SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL

NOTICE ANNUELLE

Pour l'exercice terminé

le 31 décembre 2015

Le 23 mars 2016

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS **3**

GLOSSAIRE **4**

STRUCTURE D'ENTREPRISE **6**

ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS DE PLAZA **8**

Questions d'ordre général 8
Historique sur trois ans 8
Acquisitions 9
Aliénations 10
Financement par émission d'actions 11

ACTIVITÉS DE PLAZA **11**

Aperçu 11
Résumé des immeubles 12
Stratégie 12
Compétences et savoir-faire 13
Les 10 principaux locataires 14
Location et taux d'occupation 14
Employés 15
Immeubles 16
Contexte commercial et perspectives 16

FACTEURS DE RISQUE **18**

Risques liés à l'exploitation 18
Concurrence 18
Risques liés au taux d'intérêt, au financement et au refinancement 19
Clauses restrictives 19
Dépendance à l'égard de sources de capital externes 19
Risque de crédit 19
Risques liés au renouvellement de baux et aux taux d'occupation 20
Risques liés à l'aménagement et aux acquisitions 20
Placements en coentreprises 21
Risques liés à l'environnement 21
Risque de litiges 22
Obligations non déclarées éventuelles liées aux acquisitions 22
Flux de trésorerie, dépenses en immobilisations et dividendes 22
Les distributions en espèces ne sont pas garanties 23
Conjoncture économique 23
Dépendance envers les locataires piliers 23
Stabilité économique des marchés locaux 24
Questions propres aux baux 24
Propriété des immeubles visés par des baux fonciers 24
Conflits d'intérêts éventuels 25
Risque d'illiquidité 25
Pertes non assurées 25
Employés clés 25
Risque d'exploitation 25
Statut pour les fins fiscales 25
Modification des lois et des politiques administratives 26
Dilution 26
Restrictions relatives aux rachats 27
Marché pour la négociation des parts et cours des parts 27
Nature de l'investissement 27
Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière 27

DISTRIBUTIONS **28**
Régime de réinvestissement des distributions 28
DÉCLARATION DE FIDUCIE **29**
Questions d'ordre général 29
Assemblées des porteurs de parts 29
Droit de rachat 30
Achats de parts par Plaza 30
Offres publiques de rachat 30
Émissions de parts 31
Système d'inventaire des titres sans certificat (« système ITSC ») 31
Restriction relative à la propriété par des non-résidents 31
Lignes directrices en matière d'investissements 32
Politiques en matière d'exploitation 33
Modification de la déclaration de fiducie 35
Disposition relative au préavis 37
STRUCTURE DU CAPITAL **38**
Description des parts 38
Parts spéciales avec droit de vote 39
Parts privilégiées 39
Régime d'unités d'actions incessibles 40
Régime de parts différées 40
Emprunt 40
Facilités de crédit et prêts hypothécaires 41
Facilité de crédit-relais 43
Obligations hypothécaires, débentures et débentures convertibles 43
Endettement en 2016 et activités de financement par capitaux propres 44
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES **45**
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION **47**
Fiduciaires et membres de la haute direction 47
Comités 48
Comité d'audit 48
Comité de gouvernance et de la rémunération 48
Interdiction d'opérations et faillites 49
CONFLITS D'INTÉRÊTS **50**
POURSUITES JUDICIAIRES ET MESURES RÉGLEMENTAIRES **50**
DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES **50**
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES **51**
CONTRATS IMPORTANTS **51**
EXPERTS **51**
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES **51**
ANNEXE A – ANNEXE 52-110A1 – INFORMATION SUR LE COMITÉ D'AUDIT À FOURNIR DANS LA NOTICE ANNUELLE **52**

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle (la « notice annuelle ») et certains documents qui y sont intégrés par renvoi renferment des « énoncés prospectifs » qui traduisent les attentes de Plaza en ce qui a trait à ses objectifs, à ses projets, à ses buts, à ses stratégies, à sa croissance future, à ses résultats d'exploitation, à son rendement, à ses perspectives commerciales et à ses occasions d'affaires. On peut reconnaître les énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « projette », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « prévu », « estime », « a l'intention de », « prévoit », « ne prévoit pas » ou « est d'avis que » ou de variations de ces termes et, à l'égard d'une mesure, d'une situation ou de résultats, par l'emploi d'un temps futur ou conditionnel ou de termes tels que « survenir », « atteindre » ou « continuer » et d'expressions similaires. La présente notice annuelle renferme notamment des énoncés prospectifs aux rubriques « Évolution générale des activités de Plaza – Questions d'ordre général », « Activités de Plaza – Stratégie », « Activités de Plaza – Contexte commercial et perspectives », « Activités de Plaza – Location et taux d'occupation », « Activités de Plaza – Aperçu », « Facteurs de risque » et comprennent notamment des énoncés relatifs à ce qui suit : (i) la disponibilité du financement par emprunt à long terme; (ii) le domaine sur lequel les investissements de Plaza sont axés; (iii) la stratégie de Plaza; (iv) les capacités de Plaza; (v) la conjoncture économique locale et au sein du secteur immobilier; (vi) les locations sur le marché; (vii) le rendement futur de Plaza; (viii) la réalisation de travaux d'aménagement et de réaménagement futurs; et (ix) la clôture du placement.

Les énoncés prospectifs reposent nécessairement sur les prévisions de Plaza et comportent des risques, des impondérables, des estimations et des hypothèses qui, bien que la direction de Plaza les juge raisonnables à la date de la présente notice annuelle, pourraient faire en sorte que les résultats et le rendement réels de Plaza diffèrent considérablement des énoncés prospectifs qui figurent dans les présentes ou dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces risques sont notamment liés aux activités de Plaza en général, à la concurrence, au taux de change, au financement et au refinancement par emprunt, aux clauses restrictives, à la dépendance envers des sources externes de capital, au crédit, au renouvellement des baux, au taux d'occupation, à l'évolution de la situation, aux acquisitions, aux investissements en coentreprise, aux questions environnementales, aux litiges, aux responsabilités éventuelles non déclarées relatives aux acquisitions, aux flux de trésorerie, aux dépenses en immobilisations, aux distributions, aux distributions en espèces qui ne sont pas garanties, à la conjoncture économique, à la dépendance envers des locataires piliers, à la stabilité économique des marchés locaux, aux facteurs propres à chaque bail, à la propriété des immeubles faisant l'objet d'un bail foncier, aux conflits d'intérêts éventuels, à la liquidité, aux pertes non assurées, à la dépendance envers des employés clés, aux questions en matière d'exploitation, au statut fiscal de Plaza, à l'évolution de la législation et des politiques administratives, à la dilution, aux restrictions en matière de rachats, au marché pour la négociation des parts, au cours des parts, à la nature d'un investissement dans les parts ainsi qu'aux contrôles et procédures de communication de l'information et au contrôle interne à l'égard de l'information financière. Les estimations, les opinions et les hypothèses de Plaza, qui pourraient se révéler incorrectes, comprennent les différentes hypothèses figurant dans les présentes, notamment en ce qui a trait à la conjoncture économique, à la situation du marché des capitaux et à la concurrence au sein du secteur immobilier. Parmi les principaux facteurs sous-jacents aux énoncés prospectifs ou sur lesquels les énoncés prospectifs sont fondés, on compte notamment la stabilité du secteur du commerce de détail, la stabilité des taux d'intérêt ainsi que l'accès aux marchés du financement par actions et par emprunt afin de financer, à un coût acceptable, le programme de croissance futur de Plaza.

Plaza déconseille aux investisseurs éventuels de se fier indûment aux énoncés prospectifs, qui comportent des risques et des impondérables importants, qui ne doivent pas être considérés comme des garanties quant au rendement ou aux résultats futurs et qui ne se révéleront pas nécessairement des indications fiables quant à l'atteinte du rendement ou des résultats prévus. Divers facteurs sont susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats dont il est question dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Ces énoncés prospectifs sont faits à la date de la présente notice annuelle et, sauf dans la mesure où la loi l'exige expressément, Plaza n'est aucunement tenue de les mettre à jour ou de les réviser publiquement, pour quelque raison que ce soit, pas même pour tenir compte de nouveaux renseignements ou de l'évolution de la situation.

Sauf indication contraire, tous les montants en dollars exprimés dans la présente notice annuelle sont libellés en dollars canadiens et les données statistiques et financières sont données au 31 décembre 2015.

GLOSSAIRE

« **actions ordinaires** » désigne les actions ordinaires de la Société;

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

« **billets émis au rachat de parts** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de fiducie – Droit de rachat »;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;

« **conseil** » désigne le conseil d'administration de la Société ou le conseil des fiduciaires de Plaza, selon le cas;

« **conversion en FPI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure d'entreprise »;

« **cours** » désigne l'un ou l'autre des éléments suivants :

a) un montant qui correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal sur lequel les parts sont inscrites ou négociées pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs terminée à la date en cause;

b) un montant qui correspond au cours de clôture moyen pondéré d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal sur lequel les parts sont inscrites ou négociées pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs terminée à la date en cause si la bourse ou le marché en question ne fournit pas les renseignements nécessaires au calcul d'un cours moyen pondéré;

c) si des opérations ont été réalisées sur la bourse ou le marché en cause pendant moins de cinq des 10 jours de bourse, un montant qui correspond à la moyenne simple des cours suivants, établis pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs terminés à la date en cause : la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts pour chaque jour pendant lequel aucune opération n'a été réalisée; le cours de clôture des parts pour chaque jour pendant lequel des opérations ont été réalisées si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts pour chaque jour pendant lequel des opérations ont été réalisées si la bourse ou le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts négociées à une date donnée;

« **cours de clôture** » désigne l'un ou l'autre des éléments suivants :

a) un montant qui correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part à la bourse principale ou sur le marché principal sur lequel les parts sont inscrites ou négociées à la date précisée, pourvu que la bourse principale ou le marché principal fournisse les renseignements nécessaires au calcul d'un cours moyen pondéré en fonction du volume pour les parts à la date précisée;

b) un montant qui correspond au cours de clôture d'une part sur la bourse principale ou sur le marché principal si des opérations ont été réalisées à la date précisée et si la bourse principale ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture pour les parts à la date précisée;

c) un montant qui correspond à la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse principale ou sur le marché principal si des opérations ont été réalisées à la date précisée et si la bourse principale ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes pour les parts à la date précisée;

d) la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts sur la bourse principale ou le marché principal si aucune opération n'a été réalisée à la date précisée;

