versées aux porteurs de parts de catégorie B, lesquelles avaient une valeur équivalente en ce qui a trait aux droits économiques, aux droits de vote et à tous autres égards à 2 535 118 parts de catégorie A, jusqu'au 15 décembre 2016, soit la dernière date à laquelle des distributions ont été versées aux porteurs de parts de catégorie B avant la redésignation des parts de catégorie B le 23 décembre 2016.

Exercice	Distribution mensuelle par part	Distribution annualisée par part	Total annualisé
2014	0,026 \$	0,312 \$	54 833 478 \$
2015	0,026 \$	0,312 \$	59 606 323 \$
2016	0,026 \$	0,312 \$	66 511 133 \$

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume des opérations

Les parts de catégorie A sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la TSX sous le symbole AAR.UN. Le premier jour où les parts ont été négociées était le 24 août 2007 à la Bourse de croissance TSX, puis la Fiducie est passée à la TSX le 19 septembre 2012. Le tableau qui suit indique certains renseignements relatifs aux opérations sur les parts de catégorie A à la TSX à l'égard du dernier exercice financier :

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Clôture (\$)	Volume
Janvier	4,48	4,10	4,46	24 056 391
Février	4,65	4,25	4,55	17 177 783
Mars	4,77	4,55	4,76	24 325 723
Avril	5,10	4,70	5,00	21 594 729
Mai	5,13	4,81	5,11	17 607 049
Juin	5,27	4,98	5,15	27 390 451
Juillet	5,47	5,10	5,46	20 575 626
Août	5,74	5,32	5,50	28 023 023
Septembre	5,80	5,44	5,51	30 529 485
Octobre	5,55	5,25	5,38	34 699 777
Novembre	5,43	4,97	5,32	35 972 501
Décembre	5,62	5,26	5,58	24 621 053

TITRES ENTIÉRCÉS ET TITRES ASSUJETTIS À UNE RESTRICTION CONTRACTUELLE À LA LIBRE CESSION

Les titres suivants de la Fiducie sont entiercés au 31 décembre 2016 :

Désignation de la catégorie	Nombre de titres entiercés	Pourcentage de la catégorie
Parts de catégorie A	501 505 parts de catégorie A	0,27 %

Les 501 505 parts de catégorie A (les « parts entiercées ») ont été mises en main tierce par le vendeur du portefeuille d'est-ouest afin de garantir ses obligations à titre de locateur en vertu de certains baux. Les parts entiercées seront libérées de l'entiercement à la date du dixième anniversaire de la clôture de l'acquisition, sous réserve du respect des modalités des baux.

FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Au 31 décembre 2016, les fiduciaires de la Fiducie sont Stephen Evans, James Bogusz, Robert King, Douglas Scott, Richard Turner, Paul Haggis et Kevan Gorrie. M. Turner est président du conseil des fiduciaires de la Fiducie. Messieurs Bogusz, Haggis, King, Scott et Turner sont tous des fiduciaires indépendants. Le tableau suivant présente le nom, la municipalité de résidence, le poste, l'occupation principale et la date de début du mandat de chaque fiduciaire et dirigeant.

Nom et municipalité de résidence	Poste	Occupation principale	Date du début du mandat de fiduciaire
Stephen J. Evans North Vancouver (Colombie-Britannique)	Cofondateur et fiduciaire	Chef de la direction, Pure Multi—Family REIT LP	Juin 2007 à aujourd'hui
T. Richard Turner ⁽²⁾⁽³⁾ Vancouver (Colombie-Britannique)	Président du conseil et fiduciaire indépendant	Président et chef de la direction, TitanStar Capital Corp.	Juin 2007 à aujourd'hui
Robert W. King ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ Vancouver (Colombie-Britannique)	Fiduciaire indépendant	Président, Westbridge Capital Group	Juin 2007 à aujourd'hui
Douglas R. Scott ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ Surrey (Colombie-Britannique)	Fiduciaire indépendant	Consultant	Juin 2007 à aujourd'hui
James Bogusz ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Langley (Colombie-Britannique)	Fiduciaire indépendant	Chef de l'exploitation, The Beedie Group	Août 2009 à aujourd'hui
Paul Haggis Toronto (Ontario)	Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	Septembre 2016 à aujourd'hui
Kevan Gorrie ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Toronto (Ontario)	Président, chef de la direction et fiduciaire	Pure Industrial Real Estate Trust	Mai 2013 à aujourd'hui
Teresa Neto Etobicoke (Ontario)	Chef des finances	Pure Industrial Real Estate Trust	Septembre 2016 à aujourd'hui

Notes :

⁽¹⁾ Membre du comité d'audit.

⁽¹⁾ Membre du comité de la rémunération.

⁽²⁾ Membre du comité des mises en candidature et de la gouvernance.

⁽³⁾ Membre du comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité.

⁽⁴⁾ Nommé cochef de la direction le 8 janvier 2014 et unique chef de la direction de la Fiducie depuis le 12 mai 2015.

Le mandat de chaque fiduciaire prendra fin à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Profil des fiduciaires et dirigeants

Stephen Evans

M. Evans a cofondé Pure Industrial Real Estate Trust en vue de faire l'acquisition, de détenir en propriété et d'exploiter des portefeuilles diversifiés d'immeubles industriels productifs de revenus dans des marchés importants. Il a agi à titre de co-chef de la direction jusqu'en mai 2015, période au cours de laquelle la Fiducie est passée d'un PAPE de 21 millions de dollars à une capitalisation boursière de plus de 900 millions de dollars. M. Evans a cofondé Pure Multi-Family REIT LP (« Pure Multi-Family ») (TSXV : RUF.UN, RUF.U, RUF.DB; OTCQX : PMULF), et en est le chef de la direction, en vue de faire l'acquisition, de détenir en propriété et d'exploiter des immeubles multifamiliaux de qualité situés dans des marchés importants aux États-Unis. Il est également président de Sunstone Realty, dont il détient indirectement 50 % des actions. De plus, M. Evans est chef des finances par intérim de REALnorth Opportunities Fund, une fiducie d'investissement à capital variable sans personnalité morale qui investit indirectement dans des immeubles productifs de revenus et dans des propriétés destinés à l'aménagement. M. Evans siège au conseil d'administration de WesternOne Inc. (TSX : WEQ) et, du 15 septembre 2008 au 31 décembre 2009, M. Evans a été administrateur d'IAT Air Cargo Facilities Income Fund et administrateur d'International Aviation Terminals Inc. M. Evans a occupé le poste d'administrateur de Huntingdon Capital Corporation (anciennement Huntingdon Real Estate Investment Trust) du 1^{er} janvier 2010 au 26 septembre 2012 et il est actuellement administrateur du commandité d'American Hotel Income Properties REIT LP (TSX : HOT.UN). M. Evans est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Robert W. King

M. King est président de King Pacific Capital Corporation, une société privée d'investissement réalisant des placements dans les secteurs commercial et immobilier. M. King est également un directeur de Westbridge Finance Inc., une société spécialisée dans le financement immobilier dans l'Ouest canadien. M. King est fiduciaire de la Fiducie (TSX : AAR.UN), président du conseil de WesternOne Inc. (TSX : WEQ), administrateur et président du conseil du principal commandité de Pure Multi-Family (TSXV : RUF.UN, RUF.U, RUF.DB, OTCQX : PMULF) et administrateur de Wall Financial Corporation (TSX : WFC), société de placement et d'aménagement immobiliers. M. King a obtenu un MBA de l'Université Dalhousie en 1992 et un baccalauréat ès arts de l'Université de la Colombie-Britannique en 1989. M. King est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et il détient le titre d'IAS.A.

Douglas R. Scott

M. Scott est actuellement expert-conseil financier pour des sociétés spécialisées dans les premiers appels publics à l'épargne, les projets de mise en application des IFRS, la restructuration d'entreprises et le financement par syndicat financier. M. Scott a été chef des finances de First Majestic Silver Corp. et de First Silver Reserve Inc. de 2006 à 2007. Avant d'entrer au service de First Majestic, M. Scott a été vice-président et chef des finances de Coast Wholesale Appliances Income Fund et de son prédécesseur de 2003 à 2005 et a joué un rôle prépondérant dans son premier appel public à l'épargne de 2005. En outre, M. Scott est associé chez FinancExec Associates, travaillant principalement comme administrateur et chef des finances pour plusieurs grandes et moyennes sociétés ouvertes et fermées.