« **débentures de série A** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties de série A venant à échéance le 31 décembre 2014 prises en charge par la Société dans le cadre de son acquisition de KEYreit aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire;

« **débentures de série B** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties de série B venant à échéance le 31 décembre 2016 prises en charge par la Société dans le cadre de son acquisition de KEYreit aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire;

« **débentures de série C** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties de série C venant à échéance le 31 décembre 2017 prises en charge par la Société dans le cadre de son acquisition de KEYreit aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire;

« **débentures de série D** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties de série D venant à échéance le 31 décembre 2018;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de Plaza datée du 1er novembre 2013;

« **dette** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de fiducie – Politiques en matière d'exploitation »;

« **disposition relative au préavis** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de fiducie – Disposition relative au préavis »;

« **EIPD** » désigne une « EIPD-fiducie » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée », tel que ces termes sont définis dans la Loi de l'impôt;

« **exception relative aux FPI** » désigne les exceptions aux règles relatives aux EIPD de la Loi de l'impôt qui font en sorte qu'une fiducie n'est pas considérée comme une EIPD pour une année d'imposition;

« **fiduciaire** » désigne un fiduciaire du conseil;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **LCC** » désigne la *Loi sur les corporations commerciales* du Nouveau-Brunswick, telle qu'elle pourrait être modifiée, y compris les règlements pris en application de cette loi;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), telle qu'elle pourrait être modifiée, y compris les règlements pris en application de cette loi;

« **non-résident** » désigne une personne qui est un « non-résident » au sens de la Loi de l'impôt et une société de personnes qui n'est pas une société de personnes canadienne pour l'application de la Loi de l'impôt;

« **offre relative à un changement de contrôle** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Emprunt »;

« **part différée** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Régime de parts différées »;

« **parts** » désigne les parts de Plaza;

« **parts privilégiées** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Description des parts »;

« **parts spéciales avec droit de vote** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Description des parts »;

« **personne** » désigne des personnes physiques, des sociétés par actions, des sociétés de personnes, des sociétés en nom collectif, des sociétés de capitaux, des sociétés à responsabilité limitée, des coentreprises, des associations, des personnes morales, des fiducies, des banques, des sociétés de fiducie, des caisses de retraite, des fiducies d'entreprise ou d'autres organismes, qu'il s'agisse ou non d'entités juridiques, ainsi que des gouvernements, des organismes et leurs subdivisions politiques;

« **PGML** » désigne Plaza Group Management Limited;

« **placement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Endettement en 2016 et activités de financement par capitaux propres »;

« **Plaza** » désigne Société civile de placements immobiliers Plaza Retail, société qui a remplacé la Société;

« **porteur de parts qui propose une candidature** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Déclaration de fiducie – Disposition relative au préavis »;

« **prix d'offre des débentures** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Emprunt »;

« **prix de rachat** » désigne, à l'égard de chaque part, le moins élevé des montants suivants :

a) 90 % du cours d'une part, calculé à la date du dépôt des parts aux fins de rachat;

b) 100 % du cours de clôture à la date du dépôt des parts aux fins de rachat;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles relatives aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées promulguées dans la Loi de l'impôt, qui prévoient l'imposition de certains revenus d'une fiducie ou d'une société de personnes cotée en bourse qui sont distribués à ses investisseurs, comme si le revenu avait été généré par une société par actions imposable et distribué aux actionnaires sous forme de dividendes. Ces règles s'appliquent exclusivement aux EIPD et à leurs investisseurs;

« **Société** » désigne Centres Commerciaux Plazacorp Ltée;

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

« **UAI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Structure du capital – Régime d'unités d'actions incessibles »;

« **valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, le plus élevé des montants entre (i) la valeur des actifs de Plaza et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est indiquée sur le dernier bilan consolidé, déduction faite des créances qui tiennent compte de la bonification du taux d'intérêt à l'égard de tout emprunt pris en charge par Plaza; et (ii) le coût historique des actifs de Plaza et de ses filiales consolidées.

STRUCTURE D'ENTREPRISE

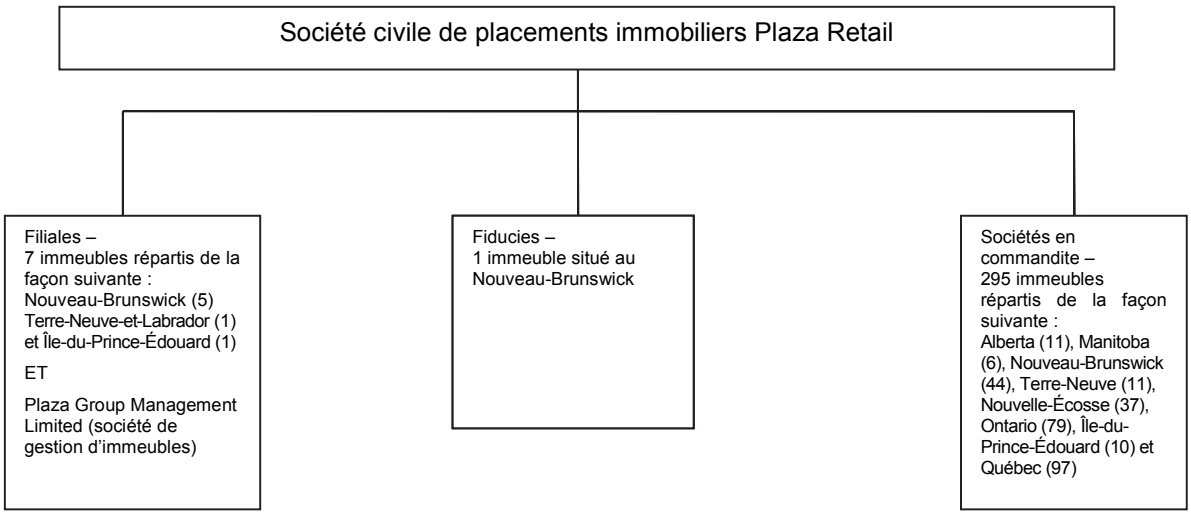
Les Centres Commerciaux Plazacorp Ltée a été constituée en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales* (Nouveau-Brunswick) (la « **LCC** ») le 2 février 1999. Le 11 décembre 2002, sur réception de l'approbation des actionnaires et des autorités de réglementation, la Société a déposé des statuts de modification auprès du Directeur en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales* afin d'ajouter des droits de rachat aux actions ordinaires de la Société, ce qui la rend admissible à titre de « société de placement à capital variable » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Le 1er novembre 2013, la Société et Plaza ont conclu une convention d'arrangement aux termes de laquelle elles ont accepté de restructurer les affaires de la Société dans le cadre d'un plan d'arrangement en vertu de l'article 128 de la *Loi sur les corporations commerciales* (Nouveau-Brunswick) afin, notamment, de convertir la structure de la Société qui, de société par actions, deviendrait une fiducie de placement immobilier. La conversion en fiducie de placement immobilier a été réalisée avec prise d'effet le 1er janvier 2014 (la « **conversion en FPI** »). Dans le cadre de la conversion en FPI, les actions ordinaires ont été échangées contre des parts à raison de une pour une et, le 8 janvier 2014, la négociation des parts à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») a débuté sous le symbole « PLZ.UN ».

Plaza est une fiducie régie par les lois de la province de l'Ontario. Le siège et bureau principal de Plaza est situé au 98 Main Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3A 9N6. Les parts de Plaza sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « PLZ.UN ».

Le conseil est chargé de la direction générale de Plaza, y compris de prendre des décisions concernant l'acquisition et la disposition de ses actifs au-delà de seuils prévus. Les fiduciaires sont élus afin de fournir une orientation et une surveillance stratégiques, collectivement et individuellement, à la direction en vue d'atteindre l'objectif de Plaza, qui consiste à générer un rendement fiable et croissant aux porteurs de parts principalement au moyen de l'aménagement et du réaménagement d'immeubles commerciaux.

Le graphique suivant présente la structure actuelle de Plaza (au 23 mars 2016) :



Les immeubles de Plaza sont détenus en propriété véritable directe ou indirecte dans une société par actions, une société en commandite ou une fiducie. Le tableau suivant présente le nom et le territoire de constitution de chacune des filiales de Plaza, de même que le taux de propriété directe et indirecte de Plaza, exprimé en pourcentage, au 23 mars 2016. Les filiales dont les produits d'exploitation et les actifs totaux composent 10 % ou moins des produits d'exploitation et des actifs consolidés de Plaza sont exclues du tableau. De plus, les produits d'exploitation et les actifs totaux des filiales exclues composent, dans l'ensemble, 20 % ou moins des produits d'exploitation et des actifs consolidés de Plaza.

Nom de la filiale[1)]	Territoire de constitution	Taux de propriété directe	Taux de propriété directe
Sociétés en commandite			
Plaza Master Limited Partnership	NB	100 %	s.o.
Scott's Real Estate Limited Partnership	ON	100 %	s.o.

Note : 1) L'investissement dans les filiales indiquées ci-dessus ne comprend pas les placements dans des titres à négociation restreinte.

ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS DE PLAZA

Questions d'ordre général

La Société a été constituée le 2 février 1999 et la négociation de ses titres à la bourse que la Bourse de croissance TSX a remplacée a commencé le 30 juillet 1999. Le 11 décembre 2002, sur réception de l'approbation des actionnaires et des autorités de réglementation, la Société a déposé des statuts de modification afin de se convertir en une société de placement à capital variable. Le 2 juillet 2013, la Société est passée d'une inscription à la Bourse de croissance TSX à une inscription à la TSX. Le 1er novembre 2013, la Société et Plaza ont conclu une convention d'arrangement aux termes de laquelle elles ont accepté de restructurer les affaires de la Société dans le cadre d'un plan d'arrangement en vertu de l'article 128 de la LCC afin, notamment, de convertir la structure de la Société qui, de société par actions, deviendrait une fiducie de placement immobilier. La conversion en FPI a été réalisée le 1er janvier 2014.

Plaza est un promoteur, un propriétaire et un gestionnaire d'immeubles de commerces de détail dont les activités sont principalement exercées dans le Canada atlantique, le Québec et l'Ontario. Plaza offre une stratégie commerciale unique différente de celles qui sont offertes par ses pairs au sein du secteur immobilier.

- Plaza a de longs antécédents de croissance relutive et de création de valeur.
- Les principales activités de Plaza sont axées sur les occasions d'ajouter de la valeur par l'aménagement ou le réaménagement, pour son propre compte, d'immeubles de commerces de détail fermés et ouverts au Canada.
- Plaza a tissé des liens étroits avec des commerçants de premier plan.
- Plaza bénéficie d'un avantage sur le plan concurrentiel à titre de promoteur dans le Canada atlantique.
- Les capacités en matière d'entreprenariat de Plaza permettent à l'entremise de s'adapter plus facilement à l'évolution de la conjoncture.
- Plaza est entièrement internalisée et est en mesure d'aménager à l'interne des immeubles de commerces de détail.
- Plaza réduit au maximum les dettes à court terme qu'elle contracte, ce qui assure un rendement pour les porteurs de parts et atténue les risques liés au financement.
- Des initiés détiennent une participation considérable dans Plaza.
- Plaza met l'accent sur les flux de trésorerie par part ainsi que sur la croissance par part, et elle exerce ses activités de façon à optimiser ces données et, par conséquent, les distributions aux porteurs de parts.

La croissance de Plaza est favorisée par des travaux d'aménagement et de réaménagement qui ajoutent de la valeur ainsi que par une croissance interne découlant du renouvellement des baux du portefeuille actuel. La stratégie commerciale unique de Plaza ainsi que l'accent qu'elle met sur les flux de trésorerie par part lui ont permis d'accroître ses distributions chaque année depuis qu'elle a commencé à verser des distributions en novembre 2002. Plaza est l'une des deux seules FPI canadiennes à avoir accru ses distributions chaque année pendant une période aussi longue, et la seule FPI au Canada à avoir plus que triplé ses distributions au cours de cette période. Le taux de croissance annuel composé des distributions de Plaza s'établit environ à 10 %.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille de Plaza comprenait des participations dans 308 immeubles d'une superficie totale d'environ 7,1 millions de pieds carrés (superficie qui est principalement occupée par des locataires nationaux) et des terrains supplémentaires destinés à l'aménagement. Parmi ces éléments, on compte des immeubles détenus indirectement par Plaza par l'entremise de ses filiales et par des coentreprises.

Historique sur trois ans

Plaza a connu une importante croissance au cours des trois dernières années, en raison d'acquisitions, de l'aménagement et du réaménagement d'immeubles commerciaux. Du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2015, Plaza a fait passer sa participation dans les immeubles commerciaux de 112 immeubles à 308 immeubles.

Acquisitions

Les tableaux suivants présentent les acquisitions et les aménagements d'immeubles que Plaza ou la Société ont entrepris au cours des trois derniers exercices. Aucune de ces acquisitions n'est considérée comme une acquisition significative qu'il est nécessaire de déclarer en vertu de la partie 8 du Règlement 51-102, exception faite de l'acquisition de KEYreit. Par conséquent, une annexe 51-102A4 n'a été déposée qu'à l'égard de l'acquisition de KEYreit. Les dates mentionnées sont celles où Plaza ou la Société ont acquis l'immeuble, l'immeuble de réaménagement ou le terrain où les travaux d'aménagement ont lieu.

Opérations en 2015

Immeuble	Type d'immeuble	Superficie en pieds carrés (à 100 %)	Pourcentage de propriété après l'acquisition	Date d'acquisition
Buchanan Drive Phase II, Charlottetown (IPE)[1)]	Centre ouvert	67 028	100 %	27/03/2015
35 Confederation Drive, Corner Brook (TL)[1)]	À vocation unique	23 345	100 %	16/04/2015
Princess Auto, Charlottetown (IPE)[1)]	À vocation unique	20 305	100 %	18/06/2015
600 JP Perrault, Sherbrooke (QC)[1)]	Centre ouvert	83 000	50 %	06/05/2015
Park Street Plaza, Kenora (ON)[1)2)]	Mail intérieur	168 888	20 %	26/08/2015
Mountain View Plaza, Midland (ON)[1)2)]	Mail intérieur	342 000	20 %	26/08/2015
Staples, Moncton (NB)	À vocation unique	24 999	100 %	30/12/2015
The Shoppes at Galway, St. John's (TL)[1)]	Centre ouvert	700 000	50 %	01/12/2015

Note : 1) Correspond à des projets en cours d'aménagement au 31 décembre 2015.
2) Ces mails intérieurs sont en cours de réaménagement en centres ouverts, et leur superficie s'établira respectivement à 71 192 pieds carrés et à 172 646 pieds carrés.

Avec prise d'effet le 1er janvier 2015, Plaza a clos l'achat d'intérêts de plusieurs de ses partenaires dans huit immeubles situés au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard. Le prix d'achat net (après la prise en charge des emprunts) de 6,1 millions de dollars a été réglé par l'émission de 1 319 000 parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'une société en commandite filiale au prix de 4,60 $ chacune. Ces parts de société en commandite échangeables de catégorie B sont l'équivalent, sur le plan économique, des parts de Plaza et peuvent être échangées à tout moment contre des parts de Plaza, à raison de une pour une. Les porteurs de parts de société en commandite échangeables de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions par part qui correspondent aux distributions par part versées aux porteurs de parts de Plaza. Plaza possédait une participation de 43 % à 85 % dans chacun des huit immeubles, et possède maintenant de 86 % à 100 % de chacun d'entre eux. Dans le cadre de l'émission des parts de société en commandite échangeables de catégorie B, 1 319 000 parts spéciales avec droit de vote ont été émises.

Opérations en 2014

Immeuble	Type d'immeuble	Superficie en pieds carrés (à 100 %)	Pourcentage de propriété après l'acquisition	Date d'acquisition
Galeries des Cantons, Coaticook (QC)	Centre ouvert	40 608	50 %	02/09/2014
Riverside Drive Plaza, Timmins (ON)[1)]	Centre ouvert	35 259	80 %	03/03/2014
Northside Plaza, Fredericton (NB)[1)2)]	Centre ouvert	32 578	100 %	31/07/2014
5400 Laurier Ouest, St-Hyacinthe (QC)[1)]	À vocation unique	10 135	25 %	18/02/2014

Notes : 1) Correspond à des projets en cours d'aménagement au 31 décembre 2014.
2) Correspond à des projets en cours d'aménagement au 31 décembre 2015.

Plaza a également acheté un terrain à Fredericton, au Nouveau-Brunswick et un terrain à Sydney, en Nouvelle-Écosse, qui étaient auparavant visés par des baux immobiliers conclus avec des tiers à l'égard d'immeubles de Plaza existants.

Opérations en 2013

Immeuble	Type d'immeuble	Superficie en pieds carrés (à 100 %)	Pourcentage de propriété après l'acquisition	Date d'acquisition
Beauport, Québec (QC)	À vocation unique	2 925	100 %	13/06/2013
4999, chemin Queen Mary, Montréal (QC)	Centre ouvert	13 041	25 %	05/04/2013
Lansdowne Plaza - I & II, Saint John (NB)[1)]	Centre ouvert	162 780	100 %	29/08/2013
Commercial Street - II, New Minas (NE)	Centre ouvert	9 525	100 %	31/08/2013
1086, avenue Larivière, Rouyn-Noranda (QC)	À vocation unique	2 700	100 %	19/09/2013
Portefeuille de KEYreit (au moyen de l'acquisition de KEYreit – consulter le texte ci-dessous pour obtenir de plus amples détails)	À vocation unique / Centre ouvert	1 210 949	100 %	16/05/2013

Notes : 1) Correspond à des projets en cours d'aménagement au 31 décembre 2013.
2) Correspond à des projets en cours d'aménagement au 31 décembre 2015.

Le 26 juin 2013, la Société a réalisé l'acquisition de la totalité des parts émises et en circulation de KEYreit, fiducie de placement immobilier auparavant inscrite à la TSX. Les porteurs de parts de KEYreit avaient le choix de déposer leurs parts afin d'obtenir soit 8,35 $ par part en espèces, sous réserve d'un montant en espèces total maximal de 62,1 millions de dollars, de 1,7041 action ordinaire de la Société ou d'une combinaison de ces éléments, sous réserve d'un calcul proportionnel. L'offre a expiré le 16 mai 2013 et, à ce moment, 13 288 370 parts de KEYreit étaient déposées (soit environ 88,5 % des parts de KEYreit émises et en circulation à ce moment) et avaient fait l'objet d'une prise de livraison par la Société. La Société a par la suite réalisé une opération d'acquisition ultérieure le 26 juin 2013 afin d'acquérir la totalité des parts de KEYreit restantes. Toutes les parts de KEYreit émises et en circulation, soit 15,0 millions de parts, ont été achetées par la Société au moyen du paiement d'un montant en espèces de 62,1 millions de dollars et de l'émission de 12,9 millions d'actions ordinaires de la Société, pour une contrepartie totale de 121,9 millions de dollars. Dans le cadre de l'opération, les conventions de gestion d'actifs et de gestion d'immeubles qui avaient été conclues avec JBM Properties Inc. (société appartenant à l'ancien chef de la direction de KEYreit, M. John Bitove) ont été résiliées.

Aliénations

Aliénations réalisées en 2015

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Plaza a aliéné des immeubles producteurs de revenus situés à Selkirk, au Manitoba, à Windsor, en Nouvelle-Écosse, à Oshawa, en Ontario, à Toronto, en Ontario, à Whitby, en Ontario et à Mont-Laurier, au Québec, pour un produit net de 5,3 millions de dollars. Plaza a également aliéné un terrain situé à Brandon, au Manitoba, pour un produit net de 125 000 $ ainsi qu'un terrain situé à Sherbrooke, au Québec, pour un produit de 1,0 million de dollars. Le 30 septembre 2015, Plaza a vendu une participation de 80 % dans deux immeubles producteurs de revenus dont l'un est situé à Kenora, en Ontario, et l'autre à Midland, en Ontario, pour un produit de 13,0 millions de dollars. Plaza et son partenaire obtiendront un remboursement privilégié du capital investi dans les immeubles, et le reliquat des flux de trésorerie issus des immeubles sera divisé à parts égales entre les partenaires. En outre, Plaza a procédé à l'aliénation d'un immeuble producteur de revenus situé à Drayton Valley, en Alberta, pour un produit net de 550 000 $, qui était inscrit à titre d'immeuble d'investissement détenu aux fins de vente au 31 décembre 2014.