M. Scott a été administrateur et trésorier de plusieurs organismes sans but lucratif. Il est actuellement le principal administrateur indépendant de WesternOne Inc. (TSX : WEQ) et président du comité d'audit ainsi que du comité des mises en candidature et de la gouvernance. M. Scott est également administrateur du commandité général de Pure Multi-Family (TSXV : RUF.UN, RUF.U, RUF.DB, OTCQX : PMULF), ainsi que président de son comité d'audit.

M. Scott est titulaire d'un baccalauréat en commerce avec distinction de l'Université d'Alberta, et il est membre du Chartered Professional Accountants de l'Alberta. Il détient les titres de CPA et de CA. Il a obtenu sa certification IFRS de l'Institute of Chartered Accountants en Angleterre et aux Pays de Galles en 2009.

M. Scott est un membre de l'Institut des administrateurs de sociétés et du Financial Executives International.

T. Richard Turner

M. Turner est président et chef de la direction de TitanStar Investment Group Inc., société privée qui se consacre à la fourniture d'investissements en capitaux privés aux entreprises du marché intermédiaire et de capitaux pour la mise en valeur et les acquisitions immobilières.

M. Turner siège actuellement au conseil d'un certain nombre de sociétés ouvertes et fermées, y compris à titre de président du conseil de TitanStar Properties Inc. (TSXV : TSP), d'administrateur de WesternOne Inc. (TSX : WEQ), de premier administrateur et de président du comité d'audit de Mainstreet Health Investments Inc. (TSX : HLP.U) et d'administrateur et de président du comité d'audit du Vancouver Fraser Port Authority. M. Turner a été administrateur du comité organisateur des Jeux d'hiver olympiques et paralympiques de 2010 de Vancouver (COVAN) et président de son comité d'audit; gouverneur du B.C. Business Council; président du conseil et administrateur de l'Insurance Corporation of BC; président du conseil et administrateur de la Lottery Corporation de la Colombie-Britannique; président du conseil et gouverneur du Vancouver Board of Trade; et administrateur, président et chef de la direction de la filiale d'exploitation de l'IAT Air Cargo Facilities Income Fund, entreprise spécialisée dans l'aménagement et la gestion de biens immobiliers dans les aéroports.

M. Turner agit comme consul honoraire pour le Royaume hachémite de Jordanie à Vancouver. En 2003, M. Turner a reçu la Médaille du jubilé d'or de Sa Majesté la Reine Elizabeth II pour service public au Canada. M. Turner a obtenu un baccalauréat en commerce en finance de l'Université de la Colombie-Britannique et détient le titre d'IAS.A.

James K. Bogusz

M. Bogusz est chef de l'exploitation de The Beedie Development Group et est responsable de l'exploitation et de la gestion financière de celle-ci. M. Bogusz possède une vaste expérience en matière de fusions et d'acquisitions immobilières, de stratégie d'entreprise et de conseils aux sociétés dans des phases de croissance et de changements importants. Avant d'entrer au service de The Beedie Group, il a été chef des finances de l'un des plus importants groupes de prêts immobiliers privés au Canada. Auparavant, il a été vice-président, Finances, pour une importante société d'aménagement immobilier et de construction. M. Bogusz siège également à de nombreux conseils, notamment le Dean's External Advisory Board de la SFU Beedie Business School. Diplômé de l'Université Simon-Fraser, M. Bogusz est comptable professionnel agréé (CPA) depuis 1986 et est également membre de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Paul Haggis

M. Haggis a été président et chef de la direction du Régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario (OMERS) de septembre 2003 à mars 2007, chef de la direction intérimaire de l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public (OIRPSP) en 2003, ainsi que premier vice-président, Développement, et chef du crédit de la Financière Manuvie, en 2002. M. Haggis connaît en profondeur les marchés de capitaux et possède de l'expérience à titre d'administrateur, ayant notamment siégé au conseil d'administration de la Banque Canadian Tire jusqu'au 30 mars 2012. Il a également été administrateur et président du comité des placements de l'Insurance Corporation of British Columbia, auprès de qui il agit en tant que conseiller aujourd'hui. Il a également été président du comité d'audit de C.A. Bancorp et de Prime Restaurants Royalty Income Fund, ainsi que président du conseil de Chemin de fer Canadien Pacifique. À l'heure actuelle, il siège au conseil d'administration d'UBC Investment Management Inc., d'Advantage Oil & Gas Ltd. et d'Athabasca Oil Corporation, puis est président du

conseil d'Alberta Enterprise Corp. M. Haggis est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Western Ontario et a reçu le titre d'administrateur agréé (*Chartered Director*) du Directors College de l'Université McMaster.

Kevan Gorrie

M. Gorrie est président et chef de la direction de la Fiducie et est responsable de la stratégie, des acquisitions et des affaires courantes de la Fiducie. Depuis l'arrivée de M. Gorrie en octobre 2012, la Fiducie a réuni plus de 860 millions de dollars en financement par capitaux propres et réalisé des acquisitions pour plus de 1,5 milliard de dollars. Avant de se joindre à la Fiducie, M. Gorrie a dirigé les activités industrielles du Groupe immobilier Oxford, la branche de placement immobilier d'une importante caisse de retraite canadienne où il a mis sur pied une plateforme comprenant 13 millions de pi² d'immeubles productifs de revenus et des projets d'expansion au sein de multiples marchés industriels canadiens, englobant l'acquisition, la gestion d'actifs, la location, les activités et l'aménagement. M. Gorrie possède plus de 15 ans d'expérience dans le secteur immobilier et a participé à des opérations totalisant plus de 2,5 milliards de dollars au Canada, aux États-Unis et en Allemagne. Diplômé du programme de génie civil de l'Université de Toronto, M. Gorrie est ingénieur agréé dans la province de l'Ontario. M. Gorrie est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Teresa Neto

M^{me} Neto est chef des finances de la Fiducie et est responsable de tous les volets de la gestion financière, soit : de la formulation de politiques et de plans de financement, de l'orientation générale de la comptabilité, de la communication de l'information financière et fiscale, des activités liées au budget, de la gestion des trésoreries et des devises, du contrôle des emprunts hypothécaires, du financement d'entreprise, ainsi que de la direction de la stratégie et de la planification des affaires. M^{me} Neto est entrée au service de la Fiducie en septembre 2016. Avant cela, M^{me} Neto était chef des finances de NorthWest Healthcare Properties REIT et du prédécesseur de la société, NorthWest International Healthcare Properties REIT, d'octobre 2013 à septembre 2016. Auparavant, elle a été chef des finances de KEYreit, de septembre 2011 à mai 2013, et précédemment, de Retrocom REIT (aujourd'hui connue sous le nom d'OneREIT), de juin 2010 à août 2011. De 2006 à 2010, M^{me} Neto a été vice-présidente, Communication de l'information financière auprès de la Real Property Association of Canada. Elle a exercé pendant neuf ans dans le secteur des télécommunications, de 1997 à 2005, au sein duquel elle a notamment occupé divers postes de haute direction liés aux finances et à la comptabilité auprès de MTS Allstream Inc. et des prédécesseurs de cette dernière. Avant tout cela, M^{me} Neto a commencé sa carrière chez Touche Ross & Co. (un prédécesseur de Deloitte). M^{me} Neto détient le titre de comptable professionnelle agréée (CPA) et est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université Laurentienne.

Titres détenus par les fiduciaires, les administrateurs et les dirigeants

Au 8 mars 2017, en tant que groupe, les fiduciaires et les membres de la haute direction de la Fiducie détiennent, directement ou indirectement, un total de 1 947 607 parts de catégorie A, correspondant environ à 0,79 % des parts de catégorie A alors émises et en circulation, et exercent un contrôle sur ce pourcentage de parts.

Interdictions d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

À l'exception de ce qui est indiqué aux présentes, à la connaissance des fiduciaires, aucun fiduciaire, aucun dirigeant de la Fiducie ni aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres de la Fiducie pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci, est, à la date de la présente notice annuelle ou a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'un émetteur qui, pendant qu'il exerçait cette fonction :

- a) a fait l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations ou d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui a refusé à l'émetteur le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, pendant plus de 30 jours consécutifs; ou

- b) a fait l'objet d'un événement survenu après que le fiduciaire ou le dirigeant de la Fiducie a cessé d'être administrateur, chef de la direction ou chef des finances, de l'émetteur faisant l'objet d'une ordonnance d'interdiction d'opérations ou d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui a refusé à l'émetteur en cause le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, pendant plus de 30 jours consécutifs.