Aliénations réalisées en 2014

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2014, Plaza a aliéné des terrains excédentaires situés à Sussex, au Nouveau-Brunswick, ainsi qu'un terrain situé à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. Plaza a également vendu des immeubles producteurs de revenus issus du portefeuille de KEYreit d'une superficie totale de 120 000 pieds carrés situés à Lloydminister, en Alberta, à Okotoks, en Alberta, à Vancouver, en Colombie-Britannique, à Liverpool, en Nouvelle-Écosse, à Brantford, en Ontario, à Carleton Place, en Ontario, à Chatham, en Ontario, à Cobourg, en Ontario, à Hawkesbury, en Ontario, à London, en Ontario, à Oshawa, en Ontario, à Ottawa, en Ontario, à Pembroke, en Ontario, à Peterborough, en Ontario, à Sudbury, en Ontario, à Toronto, en Ontario, à Windsor, en Ontario, à St-Hyacinthe, au Québec, à Lévis, au Québec, à Longueuil, au Québec, à Magog, au Québec, à Montréal, au Québec et à Roberval, au Québec.

Aliénations réalisées en 2013

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2013, la Société a aliéné des terrains situés à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Sherbrooke, au Québec et à Montréal, au Québec. La Société a vendu un immeuble producteur de revenu d'une superficie de 14 000 pieds carrés situé à Aurora, en Ontario, dans laquelle elle détenait une participation de 50 %. De plus, la Société a vendu des immeubles auxiliaires de KEYreit d'une superficie totale de 29 000 pieds carrés situés à Olds and Brooks, en Alberta, à Burnaby, à Victoria, à Squamish et à Westbank, en Colombie-Britannique, à Humboldt, en Saskatchewan, à La Tuque et à Montréal, au Québec ainsi qu'à Essex, à Toronto et à Windsor, en Ontario.

Financement par émission d'actions

Le 24 octobre 2013, la Société a réalisé, avec un syndicat de preneurs fermes, un placement public de 9,4 millions d'actions ordinaires au prix de 4,25 $ chacune, pour un produit brut de 40 millions de dollars ainsi que de débentures de série D venant à échéance le 31 décembre 2018 d'un capital total de 30 millions de dollars. Les débentures de série D sont convertibles en parts au gré de leur titulaire au prix de 5,75 $ par part. Le 13 novembre 2013, les preneurs fermes ont exercé leur option de surallocation et ont acheté des débentures d'un capital total supplémentaire de 4 millions de dollars. Le produit net tiré du placement a été affecté comme suit : (i) environ 15 millions de dollars a été affecté au remboursement du solde impayé de la ligne de crédit d'exploitation de la Société; (ii) une tranche de 35 millions de dollars a été affectée au remboursement partiel de la facilité de crédit-relais de la Société (se reporter à la rubrique « Structure du capital – Emprunt – Facilité de crédit-relais » ci-dessous); (iii) une tranche d'environ 16 millions de dollars a été affectée au remboursement des débentures de série A le 7 janvier 2014; et (iv) le reliquat a été affecté au financement des activités d'aménagement actuelles et futures de la Société ainsi qu'à ses besoins généraux.

ACTIVITÉS DE PLAZA

Aperçu

Plaza fait des affaires dans le domaine de la propriété et l'aménagement d'immeubles commerciaux. Plaza aménage, réaménage et acquiert des centres commerciaux, des mails ouverts et des immeubles à vocation unique situés au Canada. Elle diversifie son actif sur le plan de sa répartition géographique et de la composition de ses locataires commerciaux reconnus à l'échelle nationale. Lorsqu'elle évalue son rendement, Plaza ne distingue pas ni ne regroupe ses activités en fonction d'une répartition géographique. Par conséquent, Plaza ne compte qu'un secteur d'exploitation aux fins de présentation de l'information aux termes des IFRS. Un locataire compte pour 24,7 % du revenu de location de base au 31 décembre 2015.

Le tableau suivant présente le nombre d'immeubles ainsi que leur superficie locative brute au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 :

Résumé des immeubles

	Nombre d'immeubles au 31 décembre 2015[1)]	**Superficie locative brute (en pi^2) au 31 décembre 2015[1)2)]**	Nombre d'immeubles au 31 décembre 2014[1)]	Superficie locative brute (en pi^2) au 31 décembre 2014[1) 2)]
Alberta	**11**	**50 829**	12	53 426
Terre-Neuve-et-Labrador	**12**	**645 401**	10	637 403
Nouveau-Brunswick	**50**	**1 724 042**	49	1 721 569
Nouvelle-Écosse	**37**	**1 169 051**	38	1 169 160
Manitoba	**6**	**30 424**	8	34 524
Ontario	**84**	**957 812**	86	721 337
Île-du-Prince-Édouard	**11**	**577 733**	9	486 390
Québec	**97**	**1 953 297**	97	1 837 237
Total	**308**	**7 108 589**	309	6 661 046

1) Comprend les immeubles en cours d'aménagement et les investissements non consolidés.

2) Superficie totale, compte non tenu de la participation de Plaza dans les immeubles.

Stratégie

Le principal objectif de Plaza est de générer, grâce à un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux, un rendement fiable et croissant pour les porteurs de parts. Pour atteindre cet objectif, le conseil a établi des critères d'aménagement à un rendement au comptant minimal (rendement sans levier) correspondant à 100 points de base au-dessus du montant de l'hypothèque, pendant la durée d'une hypothèque de dix ans au taux d'intérêt en vigueur, dans l'hypothèse d'une période d'amortissement de 25 ans.

Plaza tente de faire ce qui suit :

- conserver la disponibilité de sources rentables de capital d'emprunt et de capitaux propres afin de financer des acquisitions et de nouveaux aménagements;
- acquérir ou aménager des immeubles à un coût qui correspond à la cible de Plaza quant au rendement des investissements;
- préserver un taux d'occupation élevé dans les immeubles existants tout en recherchant des locataires pour les immeubles en cours d'aménagement et pour les acquisitions futures;
- gérer minutieusement ses immeubles afin de s'assurer que les locataires sont en mesure de se concentrer sur leurs activités.

Plaza investit dans les types d'immeubles suivants :

- des nouveaux immeubles aménagés pour le compte de clients existants ou en réaction à la demande;
- des centres commerciaux et mails ouverts bien situés dont le stade d'amortissement est avancé et qui doivent être réaménagés;
- des immeubles existants qui produiront des flux de trésorerie constants et stables et qui présentent des possibilités de croissance.

La direction a l'intention d'atteindre les objectifs de Plaza en faisant ce qui suit :

- acquérir ou aménager des immeubles de premier ordre susceptibles d'augmenter les flux de trésorerie futurs;
- concentrer ses efforts sur la location d'immeubles, l'exploitation et la prestation de services supérieurs aux locataires;
- gérer les immeubles afin de préserver un taux d'occupation élevé et répartir adéquatement les dates d'échéance des baux;
- augmenter les taux de location lorsque les conditions du marché le permettent;
- louer à l'avance suffisamment de locaux avant d'entreprendre la construction;
- gérer la dette de façon à profiter d'un faible coût d'endettement et à s'assurer que leur échéance est décalée;

- rapprocher autant que possible la durée moyenne pondérée des prêts hypothécaires et la durée moyenne pondérée des baux;
- conserver suffisamment de capitaux pour financer les dépenses en immobilisations requises afin d'entretenir convenablement les immeubles;
- lever des capitaux de la façon la plus rentable possible, au besoin;
- intégrer convenablement les nouveaux immeubles acquis;
- utiliser l'expertise à l'interne pour s'assurer de tirer de la valeur de l'ensemble des immeubles;
- revoir périodiquement le portefeuille afin d'établir s'il existe des occasions de réaffecter des capitaux provenant d'immeubles à faible croissance dans des investissements à forte croissance.

Compétences et savoir-faire

Au 31 décembre 2015, Plaza, par l'entremise de PGML, sa filiale en propriété exclusive, emploie 88 personnes dans les secteurs de la comptabilité, des finances, de l'ingénierie, du droit, de l'aménagement et de la location ainsi que pour occuper d'autres postes administratifs, compte non tenu du personnel affecté à l'immeuble. Plaza a la capacité de gérer tous les volets du cycle d'aménagement immobilier. Plaza a constamment créé et fourni de la valeur en favorisant des liens stratégiques avec les locataires, les fournisseurs, les associés et les investisseurs. L'infrastructure solide de Plaza comprend les domaines de compétence suivants :

Aménagement et réaménagement : Les compétences « à valeur ajoutée » très solides de Plaza ont été constamment mises en valeur dans le cadre de plusieurs projets d'aménagement et de réaménagement dans son territoire géographique. Au fil des ans, la majeure partie de la croissance de Plaza a été réalisée grâce à des projets d'aménagement et de réaménagement. Plaza s'est bien adaptée à l'évolution du marché immobilier en déplaçant son attention du réaménagement à de nouveaux aménagements selon la tendance du marché.

Acquisitions et dispositions : Plaza investit dans des immeubles avec un objectif à long terme et a réalisé avec succès l'acquisition d'immeubles commerciaux bien situés ou d'ensembles de terrains destinés à l'aménagement. Avant de réaliser une acquisition, Plaza applique un programme de vérification diligente complet qui comprend des examens sur les plans environnemental, structural (s'il y a lieu), locatif, financier et juridique. L'équipe de Plaza compte de nombreuses années d'expérience et a démontré sa capacité à structurer des acquisitions et des aliénations, à rédiger des contrats d'achat et de vente, à négocier et à réaliser des acquisitions et des aliénations et à regrouper des terrains de façon créative et de façon à tirer profit des occasions qu'offre son marché.

Location : Plaza compte sur une équipe de location chevronnée qui recherche des occasions de location, met en application ses connaissances du marché local, se concentre sur les besoins de ses locataires commerciaux et s'assure de la qualité de la rédaction et de la structure des baux. Ayant continuellement démontré sa capacité à respecter les échéances et ses engagements, Plaza a établi des liens solides avec des détaillants nationaux, régionaux et locaux.

Financement : En établissant des liens avec différents prêteurs et forte d'un groupe d'investisseurs solides, diversifiés et croissants, Plaza a réussi à obtenir le financement par capitaux propres, intérimaire ou à long terme nécessaire afin de poursuivre la croissance de son entreprise. L'expérience de Plaza montre qu'elle a la capacité de promouvoir, de négocier et d'obtenir un financement immobilier de façon rapide et efficace. Plaza possède également de l'expérience dans les marchés des capitaux puisqu'elle a déjà fait appel tant à des investisseurs privés qu'au public pour combler ses besoins en capitaux propres.

Gestion de la construction : Forte de nombreuses années d'expérience dans la réalisation de nouvelles constructions, de réaménagement et d'améliorations pour les locataires, l'équipe de gestion de la construction de Plaza possède les compétences pour planifier, accorder et superviser les projets de construction selon le calendrier et le budget impartis, à la satisfaction de ses clients.

Gestion d'immeubles : L'équipe d'exploitation chevronnée vise continuellement à répondre aux besoins des locataires par une réaction rapide, le maintien de la propreté des immeubles, l'investissement de capitaux lorsque nécessaire et la supervision et le contrôle des frais d'exploitation.

Communication de l'information financière, relations avec les investisseurs et gouvernance : Plaza compte sur des équipes solides et expérimentées dans les domaines du droit, des finances et de la comptabilité qui se tiennent informées de l'évolution des obligations réglementaires et qui s'y conforment. De plus, ces équipes produisent des rapports financiers et d'autres rapports de façon rapide et efficiente, offrent le soutien nécessaire au conseil et à ses comités et assurent la communication avec les analystes, les investisseurs et les autres parties prenantes.

Les 10 principaux locataires

Plaza a constitué un portefeuille produisant un flux de revenus de haute qualité. Les dix principaux locataires de Plaza, en fonction des loyers de base mensuels au 31 décembre 2015, comptent pour environ 58,5 % des revenus totaux tirés des loyers de base.

		% des recettes de loyer de base			% des recettes de loyer de base
1.	Shoppers Drug Mart	24,7	6.	Canadian Tire Group[3)]	3,0
2.	KFC[1)]	10,8	7.	TJX Group[4)]	2,2
3.	Dollarama	4,7	8.	Pharma Plus	2,2
4.	Sobeys Group[2)]	4,2	9.	Bulk Barn	1,8
5.	Staples	3,1	10.	Best Buy	1,8

1) Représenté par 6 locataires.
2) Sobeys Group représente les magasins suivants : Sobeys, IGA, Sobeys Fast Fuel et Lawtons.
3) Canadian Tire Group représente les magasins suivants : Canadian Tire, Mark's Work Wearhouse et Sport Chek.
4) TJX Group représente les magasins suivants : Winners, HomeSense et Marshalls.

Location et taux d'occupation

Le tableau suivant présente les baux qui expirent au cours des cinq prochaines années et par la suite relatifs aux immeubles qui composent le portefeuille d'immeubles de Plaza au 31 décembre 2015 (compte non tenu des projets d'aménagement et de réaménagement ainsi que des placements non consolidés).

	Mails ouverts		Mails intérieurs		À vocation unique		À vocation unique RSR[2)]		**Total**	
Année	en pi ca[1)]	%	en pi ca[1)]	%	en pi ca[1)]	%	en pi ca[1)]	%	**en pi ca[1)]**	**%**
2016	384 773	11,4	105 960	16,2	16 989	2,0	23 375	7,2	**531 097**	**10,2**
2017	221 464	6,5	100 598	15,3	44 543	5,3	27 768	8,6	**394 373**	**7,6**
2018	204 526	6,0	87 937	13,4	24 999	3,0	201 076	62,2	**518 538**	**10,0**
2019	274 244	8,1	93 814	14,3	19 504	2,3	-	-	**387 562**	**7,5**
2020	492 156	14,5	78 155	11,9	109 776	13,2	8 074	2,5	**688 161**	**13,2**
Par la suite	1 808 724	53,5	189 392	28,9	617 713	74,2	63 226	19,5	**2 679 055**	**51,5**
Sous-total	3 385 887	100,0	655 856	100,0	833 524	100,0	323 519	100,0	**5 198 786**	**100,0**
Inoccupé	156 368		60 749		4 915		3 180		**225 212**	
Total	**3 542 255**		**716 605**		**838 439**		**326 699**		**5 423 998**	
Durée moyenne pondérée des baux	**6,7 ans**		**3,9 ans**		**8,5 ans**		**3,9 ans**		**6,5 ans**	

1) Superficie totale, compte non tenu de la participation de Plaza dans les immeubles.
2) RSR désigne les restaurants à service rapide.

Au 31 décembre 2015, les engagements relatifs au taux d'occupation global des immeubles du portefeuille (à l'exception des immeubles en cours d'aménagement ou de réaménagement et des investissements non consolidés), qui étaient de 96,4 % au 31 décembre 2014, se sont établis à 96,1 %. Les engagements relatifs au taux d'occupation pour les actifs semblables s'établissaient à 96,3 % au 31 décembre 2015, comparativement à 95,9 % au 31 décembre 2014.

Le tableau suivant présente une comparaison du loyer de base contractuel moyen pondéré par pied carré pour le renouvellement ou la conclusion de nouveaux baux en 2015 par rapport au loyer payé aux termes de baux expirés (compte non tenu des immeubles en cours d'aménagement ou de réaménagement et des investissements non consolidés).

	Mails ouverts	Mails intérieurs	À vocation unique	À vocation unique RSR
2015				
Baux renouvelés et nouveaux baux (en pi ca)	506 590	115 995	53 028	2 161
Loyer moyen pondéré ($/pi ca)	14,75 $	12,15 $	13,09 $	42,00 $
Baux expirés (en pi ca)	430 616	167 432	30 610	-
Loyer moyen pondéré ($/pi ca)	14,43 $	13,99 $	13,13 $	-
2016				
Baux expirés (en pi ca)	384 773	105 960	16 989	23 375
Loyer moyen pondéré ($/pi ca)	12,67 $	14,97 $	9,37 $	28,81 $

De plus, au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Plaza a conclu de nouveaux baux à l'égard de 431 000 pieds carrés pour des immeubles en cours d'aménagement et de réaménagement en fonction des taux en vigueur sur le marché ainsi que de nouvelles ententes de location et des baux renouvelés à l'égard de 124 000 pieds carrés pour des investissements non consolidés en fonction de taux en vigueur sur le marché.

En moyenne, les loyers bruts intégrés ou contractuels qui expirent en 2016 seraient égaux ou inférieurs aux taux du marché actuels. L'exposition financière de Plaza aux vacances et à la reconduction de baux diffère selon le type d'actif commercial, étant donné que les taux de loyer bruts varient considérablement selon la catégorie d'actifs.

- Le taux d'occupation dans les mails ouverts s'établissait à 95,8 % au 31 décembre 2015, comparativement à 95,6 % au 31 décembre 2014.
- Le taux d'occupation moyen dans les mails intérieurs s'établissait à 91,7 % au 31 décembre 2015, comparativement à 94,5 % au 31 décembre 2014.
- Le taux d'occupation pour les actifs à vocation unique s'établissait à 99,7 % au 31 décembre 2015, comparativement à 99,6 % au 31 décembre 2014.
- Les espaces préloués dans des immeubles en cours d'aménagement et en construction s'établissent à 88,8 % au 31 décembre 2015.

L'éventail des locataires de Plaza, si on tient compte de la superficie, est principalement composé de locataires nationaux. Le portefeuille est bien positionné pour résister aux ralentissements économiques dans ses marchés et offre une stabilité des flux de trésorerie au moyen desquels il finance ses activités et verse ses distributions.

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
National	**90,5 %**	90,6 %
Régional	**4,1 %**	4,0 %
Local	**4,2 %**	4,2 %
Non commercial	**1,2 %**	1,2 %

Employés

Au 31 décembre 2015, Plaza et PGML, sa filiale en propriété exclusive, comptaient 88 employés qui exercent des fonctions liées à la comptabilité, aux finances, au génie, à l'aménagement, à la location, au droit et à l'administration, compte non tenu du personnel propre à chaque immeuble.

Immeubles

Une liste exhaustive des immeubles qui appartiennent à Plaza ou dans lesquels Plaza détient une participation au 31 décembre 2015 est affichée sur le site Web de Plaza, à l'adresse www.plaza.ca.

Contexte commercial et perspectives

Combinées à sa solide plateforme entièrement internalisée, la culture entrepreneuriale et l'adaptabilité de Plaza lui ont permis et lui permettront de croître et de tirer parti d'occasions qui se présentent sur le marché. Plaza a toujours mis l'accent sur une stratégie de croissance des activités au moyen de projets d'aménagement et de réaménagement à valeur ajoutée ainsi que d'acquisitions opportunistes. Ses immeubles sont principalement loués à des commerces de détail nationaux, et plus précisément à des commerces de vente au détail de produits de consommation de base, qui font partie d'un secteur qui résiste à la conjoncture économique ainsi qu'aux tendances au sein du secteur de la vente au détail, comme le commerce en ligne. L'exécution de cette stratégie par Plaza ainsi que les efforts déployés par l'entreprise en matière de location au fil des ans ont permis la composition d'un portefeuille dominé par les détaillants nationaux, ce qui produit des flux de trésorerie stables et croissants pour les investisseurs. En l'absence d'événements imprévus, la direction est d'avis qu'elle pourra continuer à faire croître l'entreprise et à générer un fort rendement en 2016.