Au cours de la période de 10 ans précédant la date de la présente notice annuelle, à l'exception de ce qui est indiqué aux présentes, aucun des fiduciaires ou dirigeants de la Fiducie, ni aucun porteur de parts qui détient un nombre suffisant de titres de la Fiducie pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci ou des sociétés de portefeuille privées de l'une de ces personnes, n'a fait faillite, n'a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, n'a été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux ni intenté des poursuites contre eux, ou pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux et aucun séquestre ni séquestre gérant ou syndic de faillite n'a été nommé pour détenir ses biens; ni n'a été administrateur ou membre de la haute direction d'un émetteur qui, pendant que cette personne exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou pour laquelle, un séquestre, un séquestre gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens.

À l'exception de ce qui est indiqué aux présentes, à la connaissance des fiduciaires, aucun fiduciaire, aucun dirigeant de la Fiducie ni aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres de la Fiducie pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci ne s'est vu imposer a) des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou a conclu un règlement amiable avec celle-ci; ou b) toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Conflits d'intérêts potentiels

M. Evans a convenu avec la Fiducie qu'il ne prendra pas part, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte de parties autres que la Fiducie, à des placements immobiliers relativement à des immeubles industriels, sauf : (i) dans le cas d'un fonds parallèle (*sidecar*), auquel la Fiducie avancerait des fonds pour l'aménagement et la mise en valeur d'un immeuble industriel, lui conférant des droits d'acquérir cet immeuble industriel selon des modalités à établir, à la condition que ces avances et cette acquisition soient approuvées par les fiduciaires indépendants et que ce placement soit par ailleurs conforme aux lignes directrices en matière d'investissement de la Fiducie et compatibles avec son statut de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt; (ii) dans le cas où les fiduciaires ont choisi de ne pas acquérir cet immeuble industriel ou d'investir dans celui-ci; et (iii) dans le cas où M. Evans n'est plus fiduciaire. Par ailleurs, M. Evans n'est aucunement limité ou restreint de quelque façon dans sa capacité de prendre part à d'autres entreprises commerciales pour son propre compte ou pour le compte d'autres personnes, et il prend part actuellement et entend prendre part à l'avenir à des activités d'aménagement, de mise en valeur et de gestion d'autres immeubles, et à des placements dans ceux-ci. M. Evans n'aura aucunement l'obligation de rendre compte à la Fiducie ou aux porteurs de parts des profits réalisés dans le cadre de ces autres activités.

Gouvernance

Les fiduciaires ont créé quatre comités permanents dans le but de faciliter l'exécution de leurs tâches et de leurs responsabilités et de satisfaire les exigences énoncées dans les lois et les politiques applicables. À l'heure actuelle, ces comités sont composés des fiduciaires suivants :

Comité d'audit	Comité des mises en candidature et de la gouvernance	Comité de la rémunération	Comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité
Doug R. Scott (Président)	James K. Bogusz (Président)	T. Richard Turner (Président)	Robert W. King (Président)
James K. Bogusz	Douglas R. Scott	James K. Bogusz	James K. Bogusz
Robert W. King	T. Richard Turner	Robert W. King	Kevan Gorrie
		Douglas R. Scott	

Par ailleurs, l'ensemble du conseil des fiduciaires agit à titre de comité des acquisitions et des placements. Habituellement, les fiduciaires nomment les membres des comités à l'occasion de la première réunion des fiduciaires qui suit l'assemblée annuelle des porteurs de parts.

Comité des mises en candidature et de la gouvernance

Le comité des mises en candidature et de la gouvernance est composé de trois fiduciaires indépendants (au sens du Règlement 52-110). Le comité des mises en candidature et de la gouvernance se réunit au moins chaque année ou plus souvent, selon les circonstances. Le comité des mises en candidature et de la gouvernance est chargé d'élaborer la stratégie de la Fiducie en matière de gouvernance d'entreprise, de conseiller les fiduciaires quant à la dotation des postes vacants au conseil des fiduciaires, d'examiner régulièrement la rémunération des fiduciaires, puis d'évaluer l'efficacité et l'apport de chacun d'entre eux. Le comité de mises en candidature et de la gouvernance est par ailleurs chargé d'adopter, d'examiner et de mettre régulièrement à jour sa politique écrite en matière de communication de l'information.

Les responsabilités et les tâches du comité des mises en candidature et de la gouvernance sont énoncées dans le mandat de ce dernier, qui comprend, entre autres choses :

- a) trouver et recommander de nouveaux candidats pour siéger au conseil des fiduciaires;
- b) évaluer les qualifications et les aptitudes de chaque fiduciaire et du conseil des fiduciaires dans son ensemble;
- c) élaborer et administrer l'approche de la Fiducie en ce qui a trait aux questions liées à la gouvernance d'entreprise, y compris adopter une politique de communication de l'information, élaborer une stratégie de gouvernance et recevoir les commentaires des porteurs de parts;
- d) examiner, avec les fiduciaires, régulièrement, les méthodes et les processus utilisés par les fiduciaires pour exécuter leurs tâches et leurs responsabilités, y compris pour établir le nombre de fiduciaires, la fréquence et le contenu des réunions, ainsi que les ressources mises à la disposition des fiduciaires;
- e) revoir annuellement la structure du comité du conseil et formuler des recommandations au conseil quant aux modifications qu'il considère nécessaires ou souhaitables à l'égard de la structure du comité;
- f) examiner, avec les fiduciaires, régulièrement, mais au moins chaque année, le rôle des fiduciaires, ainsi que le mandat de chacun des comités du conseil des fiduciaires, du président du conseil des fiduciaires et du chef de la direction;
- g) conseiller les fiduciaires ou tout autre comité du conseil des fiduciaires quant à toute question liée à la gouvernance d'entreprise qui, de l'avis du comité, devrait être examinée par les fiduciaires ou un comité en particulier;

- h) évaluer l'indépendance et les compétences des membres de chaque comité du conseil des fiduciaires conformément aux lois applicables et formuler des recommandations aux fiduciaires relativement à la composition de chaque comité;
- i) recommander aux fiduciaires un processus d'évaluation approprié pour le conseil dans son ensemble et, au moment approprié, pour chacun des fiduciaires;
- j) veiller à ce que les politiques en matière de gouvernance de la Fiducie, notamment la politique en matière de propriété de parts, le code de conduite, ainsi que la politique en matière d'orientation et de formation continue, soient respectés;
- k) administrer la politique en matière d'orientation et de formation continue et la politique en matière de diversité de la Fiducie.

Comité de la rémunération

Le comité de la rémunération est composé de quatre fiduciaires indépendants (au sens du Règlement 52-110). Le comité de la rémunération se réunit au moins chaque année ou plus souvent, selon les circonstances. Le comité de la rémunération est chargé d'établir un plan de relève pour les membres de la haute direction et autres employés-clés, et de s'assurer qu'un régime général de rémunération des membres de la haute direction qui est concurrentiel et motivant soit établi afin d'attirer, de fidéliser et d'inspirer les membres de la haute direction et autres employés-clés de la Fiducie.

Les responsabilités et les tâches du comité de la rémunération sont énoncées dans le mandat de ce dernier, qui comprend, entre autres choses :

- a) examiner les candidatures et formuler des recommandations aux fiduciaires concernant la nomination des dirigeants de la Fiducie;
- b) étudier les politiques en matière de rémunération et formuler des recommandations à leur égard aux fiduciaires;
- c) passer en revue annuellement les buts et objectifs des membres de la haute direction nommés par la Fiducie pour l'année à venir, procéder à l'évaluation de leur rendement et examiner leur rémunération;
- d) superviser les modalités des mandats attribués à des consultants externes afin qu'ils revoient le régime de rémunération de la haute direction, s'il y a lieu;
- e) formuler des recommandations relativement à la rémunération des fiduciaires;
- f) administrer la mise en œuvre de tous les régimes de rémunération à base de titres de capitaux propres et formuler des recommandations à leur égard.

Comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité

Le comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité est composé d'une majorité de fiduciaires indépendants (au sens du Règlement 52-110). Le comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité se réunit au moins chaque année ou plus souvent, selon les circonstances. Le comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité est chargé de déceler et de résoudre tout problème lié à la sécurité et à la santé et de formuler des recommandations quant à l'élaboration d'un programme de sécurité et de santé au travail (« PSST ») dans le but de prévenir les accidents de travail et les maladies professionnelles au sein de la Fiducie.

Les responsabilités et les tâches du comité de l'environnement, de la santé et de la sécurité sont énoncées dans le mandat de ce dernier, qui comprend, entre autres choses :

- a) consulter la direction en ce qui a trait à la promotion de l'engagement de la Fiducie à réduire au minimum les répercussions des activités de la Fiducie et de ses locataires sur l'environnement et à veiller à ce que les parties prenantes dans les activités de la Fiducie ne soient pas exposées à des risques environnementaux inacceptables;
- b) examiner avec la direction, au moins chaque année, un résumé du plan de gestion des risques environnementaux préparé par un tiers (un « PRE ») concernant les immeubles de la Fiducie;
- c) étudier, et s'il est jugé approprié de le faire, superviser la mise en œuvre des recommandations formulées dans le PRE;
- d) rendre compte au conseil au sujet du PRE;
- e) consulter la direction sur les processus de contrôle diligent en matière environnementale en ce qui a trait aux acquisitions d'immeubles et s'assurer, au moins chaque année, de la conformité à ces processus;
- f) formuler des recommandations au conseil quant à la conformité aux lois environnementales applicables;
- g) consulter la direction au sujet des questions liées à la santé et à la sécurité au travail, ainsi qu'à l'environnement de travail au sein de la Fiducie;
- h) superviser l'élaboration et la mise en œuvre du PSST;
- i) approuver le PSST et formuler des recommandations à son égard aux fiduciaires;
- j) dresser la liste des points à améliorer relativement à la mise en œuvre du PSST;
- k) établir le processus par lequel les employés ou d'autres personnes pourront soumettre des plaintes, sous le couvert de l'anonymat, s'il y a lieu, liées à la santé et à la sécurité au travail au sein de la Fiducie, et, le cas échéant, étudier et traiter ces plaintes de la manière appropriée;
- l) formuler des recommandations sur les programmes de sensibilisation à la santé et à la sécurité au travail au sein de la Fiducie ainsi que sur la conformité au PSST, puis en évaluer l'efficacité;
- m) passer en revue, avec la direction, le PSST, au moins chaque année, et y apporter des modifications, au besoin;
- n) examiner au moins chaque année la fréquence et l'importance des incidents liés à la santé et à la sécurité au sein de la Fiducie, de même que l'information communiquée à leur sujet, et préparer un rapport à l'intention des fiduciaires en matière de santé et de sécurité relativement aux activités et à l'environnement de travail au sein de la Fiducie;
- o) assumer toute autre responsabilité visant à promouvoir un milieu de travail sain et sécuritaire.

Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois fiduciaires indépendants. Le comité d'audit se réunit au moins chaque trimestre ou plus souvent, selon les circonstances. Le comité d'audit est notamment chargé de favoriser

une communication ouverte, de rencontrer régulièrement la direction et les auditeurs externes à part pour discuter de toute question qui, de l'avis du comité d'audit ou de chacun de ces groupes, devrait faire l'objet d'une discussion privée.

Le comité d'audit est responsable de la surveillance et du suivi des pratiques et procédures en matière d'établissement de rapports financiers ou comptables de la Fiducie et des filiales de celle-ci, du caractère adéquat des contrôles et procédures comptables internes et de la qualité et de l'intégrité des états financiers de la Fiducie et des filiales de celle-ci. En outre, le comité d'audit est chargé d'orienter l'examen des auditeurs des secteurs particuliers des activités, du choix des auditeurs indépendants de la Fiducie et de l'approbation de tous les services non liés à l'audit pour lesquels les services des auditeurs peuvent être retenus par la Fiducie. Le comité d'audit est formé afin d'aider les fiduciaires à s'acquitter de leurs responsabilités de surveillance, en examinant, en prodiguant des conseils et en formulant des recommandations aux fiduciaires concernant ce qui suit :

- a) les états financiers annuels et intermédiaires, le rapport de gestion annuel et intermédiaire, les communiqués et les autres documents d'information financière;
- b) le processus d'établissement de rapports financiers;
- c) la recommandation d'auditeurs externes et l'établissement de leur rémunération;
- d) le rendement des auditeurs externes;
- e) l'évaluation de l'indépendance des auditeurs externes;
- f) la communication aux fiduciaires des questions liées à la qualité ou à l'intégrité des états financiers, à la conformité aux exigences énoncées dans les lois ou les règlements ainsi qu'au rendement et à l'indépendance des auditeurs externes;
- g) la gestion des risques;
- h) la réception, l'enregistrement et le traitement des plaintes concernant des questions de comptabilité, de contrôle interne ou d'audit.

Informations sur le comité d'audit

Mandat du comité d'audit

Le texte du mandat du comité d'audit figure à l'annexe A de la présente notice annuelle.

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit est actuellement composé de Douglas R. Scott (président), de Robert W. King, et de James Bogusz.

Chaque membre du comité d'audit : (i) possède les compétences financières, au sens où ce terme est défini dans le Règlement 52-110 et (ii) est indépendant, au sens où ce terme est défini dans le Règlement 52-110.

Formation et expériences pertinentes

Se reporter aux profils des fiduciaires pour chaque membre du comité d'audit à la rubrique « Fiduciaires et dirigeants — Profil des fiduciaires et dirigeants » pour une description de l'expérience pertinente à l'exercice de leurs responsabilités à titre de membres du comité d'audit.

Encadrement du comité d'audit

À aucun moment depuis le début du dernier exercice de la Fiducie une recommandation du comité d'audit concernant la nomination et la rémunération de l'auditeur externe n'a été adoptée par les fiduciaires.

Politiques et procédures d'approbation préalable

Le comité d'audit doit approuver au préalable tous les services non liés à l'audit qui seront fournis à la Fiducie ou à ses filiales par l'auditeur externe de la Fiducie, autres que les services non liés à l'audit si :

- a) il est raisonnablement prévu que le montant global de tous les services non liés à l'audit qui n'ont pas été approuvés au préalable ne constituera pas plus de cinq pour cent du montant total des honoraires versés par la Fiducie et ses filiales à l'auditeur externe de la Fiducie au cours de l'exercice où les services ont été fournis;
- b) la Fiducie ou ses filiales, selon le cas, n'ont pas reconnu les services comme des services non liés à l'audit au moment où les services de l'auditeur ont été retenus;
- c) les services sont rapidement portés à l'attention du comité d'audit et approuvés, avant que l'audit ne soit complété, par le comité d'audit, ou par un ou plusieurs de ses membres à qui le comité a délégué le pouvoir de donner ces approbations.

Honoraires pour les services de l'auditeur externe

Le tableau qui suit indique, ventilés par catégorie, les frais facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., les auditeurs de la Fiducie, pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 :

Catégorie d'honoraires	2016	2015
Honoraires d'audit, audit du 31 décembre	316 000 \$	277 300 \$
Honoraires pour services liés à l'audit	189 000	159 200
Réglementation applicable aux FPI et observation des règles fiscales	217 613	230 134
Sous-total — Réglementation et de préparation de rapports	722 613	666 634
Honoraires pour conseils en fiscalité	223 690	199 961
Autres honoraires	-	-
Sous-total — Autres honoraires	223 690	199 961
Total des honoraires	946 303 \$	866 595 \$

Les « honoraires d'audit » comprennent tous les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour l'audit des états financiers annuels (y compris l'audit de la charge d'impôt), les examens intermédiaires, les dépôts de documents en valeurs mobilières, les avis en vertu de l'article 404 de la loi américaine intitulée *Sarbanes-Oxley Act*, l'examen des prospectus et l'obtention des consentements liés aux appels publics à l'épargne, ainsi que les conseils sur les questions de comptabilité et de communication de l'information.

Les « honoraires pour services liés à l'audit » comprennent tous les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour les services de certification et les services connexes raisonnablement liés à l'exécution de l'audit mais qui ne sont pas compris dans les « honoraires d'audit », par exemple, d'autres types de missions d'audit (c.-à-d. l'audit d'un régime de pension à l'intention des employés), la traduction vers le français des états financiers et le contrôle diligent lié à une acquisition.