Malgré la mauvaise presse visant différentes faillites de locataires au Canada, surtout en 2015, Plaza continue de faire affaire avec des détaillants renommés axés sur la croissance sur l'ensemble de son territoire. Bien sûr, le retrait de Target du marché canadien a fait les manchettes pendant le premier semestre de 2015. La fermeture des magasins Target n'a pas eu d'incidence importante sur Plaza étant donné que Plaza ne possédait qu'une participation de 10 % dans un mail ouvert bien situé qui hébergeait un magasin Target à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Plaza a reloué cet espace à Canadian Tire. En ce qui a trait à l'annonce de fermetures et de modification de l'image de marque de Future Shop/Best Buy, Plaza n'hébergeait que deux magasins Future Shop et un magasin Best Buy au sein de son portefeuille, ce qui ne représente que 1,8 % du portefeuille. Seuls deux magasins Future Shop ont été fermés de façon permanente (ce qui représente 1,0 % du portefeuille), et ces deux magasins étaient situés dans des centres relativement neufs et bien situés. Des détaillants nationaux manifestent déjà leur intérêt envers ces locaux. Plaza négocie actuellement des ententes afin de relouer ces locaux. De plus, les deux locaux étaient visés par des baux dont la durée restante est considérable, ce qui fait en sorte que Plaza continue de recevoir un loyer dans l'intervalle. En général, Plaza ne croit pas que les récentes faillites ou restructurations de locataires donnés entraîneront une grande offre excédentaire de locaux à long terme dans son territoire. En fait, cette situation pourrait créer certaines occasions pour Plaza à court terme. La demande en matière de locaux par des détaillants et les dépenses des consommateurs demeurent stables dans les principales régions dans lesquelles Plaza exerce ses activités. Le territoire de Plaza est concentré dans le centre et l'Est du Canada. L'exposition aux provinces de l'Ouest productrices de pétrole, où la chute du prix du pétrole a eu des répercussions économiques, est minime.

Les taux des obligations du gouvernement du Canada ont été très volatils pendant le premier semestre de 2015. Toutefois, grâce à la deuxième baisse des taux annoncée par la Banque du Canada en juillet 2015, les taux d'intérêt sont demeurés faibles et demeureront inchangés en 2016. Le financement par emprunt à long terme demeure disponible auprès de prêteurs, non seulement à des taux fixes très concurrentiels par rapport aux taux antérieurs, mais également en fonction de longues périodes d'amortissement et de longues durées. Plaza est d'avis que la situation demeurera inchangée en 2016. En 2014, Plaza a tiré parti du marché de la dette et des faibles taux d'intérêt afin de refinancer de façon anticipée bon nombre de ses prêts hypothécaires venant à échéance en 2015, en 2016 et en 2017, ce qui continuera d'avoir une incidence positive sur les flux de trésorerie de Plaza. Plaza continue de rechercher des occasions de refinancement anticipé au sein de son portefeuille afin de tirer parti des conditions d'emprunt et des taux d'intérêt en vigueur et, en 2015, elle avait réalisé un bon nombre de refinancements anticipés.

Plaza pourrait procéder de façon modérée au recyclage de ses capitaux en 2016 afin de tirer parti du marché des achats immobiliers favorable. Par conséquent, elle envisagera de vendre des actifs ou des participations dans certains actifs non essentiels pour le portefeuille et réinvestira le produit tiré de la vente dans de nouveaux projets prometteurs.

Plaza compte bon nombre de projets d'aménagement à venir, ce qui continuera de favoriser la croissance à l'avenir. À l'heure actuelle, Plaza possède une participation dans les projets en cours d'aménagement ou de réaménagement suivants dont on prévoit qu'ils permettront, après leur réalisation, d'accroître ses bénéfices. Les immeubles suivants sont en construction ou en cours d'aménagement ou de conception et devraient être achevés à différents moments au cours des trois prochaines années, comme il est indiqué ci-dessous :

Immeubles en cours d'aménagement ou de réaménagement	Type d'immeuble	Statut	Superficie en pieds carrés[1)]	Propriété	Taux d'occupation ou engagements au 31 décembre 2015	Date d'achèvement des travaux prévue
90, boulevard Taché Ouest, Montmagny (QC)	Mail ouvert	En cours de conception	6 000	50 %	s.o.	2016
Plaza de L'Ouest, Sherbrooke (QC) – Phase III	Mail ouvert	En cours de conception	40 000	50 %	s.o.	de 2017 à 2018
Fairville Boulevard – Phase III, Saint John (NB)	Mail ouvert	En cours de conception	24 000	100 %	s.o.	de 2016 à 2017
Grand Falls Shopping, Centre, Grand Falls (NB)	Mail intérieur à mail ouvert	En cours de construction	103 692	100 %	81 %	T2 2016
St-Jérôme, St-Jérôme (Montréal) (QC) –Phase III[2)]	Mail ouvert	En cours de conception	120 000	20 %	s.o.	de 2017 à 2018
960 Cole Harbour Rd, Dartmouth (Halifax) (NE)[3)]	À vocation unique	En cours de conception	5 600	100 %	s.o.	T4 2016
9 James St., Antigonish (NE)[(3)]	À vocation unique	En cours de conception	3 000	100 %	s.o.	T4 2016
Northside Plaza, Fredericton (NB)	Mail ouvert	En cours de construction	32 578	100 %	15 %	T2 2016
315, boulevard Ste-Anne, Beauport (QC)[3)]	À vocation unique	En cours d'aménagement	2 700	100 %	100 %	T4 2016
3000, boulevard St-Charles Kirkland (QC)[3)]	À vocation unique	En cours d'aménagement	2 554	100 %	100 %	T4 2016
Buchanan Dr. – Phase II, Charlottetown (IPE)	Mail ouvert	En cours de construction	10 487	100 %	100 %	T2 2016
905 - 37th Street SW, Calgary (AB)[3)]	À vocation unique	En cours de construction	2 161	100 %	100 %	T2 2016
35 Confederation Drive, Corner Brook (TL)	À vocation unique	En cours de construction	23 345	100 %	100 %	T2 2016
Princess Auto, Charlottetown (IPE)	À vocation unique	En cours de construction	20 287	100 %	100 %	T2 2016
600, JP Perrault, Sherbrooke (QC)	Mail ouvert	En cours de conception	83 626	50 %	s.o.	de 2016 à 2017
201 Chain Lake Dr, Halifax (NE)[3)]	Agrandissement d'un mail ouvert	En cours de construction	8 000	50 %	100 %	T3 2016
Park Street Plaza, Kenora (ON)	Mail intérieur à mail ouvert	En cours de conception	71 192	20 %	84 %	T4 2016
Mountainview Plaza, Midland, (ON)	Mail intérieur à mail ouvert	En cours de conception	172 646	20 %	95 %	T3 2016
466 Queen Street West, Toronto (ON)[3)]	À vocation unique	En cours de conception	9 600	100 %	s.o.	de 2016 à 2017
5628 – 4th Street NW, Calgary (AB)[3)]	Agrandissement à vocation unique	En cours d'aménagement	3 000	100 %	100 %	2016
Bureau en Gros, Rimouski (QC)[2)]	Segment autonome	En cours d'aménagement	5 000	50 %	100 %	T1 2017
St. Anne Street, Bathurst (NB)[3)]	Agrandissement d'un mail ouvert	En cours de conception	10 000	100 %	100 %	2017
655 University Ave, Charlottetown (IPE)	Segment autonome	En cours de construction	2 000	100 %	100 %	T1 2016
The Shoppes at Galway, St. John's (TL) – Phase I	Mail ouvert	En cours de conception	265 000	50 %	s.o.	T1 2018

Immeubles en cours d'aménagement ou de réaménagement	Type d'immeuble	Statut	Superficie en pieds carrés[1)]	Propriété	Taux d'occupation ou engagements au 31 décembre 2015	Date d'achèvement des travaux prévue
The Shoppes at Galway, St. John's (TL) – Phase II	Mail ouvert	En cours de conception	335 000	50 %	s.o.	2019
The Shoppes at Galway, St. John's (TL) – Phase III	Mail ouvert	En cours de conception	100 000	50 %	s.o.	2019
Total			1 461 468			

1) Superficie approximative à l'achèvement des travaux ou ajoutée pendant les travaux d'agrandissement.
2) L'immeuble appartient à une société en commandite qui fait partie des fiducies et des sociétés de personnes non consolidées de Plaza.
3) Il s'agit d'un immeuble existant en cours de réaménagement.

Plaza prévoit aménager à court terme à des immeubles existants une superficie additionnelle d'environ 30 000 pieds carrés.

FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'exploitation

Tous les placements immobiliers sont exposés à certains risques et impondérables. Différents facteurs influencent les placements immobiliers, dont la conjoncture économique en général et celle du marché local. La conjoncture commerciale locale, comme la surabondance d'espaces ou la réduction de la demande pour des espaces, influence considérablement les placements immobiliers. Étant donné que ses placements se composent de participations dans des immeubles commerciaux situés au Canada, Plaza sera exposée aux risques liés au placement dans un seul secteur et ne tirera aucun avantage de la diversification par type d'immeubles commerciaux. La valeur sous-jacente de ses immeubles et du revenu de Plaza dépendra de sa capacité à maintenir ou à augmenter les revenus qu'elle tire de ses immeubles et de générer un revenu supérieur aux frais d'exploitation. Plusieurs facteurs pourraient influencer le revenu, notamment la fluctuation des taux d'intérêt et la disponibilité, les coûts et les modalités du financement hypothécaire, l'incidence des lois environnementales actuelles ou futures et le respect de celles-ci, le besoin constant d'apporter des améliorations aux immobilisations, la solvabilité des locataires, la capacité des locataires à payer le loyer, surtout dans le cas des immeubles à locataire unique, les modifications apportées à la valeur évaluée des immeubles et aux taxes payables à l'égard de ces valeurs ainsi que les autres frais d'exploitation, les modifications des lois, règlements, règles et politiques fiscales du gouvernement, les modifications des lois de zonage, les agitations civiles, les cas fortuits, y compris les tremblements de terre et autres catastrophes nucléaires, et les actes de terrorisme ou de guerre (ce qui pourrait entraîner des pertes non assurées). Certaines dépenses importantes, y compris l'impôt foncier, les frais de maintenance, les paiements d'hypothèques, les coûts d'assurance et les frais reliés doivent être effectuées tant que l'immeuble est détenu en propriété, même si l'immeuble ne produit aucun revenu. Finalement, les gouvernements peuvent exproprier ou prendre possession d'immeubles en échange d'un dédommagement inférieur à ce que le propriétaire juge être la juste valeur. La plupart de ces facteurs sont indépendants de la volonté de Plaza.

Concurrence

Plaza est en concurrence avec plusieurs promoteurs, propriétaires et exploitants du secteur des immeubles commerciaux, dont certains sont propriétaires, ou pourraient être propriétaires dans l'avenir, d'installations qui pourraient entrer en concurrence directe avec les immeubles de Plaza, et dont certains pourraient compter sur des capitaux plus importants.

Si les concurrents de Plaza construisent de nouvelles installations qui entrent en concurrence avec les immeubles de Plaza ou qui proposent des espaces à des taux de location inférieurs aux taux du marché actuels ou aux taux de location que Plaza demande à ses locataires, Plaza pourrait perdre des locataires actuels et éventuels et, afin de conserver ses locataires, elle pourrait être tenue de réduire ses taux de location au-dessous de ceux qu'elle demanderait normalement. Par conséquent, les recettes de location de Plaza pourraient diminuer, ce qui aurait une incidence sur la capacité de Plaza à s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques liés au taux d'intérêt, au financement et au refinancement

Dans le cadre de ses acquisitions, Plaza a contracté et contractera des emprunts, notamment par voie de prêts hypothécaires et de marges de crédit. Bien qu'elle prévoie affecter une tranche des flux de trésorerie générés par les immeubles productifs de revenu au remboursement des emprunts, rien ne garantit que les activités de Plaza continueront de générer suffisamment de flux de trésorerie pour faire les versements d'intérêt et de capital requis.

Plaza est confrontée aux risques liés au financement par emprunt, notamment le risque que les flux de trésorerie tirés de l'exploitation ne soient pas suffisants pour faire les versements de capital et d'intérêt requis, que les emprunts existants ne puissent pas être refinancés, que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables pour Plaza que celles des emprunts existants et que les dépenses en immobilisations nécessaires aux fins d'aménagement, de rénovation ou d'amélioration ou à des fins similaires ne puissent pas être financées ou qu'elles ne puissent pas l'être selon des modalités favorables. De plus, Plaza est confrontée au risque que ses intérêts débiteurs augmentent en ce qui a trait au refinancement de ses emprunts existants ou à toute tranche de ses emprunts qui porte intérêt à un taux variable en cas de hausse des taux d'intérêt, ce qui est susceptible d'avoir une incidence défavorable importante sur ses résultats d'exploitation et sur sa capacité de verser des distributions à ses porteurs de parts. Un emprunt à taux variable est habituellement utilisé pour financer des projets d'aménagement ou de réaménagement de façon temporaire, c'est-à-dire jusqu'à ce que les projets soient réalisés et puissent ainsi faire l'objet d'un financement à long terme adéquat.

Clauses restrictives

Les emprunts hypothécaires et/ou les autres facilités de crédit obtenus par Plaza pourraient renfermer des clauses restrictives, y compris des restrictions quant à la capacité de Plaza de contracter des dettes garanties et non garanties, de vendre la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs et d'effectuer des fusions et des regroupements ainsi que différentes acquisitions. De plus, les emprunts par hypothèque et les autres facilités de crédit pourraient comprendre des restrictions quant à la capacité de Plaza de céder ou de grever les immeubles grevés d'hypothèques sans le consentement du prêteur. Certains des emprunts de Plaza sont assortis de clauses de défaut croisé et certains immeubles de Plaza garantissent plus d'un prêt. Ces dispositions pourraient restreindre la capacité de Plaza à donner suite à des initiatives d'affaires ou à réaliser des opérations d'acquisitions qui pourraient être dans son intérêt. Elle pourrait également interdire à Plaza de vendre des immeubles à des moments où, en raison de la conjoncture des marchés, il pourrait être avantageux de le faire. En outre, le défaut de respecter l'une ou l'autre des clauses restrictives susmentionnées pourrait donner lieu à un cas de défaut au titre de certains, voire la totalité, des emprunts de Plaza, et/ou le devancement de ceux-ci, ce qui aurait une incidence défavorable sur Plaza.

Dépendance à l'égard de sources de capital externes

Plaza se fie sur des tiers pour obtenir des capitaux en vue de financer des acquisitions, des aménagements et ses activités courantes. Les sources de capitaux provenant de tiers comprennent le capital d'emprunt et le capital-actions, qui pourraient être accordés ou non selon des modalités favorables. L'accès de Plaza à des sources de capitaux provenant de tiers est tributaire de nombreux facteurs, dont l'état actuel des marchés des capitaux, la perception du marché du potentiel de croissance de Plaza et ses revenus actuels et éventuels. Si elle n'est pas en mesure d'obtenir des sources de capitaux auprès de tiers, Plaza pourrait ne pas être en mesure d'acquérir ou d'aménager des actifs lorsque des occasions stratégiques se présentent, ou de régler ses obligations au titre de la dette.

Risque de crédit

Plaza est exposée à un risque de crédit, qui découle de la possibilité que des locataires soient incapables d'exécuter les obligations qui leur incombent aux termes du bail. L'ensemble de locataires de Plaza est diversifié et est composé en grande partie de locataires reconnus à l'échelle nationale.

Au 31 décembre 2015, un locataire, soit Shoppers Drug Mart, comptait pour 24,7 % des loyers de base mensuels. Les dix principaux locataires représentaient collectivement, au 31 décembre 2015, environ 58,5 % des loyers de base mensuels. Les locataires nationaux et régionaux comptent pour 94,6 % des locataires en place.

Risques liés au renouvellement de baux et aux taux d'occupation

Les risques liés au renouvellement de baux découlent de la possibilité que Plaza ait de la difficulté à renouveler les baux lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer les espaces laissés vacants par des locataires.

La direction tente d'échelonner l'expiration des baux de Plaza de sorte qu'elle ne soit pas aux prises avec une importante superficie visée par des baux qui expirent au cours d'une même année.

Bien que certains baux renferment des dispositions exigeant l'occupation continue des lieux loués par les locataires, rien ne garantit que les locataires continueront d'occuper les lieux. Certains locataires ont le droit de résilier leurs baux en payant une pénalité. La cessation de l'occupation des lieux par les locataires est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur Plaza, sa situation financière et ses résultats d'exploitation et de réduire les fonds disponibles aux fins de versement de distributions aux porteurs de parts. La majorité des baux de Plaza sont des baux nets, qui prévoient que les locataires remboursent intégralement à Plaza leur quote-part des frais d'exploitation de l'immeuble (sous réserve des rajustements liés à l'indice des prix à la consommation dans plusieurs cas) et de l'impôt foncier. Plusieurs frais d'exploitation et impôt foncier de Plaza ne sont pas réduits en raison du taux de vacance. Certains frais comme les services publics et les frais de conciergerie ne baisseraient pas en cas de baisse du taux d'occupation.

Un changement de 1,0 % dans le taux d'occupation aurait une incidence sur les produits d'exploitation nets de l'immeuble d'environ 638 000 $ par année. Cette estimation n'indique pas le motif précis d'un tel changement du taux d'occupation et, par conséquent, ne tient pas compte des mesures que la direction pourrait prendre en réaction à ces changements. Plaza gère le risque lié au taux d'occupation principalement en tentant de choisir des locataires nationaux, en signant des baux à long terme et en louant à l'avance des espaces en cours d'aménagement.

Risques liés à l'aménagement et aux acquisitions

Les perspectives de croissance externe de Plaza sont largement tributaires du repérage d'occasions pertinentes d'aménagement, de réaménagement et d'acquisitions, de la mise en œuvre de telles occasions, de l'exécution des contrôles préalables nécessaires, de la réalisation d'acquisitions (y compris l'obtention des consentements nécessaires) et de l'exploitation efficace des immeubles acquis ou aménagés par Plaza. L'incapacité de Plaza à gérer sa croissance et/ou à intégrer ses acquisitions et aménagements de manière efficace pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités, ses résultats d'exploitation et sa situation financière. Comme il n'existe aucune garantie quant à la croissance que connaîtra Plaza grâce à des acquisitions d'immeubles et quant à sa capacité d'acquérir des actifs qui lui permettront d'accroître sa valeur, rien ne garantit que le montant des distributions aux porteurs de parts augmentera.

L'acquisition ou l'aménagement d'immeubles supplémentaires par Plaza fera en sorte qu'elle sera confrontée aux risques liés à la gestion de nouveaux immeubles, notamment en ce qui a trait à la conservation des locataires et aux défauts hypothécaires. De plus, l'acquisition ou l'aménagement d'immeubles supplémentaires par Plaza fera en sorte qu'elle risquera d'engager des dépenses en immobilisations avant que le projet génère des revenus de location, ce qui est susceptible d'entraîner une baisse du rendement jusqu'à ce que des revenus de location soient générés. Par conséquent, il est possible que les immeubles acquis ou aménagés ne soient pas à la hauteur des attentes quant au rendement d'exploitation ou au rendement financier.

Les obligations qui incombent à Plaza à l'égard des immeubles qui sont en construction ou en cours d'aménagement, ou qui doivent être construits ou aménagés, comportent des risques, dont les suivants : (i) l'insolvabilité éventuelle d'un entrepreneur ou d'un promoteur tiers (dans le cas où Plaza n'est pas l'entrepreneur ou le promoteur); (ii) le fait qu'un entrepreneur ou un promoteur tiers n'affecte pas les fonds avancés au paiement des coûts de construction; (iii) les retards dans la construction ou la location ou les autres retards imprévisibles; (iv) les dépassements de coûts, y compris les intérêts; (v) l'inoccupation des lieux et le non-paiement du loyer par les locataires conformément aux baux, dont certains pourraient être conditionnels; (vi) l'engagement de coûts de construction avant qu'il soit certain que le projet générera des revenus de location; (vii) le délai de location des immeubles à la suite de leur aménagement ou de leur réaménagement; (viii) le montant des loyers obtenus pour les locaux nouvellement aménagés ou réaménagés; et (ix) l'augmentation des taux d'intérêt au cours de la période d'aménagement.