La ligne « réglementation applicable aux FPI et observation des règles fiscales » comprend tous les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour les services raisonnablement liés au soutien pour assurer le

respect de la réglementation applicable aux FPI et des règles fiscales, y compris à la vérification du statut de FPI, aux dépôts auprès de la CDS et à la communication de l'information à des fins fiscales, ainsi que pour assurer le respect des obligations fiscales fédérales, provinciales ou territoriales canadiennes ou des obligations fiscales fédérales ou étatiques américaines en matière de production de déclarations et d'établissement de cotisations.

Les « honoraires pour conseils en fiscalité » comprennent tous les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour la prestation de conseils fiscaux et de services de planification fiscale, y compris relativement aux événements récurrents et aux événements ponctuels non récurrents.

Les « autres honoraires » comprennent tous les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. à l'égard de la planification fiscale et de tous les autres services de nature fiscale.

Collectivement, les honoraires liés à la réglementation applicable aux FPI et à l'observation des règles fiscales et les honoraires pour conseils en fiscalité décrits précédemment, tiennent compte de tous les « honoraires pour services fiscaux » facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. relativement à la planification, aux conseils et à l'observation des règles en matière de fiscalité, lesquels totalisent 441 303 \$ (comparativement à 430 095 \$ en 2015).

Responsabilité des fiduciaires

La déclaration de fiducie renferme des dispositions usuelles qui limitent la responsabilité des fiduciaires. Les fiduciaires ne sauraient être tenus responsables envers un porteur de parts ou toute autre personne que ce soit en matière extracontractuelle, contractuelle ou autre, relativement : à toute mesure qu'ils ont prise ou n'ont pas prise, de bonne foi, en se fondant sur des documents qui sont, à première vue, signés en bonne et due forme, à une dépréciation de la Fiducie ou une perte subie par celle-ci en raison de la vente d'un bien; à la perte ou à l'aliénation de sommes ou de titres; à toute mesure ou à tout défaut d'agir d'une personne à qui les fiduciaires ont délégué une de leurs fonctions en vertu de la déclaration de fiducie ou à toute autre mesure ou à tout autre défaut d'agir (notamment, le défaut d'obliger de quelque façon que ce soit un ancien fiduciaire à remédier à un manquement à ses obligations fiduciaires ou au défaut par toute personne d'exécuter ses obligations prévues à la déclaration de fiducie ou qui lui ont été déléguées en vertu de celle-ci), à moins, dans chaque cas, que leur responsabilité ne découle d'un manquement aux normes de soin, de diligence et de compétence auxquelles sont soumis les fiduciaires ou d'une violation aux restrictions aux pouvoirs des fiduciaires tels qu'énoncés dans la déclaration de fiducie. Si les fiduciaires ont retenu les services d'un expert-conseil, d'un conseiller ou d'un conseiller juridique approprié à l'égard de toute question relative à leurs fonctions prévues dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent agir ou refuser d'agir en se fondant sur l'avis de cet expert-conseil, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique et ils ne sauraient être tenus responsables d'une perte ou d'une obligation découlant de toute mesure ou de tout refus d'agir fondé sur l'avis de cet expert-conseil, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique, et sont entièrement protégés à cet égard. Dans le cadre de l'exercice des pouvoirs, attributions ou pouvoirs discrétionnaires qui leur sont conférés en vertu de la déclaration de fiducie, ceux-ci sont et seront irréfutablement réputés agir en qualité de fiduciaires de l'actif de la Fiducie et ne sauraient être tenus responsables personnellement des dettes, passifs, obligations, réclamations, demandes, jugements, coûts, charges ou frais à l'encontre ou à l'égard de la Fiducie ou de l'actif de la Fiducie.

Protection d'assurance des fiduciaires et indemnisation

La Fiducie a souscrit une police d'assurance pour les fiduciaires et pour les membres de la haute direction de la Fiducie. En vertu de la police, la Fiducie bénéficie d'une protection de remboursement dans la mesure où elle a indemnisé les fiduciaires et membres de la direction. La police comprend notamment une garantie contre les réclamations en matière de valeurs mobilières, offrant une assurance contre toute obligation légale de payer au titre de toute réclamation en matière de valeurs mobilières visant la Fiducie, les fiduciaires et les dirigeants.

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

La Fiducie n'a connaissance d'aucune procédure à laquelle elle est partie, ou dont ses biens font l'objet, qui serait importante pour la Fiducie. Elle n'a pas non plus connaissance qu'une telle procédure soit envisagée.

La Fiducie n'a connaissance a) d'aucune amende ou sanction infligée à la Fiducie par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par un organisme de réglementation pendant l'exercice; b) de toute autre amende ou sanction infligée à la Fiducie par un tribunal ou par un organisme de réglementation et qui serait vraisemblablement considérée importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision d'investissement; et c) de tout règlement à l'amiable convenu par la Fiducie devant un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou avec un organisme de réglementation pendant le dernier exercice.

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

À l'exception de ce qui est indiqué aux présentes, au cours des trois derniers exercices de la Fiducie, aucune des personnes ou sociétés suivantes n'a eu d'intérêt important, direct ou indirect, dans toute opération qui a eu ou dont on pourrait raisonnablement penser qu'elle aura une incidence importante sur la Fiducie :

- a) tout fiduciaire ou membre de la haute direction de la Fiducie;
- b) tout porteur de parts qui, directement ou indirectement, a la propriété véritable de plus de 10 % des parts de catégorie A ou exerce un contrôle sur un tel pourcentage de parts; et
- c) toute personne qui a des liens avec les personnes visées aux paragraphes a) ou b) ou qui fait partie du même groupe qu'elles.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts de catégorie A est Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Vancouver (Colombie-Britannique) et de Toronto (Ontario).

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats qui suivent sont les seules conventions importantes, autres que les contrats conclus dans le cours normal des affaires, que la Fiducie a conclus au cours du dernier exercice ou après, ou avant le dernier exercice mais qui sont toujours en vigueur :

- 1. la déclaration de fiducie, décrite à la rubrique « Résumé de la déclaration de fiducie », accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com;
- 2. le régime de droits, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Pour les détails de ce document, se reporter à la circulaire d'information de la Fiducie datée du 6 avril 2016, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com;
- 3. le régime de parts comportant des restrictions, en sa version modifiée et mise à jour, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Pour les détails de ce document, se reporter à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Fiducie datée du 28 avril 2015, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com;
- 4. le régime d'options d'achat de parts, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Pour les détails de ce document, se reporter à la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Fiducie datée du 26 mars 2013, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les auditeurs de la Fiducie sont KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., 777 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1K3. En date du 8 mars 2017, la date du rapport des auditeurs de KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. relatif aux états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les associés ne détenaient aucune part de Fiducie en circulation de la Fiducie.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires concernant la Fiducie sont accessibles sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Des renseignements complémentaires, y compris des renseignements sur la rémunération des fiduciaires, des administrateurs et des dirigeants, les prêts aux fiduciaires, aux administrateurs et aux dirigeants, les principaux porteurs de titres de la Fiducie, et les titres dont l'émission est autorisée en vertu de régimes de rémunération à base de titres de capitaux propres, selon le cas, sont présentés dans la circulaire d'information de la direction de la Fiducie relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de la Fiducie qui traitait de l'élection des fiduciaires.

Des renseignements complémentaires sont présentés dans les états financiers consolidés audités de la Fiducie et dans le rapport de gestion portant sur le dernier exercice de la Fiducie, accessible sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

ANNEXE A

MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT

BUT

Les fiduciaires doivent établir un comité d'audit (le « comité ») de la Fiducie qui aidera les fiduciaires à s'acquitter de leur responsabilités relativement à l'encadrement et à la supervision des processus comptables et de communication de l'information financière de Pure Industrial Real Estate Trust et de toutes ses filiales (collectivement, les « entités »), à l'adéquation des contrôles et des procédures comptables internes, à la qualité et à l'intégralité des états financiers des entités et aux mécanismes de gestion des risques. En outre, le comité est chargé d'orienter l'examen des auditeurs relativement à certaines questions précises, de choisir les auditeurs indépendants des entités et d'approuver tous les services non liés à l'audit pour lesquels les services des auditeurs des entités peuvent être engagés.

A. STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT

Le comité est composé d'au moins trois membres, dont chacun est un fiduciaire de la Fiducie et est « indépendant » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (le « Règlement 52-110 »), dans sa version modifiée à l'occasion.

Chaque membre du comité doit remplir les exigences liées aux « compétences financières » du Règlement 52-110, dans sa version modifiée à l'occasion, et doit donc avoir la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la Fiducie, ainsi que la capacité de comprendre les contrôles internes et les procédures se rapportant à la communication de l'information financière.

Les membres du comité sont nommés chaque année par les fiduciaires et demeurent en poste jusqu'à l'élection en bonne et due forme de leurs remplaçants, ou jusqu'à ce qu'ils démissionnent ou qu'ils soient destitués. Les membres du comité peuvent être destitués, avec ou sans motif valable, par la majorité des fiduciaires.

B. PRÉSIDENT DU COMITÉ

Sauf si les fiduciaires élisent un président du comité, l'ensemble des membres du comité doivent nommer un président au moyen d'un vote majoritaire.

Il incombe au président du comité de faire ce qui suit :

- (i) convoquer et présider les réunions du comité;
- (i) avoir le droit de voter pour briser l'égalité;
- (ii) rédiger et faire parvenir aux membres du comité l'ordre du jour de chaque réunion du comité, et inclure dans l'ordre du jour les points proposés par l'un ou l'autre des membres du comité;
- (iii) passer en revue avec le chef des finances (le « chef des finances ») et les auditeurs de la Fiducie les questions soulevées par le chef des finances ou par les auditeurs de la Fiducie;
- (iv) nommer un secrétaire, qui n'est pas tenu d'être un membre du comité, afin qu'il dresse le procès-verbal des réunions du comité;
- (v) agir de façon à ce que les réunions du comité se déroulent de façon efficace et ciblée.

C. RÉUNIONS

Le comité se réunit au moins une fois par trimestre, ou plus fréquemment si les circonstances l'exigent. Dans le cadre de son objectif de favoriser la transparence dans les communications, le comité se réunit périodiquement avec la direction et les auditeurs externes dans le cadre de réunions distinctes pour discuter de questions dont le comité, la direction ou les auditeurs externes jugent qu'elles doivent faire l'objet de discussions en privé. Au besoin, le comité peut se réunir en privé avec des conseillers externes choisis par lui ainsi qu'avec le chef des finances de la Fiducie. De plus, le comité rencontre trimestriellement les auditeurs externes et la direction pour examiner les états financiers de la Fiducie de façon conforme à ce qui figure dans le présent mandat.

Le comité peut inviter à ses réunions des fiduciaires, des membres de la direction et d'autres personnes qui, à son appréciation, l'aident à s'acquitter de ses responsabilités, et il peut exclure de ses réunions celles qui, à son appréciation, l'empêchent de s'acquitter de ses responsabilités.

Une majorité des membres du comité, mais au moins deux d'entre eux, constituent un quorum. Une majorité des membres présents à une réunion à laquelle un quorum est constitué peut agir au nom du comité. Le comité peut se réunir par conférence téléphonique ou par vidéoconférence et peut adopter une mesure approuvée par voix de consentement écrit unanime à l'égard des mesures qui peuvent être prises sans qu'une réunion officielle n'ait lieu.

Le comité tient un procès-verbal ou consigne d'une autre façon ses réunions et ses activités.

Chaque membre du comité est avisé, par communication écrite ou électronique, au moins 24 heures à l'avance, de l'heure et du lieu de chaque réunion, mais chaque membre peut renoncer à l'avis de convocation à une réunion. La présence d'un membre à une réunion constitue une renonciation de l'avis de convocation à la réunion, sauf si le membre assiste à la réunion afin de s'opposer expressément à toute délibération du fait que la réunion n'a pas été dûment convoquée.

D. RESPONSABILITÉS, FONCTIONS ET POUVOIRS

Les fonctions décrites ci-après constituent les activités courantes et récurrentes du comité dans l'exercice de ses fonctions décrites aux présentes. Cette description est donnée à titre indicatif, étant entendu que le comité peut exercer des fonctions supplémentaires et adopter d'autres politiques et d'autres procédures, au besoin, en réponse à l'évolution du contexte, notamment commercial, législatif, réglementaire et juridique. Le comité doit également s'acquitter des autres responsabilités et fonctions qui lui sont déléguées par les fiduciaires à l'occasion en ce qui a trait au but du comité.

Le comité d'audit est responsable de surveiller l'intégrité des processus de communication de l'information financière de la Fiducie, de la conformité aux PCGR, des contrôles internes se rapportant à l'information financière, ainsi que des contrôles et des procédures liés à la communication de l'information financière.

Dans l'exécution de son rôle de surveillance, le comité a le pouvoir d'enquêter sur toute question d'intérêt ou préoccupation, à son appréciation. À cet égard, le comité a le pouvoir de retenir à cette fin les services de conseillers externes, notamment des conseillers juridiques et des experts-comptables, et a notamment le pouvoir d'approuver la rémunération payable à ces conseillers ainsi que les autres modalités aux termes desquelles leurs services sont retenus. En outre, le comité a le pouvoir de communiquer directement avec les auditeurs externes et internes de la Fiducie.

Pour s'acquitter de ces responsabilités, le comité a pleinement accès aux fiduciaires, à la direction, aux employés et aux autres intervenants qui sont, directement ou indirectement, responsables de la communication de l'information financière, ainsi qu'aux comptables indépendants, au besoin. Lorsqu'il agit dans les limites du but précité, le comité détient tous les pouvoirs des fiduciaires.

Il incombe au comité d'établir et de surveiller le processus de gestion des principaux risques susceptibles d'avoir une incidence sur la communication de l'information financière et sur les activités de la Fiducie, ainsi que d'évaluer

l'éventail des risques sur lesquels les fiduciaires doivent porter leur attention et de faire des recommandations aux fiduciaires sur la façon de déléguer les responsabilités pertinentes pour le repérage, le suivi et la gestion continue de ces risques.

En outre, le comité encourage l'amélioration continue des politiques, des procédures et des pratiques financières de la Fiducie au sein de l'entreprise dans son ensemble, et favorise leur respect. Il permet également la communication entre les auditeurs indépendants, la direction et les fiduciaires.

À moins de détenir une information contraire (laquelle doit rapidement être communiquée aux fiduciaires), chaque membre du comité a le droit de se fier : (i) à l'intégrité des personnes ou des organismes qui font partie ou non de la Fiducie qui lui transmettent de l'information; (ii) à l'exactitude de l'information, notamment financière, que ces personnes ou organismes fournissent au comité; et (iii) aux déclarations que font la direction et les auditeurs externes relativement aux services liés aux technologies de l'information, aux services d'audit interne et aux services non liés à l'audit que les auditeurs externes fournissent à la Fiducie et à ses filiales.

E. RESPONSABILITÉS ET ACTIVITÉS

1. Examen des documents et des rapports

- a) *États financiers annuels.* Le comité examine avec la direction et les auditeurs externes, tant collectivement que séparément, avant leur diffusion publique :
- (i) les états financiers consolidés audités annuels;
 - (ii) l'examen par l'auditeur externe des états financiers consolidés annuels et le rapport y afférent;
 - (iii) toute modification importante exigée dans le plan d'audit externe;
 - (iv) les questions importantes abordées avec la direction pendant l'audit, notamment toute restriction quant à la portée des activités ou à l'accès à l'information;
 - (v) les questions liées à la réalisation de l'audit qui doivent faire l'objet d'un entretien conformément aux normes d'audit généralement reconnues applicables à la Fiducie.

Après l'examen des documents et des questions dont il est question ci-dessus, le comité formule une recommandation aux fiduciaires quant à l'approbation des états financiers annuels avec les modifications que le comité prévoit apporter et recommander, tel qu'il le juge nécessaire.

- b) *États financiers intermédiaires.* Le comité examine avec la direction, et pourrait examiner avec les auditeurs externes, tant collectivement que séparément, avant leur diffusion publique, les états financiers consolidés non audités intermédiaires de la Fiducie et s'entretient avec les auditeurs externes des questions devant être abordées conformément aux normes d'audit généralement reconnues applicables à la Fiducie.
- c) *Rapport de gestion.* Le comité examine avec la direction et les auditeurs externes, tant collectivement que séparément, avant leur diffusion publique, l'analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation annuelle et intermédiaire (le « rapport de gestion »).
- d) *Approbation du rapport de gestion annuel, des états financiers intermédiaires et du rapport de gestion.* Le comité formule une recommandation aux fiduciaires quant à l'approbation du rapport de gestion annuel avec les modifications que le comité prévoit apporter et recommander, tel qu'il le juge nécessaire. En outre, le comité approuve les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion intermédiaire de la Fiducie, si le conseil délègue ce pouvoir au comité. Si ce pouvoir n'a pas été

délégué au comité, le comité formule une recommandation aux fiduciaires quant à l’approbation des états financiers intermédiaires et du rapport de gestion intermédiaire avec les modifications que le comité prévoit apporter et recommander, tel qu’il le juge nécessaire.

- e) *Communiqués.* Pour ce qui est des communiqués de la Fiducie :
 - (i) Le comité examine les états financiers, le rapport de gestion et les communiqués portant sur les résultats annuels et intermédiaires de la Fiducie avant leur diffusion publique.
 - (ii) Le comité examine avec la direction, avant leur diffusion publique, les communiqués portant sur les résultats annuels et intermédiaires (en portant une attention particulière à l’emploi de l’information « pro forma » ou « rajustée hors PCGR ») de même que l’information financière et les prévisions de résultats des analystes et des agences de notation.
- f) *Rapports et rapports d’ordre réglementaire.* Le comité examine les rapports et les rapports d’ordre réglementaire de la Fiducie et s’entretient avec la direction et les auditeurs externes dans la mesure jugée appropriée par le comité, tel qu’il est prescrit par la loi.
- g) *Autre information financière.* Le comité examine l’information financière figurant dans un prospectus, une notice annuelle ou une circulaire d’information avec la direction et les auditeurs externes, tant collectivement que séparément, avant leur diffusion publique, et formule une recommandation aux fiduciaires quant à l’approbation de ce prospectus, de cette notice annuelle ou de cette circulaire d’information avec les changements que le comité prévoit apporter et recommander, tel qu’il le juge nécessaire.

2. Communication de l’information financière

- a) *Établissement et évaluation des procédures.* Le comité s’assure que des procédures adéquates sont utilisées pour l’examen de la communication de l’information financière extraite ou tirée des états financiers de la Fiducie et évalue chaque année le caractère adéquat de ces procédures.
- b) *Application des IFRS.* Le comité s’assure que les auditeurs externes jugent que les estimations et les jugements de la direction en matière comptable ainsi que le choix des principes comptables représentent une mise en pratique appropriée des normes internationales d’information financière.
- c) *Pratiques et politiques.* Le comité examine avec la direction et les auditeurs externes, tant collectivement que séparément, les principales pratiques et politiques comptables de la Fiducie.

3. Auditeurs externes

- a) *Surveillance et responsabilité.* Pour ce qui est des auditeurs externes de la Fiducie :
 - (i) Le comité recommande aux fiduciaires les auditeurs externes qui seront désignés afin d’établir ou de remettre un rapport d’audit ou de fournir d’autres services d’audit, d’examen ou d’attestation à l’émetteur et fixe la rémunération des auditeurs externes.
 - (ii) Le comité est directement chargé de superviser les travaux des auditeurs externes dont les services ont été retenus afin d’établir ou de remettre un rapport des auditeurs ou d’effectuer d’autres services d’audit, d’examen ou d’attestation à la Fiducie, y compris la résolution des conflits entre la direction et les auditeurs externes à l’égard de l’information financière.
- b) *Reddition de compte.* Les auditeurs externes rendent compte directement au comité et relèvent de celui-ci.

- c) *Rendement et examen.* Le comité examine annuellement le rendement des auditeurs externes et recommande aux fiduciaires la nomination des auditeurs externes ou approuve la révocation des auditeurs externes si les circonstances le justifient, afin d'établir ou de remettre un rapport des auditeurs ou de fournir d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation à la Fiducie.
- d) *Plan d'audit annuel.* Le comité examine avec les auditeurs externes et la direction, tant collectivement que séparément, la portée globale du plan d'audit annuel et les ressources que les auditeurs externes consacreront à l'audit. Le comité examine annuellement et approuve les honoraires devant être versés aux auditeurs externes dans le cadre de l'audit annuel.
- e) *Services non liés à l'audit*
 - (i) Les « services non liés à l'audit » désignent tous les services fournis par les auditeurs externes à l'exception des services d'audit. Le comité approuve préalablement tous les services non liés à l'audit devant être fournis à la Fiducie ou à ses filiales par l'auditeur externe de la Fiducie et autorise tous les services non liés à l'audit, à l'exception des services non liés à l'audit dont :
 - A) le montant total de l'ensemble de ces services non liés à l'audit qui n'ont pas fait l'objet d'une approbation préalable est raisonnablement susceptible de représenter moins de 5 % du montant total des honoraires versés par l'émetteur et ses filiales à l'auditeur externe de la Fiducie pendant l'exercice au cours duquel les services sont fournis;
 - B) l'émetteur ou les filiales de la Fiducie, selon le cas, n'ont pas pris en compte les services comme des services non liés à l'audit au moment de l'élaboration de la mission d'audit;
 - C) les services sont rapidement portés à l'attention du comité et approuvés, avant la réalisation de l'audit, par le comité ou par un ou plusieurs de ses membres qui s'est vu déléguer le pouvoir d'accorder de telles approbations par le comité.
 - (ii) Le comité peut déléguer à un ou plusieurs membres du comité le pouvoir d'accorder une approbation préalable pour les services non liés à l'audit. La décision prise par ce membre quant à l'approbation d'un service non lié à l'audit est présentée par celui-ci au comité dans son ensemble à la première réunion prévue après l'approbation préalable.
 - (iii) Le comité adopte des politiques et des procédures précises pour la prestation des services non liés à l'audit si :
 - A) les politiques et les procédures d'approbation préalable sont présentées en détail quant aux services visés;
 - B) le comité est avisé de chaque service non lié à l'audit;
 - C) les procédures ne prévoient pas la délégation des pouvoirs du comité à la direction.
- f) *Examen de l'indépendance.* Le comité examine et évalue les compétences, le rendement et l'indépendance des auditeurs externes, y compris les exigences relatives à cette indépendance prévues par la loi régissant la Fiducie. Le comité reçoit au moins chaque année une déclaration écrite des auditeurs externes faisant état de leurs liens avec la Fiducie et, au besoin, recommande aux fiduciaires les mesures appropriées à prendre pour s'assurer de l'indépendance des auditeurs externes et de leur obligation de rendre compte au comité.

4. Gestion des risques

- a) *Généralités.* Le comité d'audit décèle, surveille, évalue et atténue les principaux risques susceptibles d'avoir une incidence sur la communication de l'information financière et sur les activités de la Fiducie.
- b) *Couverture.* Le comité d'audit passe en revue les politiques de la Fiducie à l'égard des opérations sur instruments dérivés et des opérations de couverture et obtient périodiquement la confirmation de la part de la direction que ces politiques sont respectées.
- c) *Reprise après sinistre.* Le comité d'audit passe en revue les politiques de la Fiducie à l'égard des plans de reprise après sinistre, y compris les politiques et programmes relatifs aux systèmes informatiques et aux immeubles.
- d) *Assurance.* Le comité d'audit examine chaque année le montant et les modalités des polices d'assurance à obtenir ou souscrites par la Fiducie à l'égard des risques liés à ses activités et aux responsabilités éventuelles des fiduciaires ou des dirigeants de la Fiducie dans l'exercice de leurs fonctions et de leurs responsabilités.
- e) *Fraude.* Le comité d'audit évalue les risques liés à la fraude dans la communication de l'information financière et formule des recommandations à la direction à l'égard des procédures de gestion de ce risque.

5. Rapports au conseil des fiduciaires

- a) *Rapports.* Le comité examine notamment les questions suivantes, en plus des rapports prévus dans le présent mandat, et il fait un compte rendu périodique aux fiduciaires sur ces questions :
 - (i) les questions qui ont trait à la qualité ou à l'intégrité des états financiers de la Fiducie, à la conformité de la Fiducie aux exigences juridiques ou réglementaires ou au rendement et à l'indépendance des auditeurs externes de la Fiducie;
 - (ii) les résultats des réunions du comité;
 - (iii) les autres questions pertinentes pour l'exécution des obligations du comité.
- b) *Recommandations.* Outre les recommandations prévues ailleurs dans le présent mandat, le comité fait les recommandations qu'il juge appropriées. Le rapport aux fiduciaires prend la forme d'un rapport verbal par le président ou tout autre membre du comité nommé par le comité pour l'établissement du rapport.

6. Dénonciation

- a) *Procédures.* Le comité établit des procédures à l'égard de ce qui suit :
 - (i) la réception, la conservation et le traitement des plaintes que reçoit la Fiducie au sujet de points discutables en matière de comptabilité, de contrôle comptable interne ou d'audit;
 - (ii) l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les salariés de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit.
- b) *Avis aux salariés.*
 - (i) Pour se conformer au paragraphe qui précède, le comité s'assure que l'émetteur avise tous les salariés, par le biais d'un code d'éthique commerciale écrit (le « code »), ou si le conseil n'a pas adopté un tel code, par le biais d'un avis écrit ou électronique, qu'il encourage

fortement tout salarié qui croit raisonnablement que les entités de la Fiducie ou leurs auditeurs externes ont eu recours à des procédures discutables en matière de comptabilité, de contrôle comptable interne ou d'audit à signaler ces préoccupations en communiquant directement avec le président. Ces préoccupations peuvent être signalées sous le couvert de l'anonymat et en toute confidentialité.

- (ii) Aucune des entités ne prendra ni ne permettra aucune forme de représailles contre un salarié qui a de bonne foi signalé des points discutables en matière de comptabilité, de contrôle comptable interne ou d'audit. Ces représailles seront elles-mêmes considérées comme des violations graves de la présente politique.
- (iii) Le comité enquête sur toutes les violations signalées en suivant les règles de procédure que recommandent des conseillers juridiques externes.

7. Généralités

- a) *Accès à des conseillers juridiques.* Le comité examinera périodiquement avec des conseillers juridiques externes de son choix toute question juridique qui pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers, les politiques de la Fiducie en matière de conformité et les rapports importants ou les demandes de renseignements d'organismes de réglementation ou d'agences gouvernementales.
- b) *Embauche d'associés et d'employés d'auditeurs externes.* Le comité examine chaque année et approuve les politiques d'embauche de la Fiducie à l'égard d'associés et de salariés et d'ex-associés et ex-salariés des auditeurs externes et ex-auditeurs externes de la Fiducie.
- c) *Généralités.* Le comité s'acquitte des autres fonctions et exerce les pouvoirs que les fiduciaires peuvent à l'occasion lui assigner ou lui conférer ainsi que des autres fonctions qui peuvent être imposées à un comité d'audit en vertu de la loi, des règlements ou des règles des bourses pertinentes.

F. ÉVALUATION ET EXAMEN ANNUEL DU RENDEMENT

1. Évaluation

- a) Le comité examine et évalue chaque année le rendement du comité et de ses membres, notamment à l'égard de la conformité du comité au présent mandat. En outre, le comité évalue chaque année la pertinence du présent mandat et recommande toute modification proposée aux fiduciaires.
- b) Le comité examine chaque année les opérations concernant les administrateurs et les dirigeants, notamment les frais de déplacement et de représentation, les opérations entre personnes apparentées et les conflits d'intérêts.
- c) La direction est tenue de fournir au comité, au moins une fois par année, un rapport sur les contrôles internes, dont une assurance raisonnable que ces contrôles sont adéquats pour faciliter une communication de l'information financière fiable dans les délais prescrits. Le comité examine également avec les auditeurs et la direction toutes les faiblesses liées au contrôle interne qu'ont décelées les auditeurs externes et en fait le suivi.

G. CALENDRIER

Le calendrier de suivi du comité d'audit se trouve ci-après.

Calendrier de suivi du comité d'audit

Réunions prévues

Points à l'ordre du jour	Mars	Mai	Août	Novembre
--------------------------	------	-----	------	----------

A. Systèmes de contrôle à l'égard de l'information financière

(i)	Examiner les rapports des dirigeants décrivant des changements dans les risques financiers.	X	X	X	X
(ii)	Examiner la lettre des auditeurs externes à l'intention des entités et les réponses aux suggestions qui y sont faites.	X			
(iii)	Examiner toute nouvelle nomination à des postes de cadre responsable de la communication de l'information financière.	X	X	X	X
(iv)	Obtenir l'assurance des auditeurs internes et externes à l'égard du cadre global de contrôle et de la convenance des contrôles à l'égard du système comptable.	X	X	X	X
(v)	Réviser le processus de certification des états financiers, les contrôles et les procédures à l'égard de l'information financière.	X			
(vi)	Examiner les procédures établies concernant la réception et le traitement des plaintes au sujet des contrôles comptables ou de questions d'audit et l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité.			X	
(vii)	Recevoir des auditeurs externes le rapport sur les politiques comptables critiques et l'examiner.	X			

B. États financiers intermédiaires

(i)	Examiner les états financiers intermédiaires avant leur publication et recommander leur approbation aux fiduciaires.		X	X	X
(ii)	Examiner les états financiers intermédiaires avant leur publication et recommander leur approbation aux fiduciaires.		X	X	X

Points à l'ordre du jour	Mars	Mai	Août	Novembre
--------------------------	------	-----	------	----------

C. États financiers annuels et autre information financière

(i)	Examiner toute modification des politiques ou des conventions comptables ou des exigences de communication de l'information financière qui pourrait avoir des incidences sur les états financiers de l'exercice.	X	X	X	X
(ii)	Obtenir des sommaires d'opérations importantes et d'autres questions potentiellement difficiles dont le traitement dans les états financiers annuels doit être	X	X	X	X
(iii)	Obtenir des projets d'états financiers annuels avant la réunion du comité et évaluer sur une base préliminaire le caractère raisonnable des états financiers à la lumière des analyses remises par les dirigeants.	X			
(iv)	Examiner le sommaire des poursuites importantes en cours ou imminentes, des réclamations et des évaluations.	X	X	X	X
(v)	Discuter des états financiers annuels et du rapport des auditeurs sur ceux-ci en détail avec les dirigeants et les auditeurs.	X			
(vi)	Examiner les politiques comptables critiques, les variantes possibles dans la présentation de l'information financière et les communications importantes entre la direction et les auditeurs externes.	X	X	X	X
(vii)	Examiner le rapport annuel et les autres documents d'information annuels, notamment le rapport de gestion et le communiqué sur le	X			
(viii)	Faire au conseil une recommandation quant à l'opportunité d'approuver les états financiers annuels.	X			
(ix)	Examiner les plans de gestion des risques et les programmes d'assurance.		X		
(x)	Examiner les programmes et les politiques en matière de couverture.		X		
(xi)	Évaluer la convenance des contrôles et des procédures de communication de l'information.				X

Points à l'ordre du jour	Mars	Mai	Août	Novembre
--------------------------	------	-----	------	----------

D. Mandats d'audit externe, rapports, planification et nomination.

(i)	Examiner le plan d'audit avec les auditeurs externes.				X
(ii)	Discuter en privé avec les auditeurs externes des questions qui influent sur le déroulement de l'audit et d'autres questions internes.	X	X	X	X
(iii)	Recommander l'engagement ou le remplacement des auditeurs externes. Si on projette de changer d'auditeurs, examiner toutes les questions se rapportant au changement ainsi que les étapes prévues aux fins d'une transition ordonnée.	X			
(iv)	Évaluer l'indépendance des auditeurs externes. S'assurer de la rotation de l'associé principal et de tout associé coordonnateur responsable de l'audit en conformité avec la loi.	X			
(v)	Examiner les services non liés à l'audit devant être fournis par les auditeurs externes et approuver leur obtention.	X	X	X	X
(vi)	Examiner les modalités du mandat de l'auditeur externe et la rémunération devant lui être versée et en recommander l'approbation aux fiduciaires.	X			
(vii)	Examiner les politiques concernant l'engagement de salariés de l'auditeur externe.				X

E. Rapports et planification d'audit interne

(i)	Examiner le rapport sommaire de la fonction d'audit interne pour le dernier exercice.	X			
(ii)	Examiner les activités et les ressources de la fonction d'audit interne pour l'exercice à venir.		X		

F. Questions en matière de gouvernance

(i)	Examiner le mandat du comité d'audit.				X
(ii)	Examiner les politiques en matière de comptabilité et de finances.	X			

G. Principaux documents d'information

(i)	Examiner le contenu de tout document d'information important avant sa diffusion et en recommander l'approbation au conseil.	X	X	X	X
-----	---	---	---	---	---