Selon sa politique d'exploitation à l'égard des nouveaux aménagements, Plaza doit, si possible, faire ce qui suit : (i) conclure par voie de soumission des contrats à prix fixe avec des entrepreneurs généraux; (ii) tenter d'obtenir le financement nécessaire dès que possible après l'aménagement; et (iii) louer à l'avance les projets d'aménagement dans la mesure du possible.

Placements en coentreprises

Plaza a des placements en coentreprises et en opérations conjointes et pourrait dans l'avenir investir conjointement avec des tiers par l'entremise de ces arrangements. Dans le cadre de tels arrangements, Plaza pourrait n'avoir qu'une participation minoritaire, pourrait ne pas être en mesure d'exercer seule son pouvoir décisionnel relativement aux immeubles détenus en propriété par l'entremise d'arrangements conjoints et pourrait ne pas gérer entièrement ces immeubles. Les placements dans des arrangements conjoints pourraient, dans certaines circonstances, comprendre des risques qui n'existent pas lorsqu'aucun tiers n'est impliqué, y compris : (i) la possibilité que les partenaires d'un arrangement conjoint fassent faillite ou omettent de financer leur quote-part des contributions en capital requis, ce qui pourrait accroître la pression financière sur Plaza pour l'entretien et l'exploitation de ces immeubles ou pour le remboursement de la quote-part du partenaire de l'arrangement conjoint dans la dette immobilière que Plaza aura garantie ou dont elle sera tenue responsable ou faire en sorte que Plaza engage des frais ou subisse des retards ou d'autres problèmes liés à l'obtention de l'approbation du tribunal en ce qui a trait à des décisions relatives à l'arrangement conjoint; (ii) la possibilité que les partenaires de l'arrangement conjoint aient des intérêts ou des objectifs commerciaux qui ne correspondent pas aux intérêts ou aux objectifs commerciaux de Plaza, et pourraient être en mesure de poser des gestes contraires aux politiques ou objectifs de Plaza; (iii) le risque que les partenaires de l'arrangement conjoint, par les activités qu'ils exercent pour le compte ou au nom de l'arrangement conjoint, engagent la responsabilité de Plaza; et (iv) la nécessité d'obtenir le consentement du partenaire de l'arrangement conjoint en ce qui a trait à certaines décisions importantes, notamment quant à la distribution des liquidités générées par les immeubles ou quant au refinancement ou à la vente d'un immeuble, ce qui est susceptible de rendre les immeubles détenus conjointement plus difficiles à financer ou à vendre que les participations dont la propriété et la gestion sont exclusives.

Tout litige qui pourrait survenir entre Plaza et ses partenaires d'arrangement conjoint pourrait donner lieu à des contestations ou à un arbitrage qui pourrait augmenter les dépenses de Plaza et détourner le temps et les efforts que les dirigeants et/ou fiduciaires consacrent aux activités de Plaza. En outre, la vente ou la cession de participations dans certains des arrangements conjoints et des sociétés de personnes pourrait faire l'objet de droits d'achat prioritaire et certaines conventions d'arrangement conjoint pourraient comprendre des mécanismes tels que des droits d'achat et de vente. Ces droits pourraient faire en sorte que Plaza soit contrainte d'acheter ou de vendre ses participations à un moment inopportun. Ces droits pourraient également empêcher Plaza d'acheter ou de vendre une participation dans un immeuble ou un arrangement conjoint dans le délai ou selon les modalités qui lui conviendraient.

Risques liés à l'environnement

Comme elle est propriétaire de droits immobiliers, Plaza est assujettie à un ensemble de lois et de règlements fédéraux, provinciaux et municipaux en matière d'environnement. En vertu de ces lois et de ces règlements, Plaza pourrait être tenue responsable de préjudices, de dommages ou de coûts liés à l'environnement, notamment en ce qui a trait aux rejets de substances dangereuses ou toxiques ou d'autres substances réglementées dans l'environnement et à l'élimination ou au traitement de telles substances qui seraient présentes à ses immeubles ou sous ceux-ci. De plus, Plaza pourrait être tenue responsable de la migration de telles substances de ses immeubles vers des immeubles appartenant à des tiers, dont les immeubles adjacents aux immeubles de Plaza. L'omission d'éliminer ou de traiter ces substances, s'il y a lieu, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de Plaza à vendre les immeubles en cause, à en obtenir la pleine valeur ou à contracter des emprunts en donnant ces immeubles en garantie et pourrait donner lieu à des poursuites civiles intentées par des particuliers ou des organismes publics contre Plaza.

Bien que Plaza doive traiter des questions environnementales mineures dans le cours normal de ses activités, elle estime qu'il n'existe aucun problème environnemental important relativement à ses immeubles et n'a connaissance d'aucune contravention importante aux lois environnementales à l'un ou l'autre de ses immeubles. En outre, à la connaissance de Plaza, les organismes de réglementation en matière d'environnement n'ont entrepris ni n'envisagent d'entreprendre aucune enquête ou poursuite à l'égard de l'un ou l'autre de ses immeubles.

La politique en matière d'exploitation de Plaza prévoit l'obtention d'une évaluation environnementale de phase I réalisée par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté (ou l'utilisation d'une évaluation environnementale de phase I réalisée au plus six mois avant son utilisation par Plaza) avant l'acquisition d'un immeuble et, si l'évaluation environnementale de phase I le recommande, la réalisation d'une évaluation environnementale de phase II. Bien que de telles évaluations environnementales donnent à Plaza une certaine garantie quant à l'état de l'immeuble, Plaza pourrait engager sa responsabilité à l'égard d'une contamination ou d'autres conditions environnementales non décelées à ses immeubles, contre lesquelles Plaza ne pourrait s'assurer ou contre lesquelles elle pourrait choisir de ne pas s'assurer, ce qui est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Plaza et de réduire les liquidités disponibles pour le versement de distributions aux porteurs de parts.

Plaza a l'intention d'engager les dépenses en immobilisations et les dépenses d'exploitation nécessaires pour se conformer aux lois environnementales et de traiter toute question environnementale importante, mais les coûts liés aux questions environnementales sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Plaza et de réduire les liquidités disponibles pour le versement de distributions aux porteurs de parts.

Risque de litiges

Il est possible que Plaza soit impliquée dans des poursuites et des réclamations relativement à ses immeubles. Plaza pourrait être tenue de consacrer des ressources importantes, y compris le temps et l'attention de sa direction, à la résolution favorable de contestations ou de litige. De telles résolutions pourraient nécessiter le paiement de dommages-intérêts ou des dépenses qui pourraient être importants. De plus, de telles résolutions pourraient obliger Plaza à accepter certaines modalités de règlement qui limitent les activités de son entreprise. Plaza est d'avis que toute obligation qui pourrait découler de litiges actuels ou imminents n'aurait aucune incidence défavorable importante sur le rendement financier de Plaza.

Obligations non déclarées éventuelles liées aux acquisitions

Plaza s'attend à acquérir des immeubles qui sont assujettis à des obligations existantes, dont certaines pourraient être inconnues au moment de l'acquisition ou que Plaza pourrait ne pas découvrir dans le cadre de son contrôle préalable. Les responsabilités inconnues peuvent comprendre des responsabilités relatives au nettoyage ou à la restauration de conditions ambiantes non déclarées, des réclamations présentées par des locataires, des vendeurs ou d'autres personnes avec lesquelles le vendeur ou les entités précédentes faisaient affaires (que ceux-ci n'ont pas fait valoir ou qui ne sont pas imminentes à ce jour), des obligations fiscales et des dépenses courues et non payées engagées dans le cours normal des affaires. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à Plaza en ce qui a trait aux immeubles acquis risquent de ne pas la protéger adéquatement contre ces obligations et les recours contre les tiers pourraient être limités par leur capacité financière. Bien que dans certains cas Plaza pourrait avoir le droit d'être remboursée par un assureur ou un autre tiers à l'égard de certaines de ces responsabilités, Plaza pourrait n'avoir aucun recours envers le vendeur des immeubles à cet égard.

Flux de trésorerie, dépenses en immobilisations et dividendes

Bien que Plaza ait l'intention de verser des distributions chaque mois, il est impossible de garantir leur montant et leur fréquence. Le versement et le montant des distributions seront laissés à l'appréciation du conseil et dépendront de nombreux facteurs, dont la rentabilité, les fluctuations du fonds de roulement, la stabilité des marges, les dépenses en immobilisations, le respect des critères prévus par les lois qui régissent Plaza à l'égard de la déclaration de distributions et des autres conditions qui s'appliqueront aux moments pertinents. La valeur marchande des parts de Plaza pourrait baisser si Plaza ne parvenait pas à répondre aux attentes du marché quant aux distributions futures, et la baisse pourrait être considérable.

Le montant des dépenses en immobilisations engagées est irrégulier et est susceptible de dépasser les fonds qui seront tirés de l'exploitation ou qui seront perçus auprès des locataires au cours de certaines périodes. En outre, des facteurs tels que les remboursements de capital sont susceptibles de faire en sorte que les distributions dépassent à l'occasion les liquidités disponibles. Plaza pourrait être tenue d'avoir recours en partie à sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de remédier à cette situation, et rien ne garantit que ces sources permettront d'obtenir des fonds ou d'en obtenir selon des modalités favorables.

Les distributions en espèces ne sont pas garanties

La politique en matière de distribution de Plaza est établie dans sa déclaration de fiducie et ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des porteurs de parts. Toutefois, le conseil peut réduire ou interrompre indéfiniment les distributions en espèces, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts de Plaza.

Rien ne garantit le montant qu'atteindra le revenu produit par les immeubles de Plaza. La capacité de Plaza de verser des distributions en espèces et le montant réellement distribué seront entièrement tributaires des activités d'exploitation et des actifs de Plaza, et ils seront soumis à différents facteurs, dont le rendement financier, les obligations dans le cadre des facilités de crédit pertinentes, les fluctuations du fonds de roulement, le caractère durable du revenu tiré des locataires des immeubles de Plaza et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Les distributions pourraient être augmentées, diminuées ou interrompues dans leur ensemble en fonction des activités d'exploitation et du rendement des actifs de Plaza. La valeur marchande des parts de Plaza chutera si Plaza n'est pas en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de distribution dans l'avenir, et cette chute pourrait être importante. En outre, la composition des distributions en espèces pour les besoins de l'impôt pourrait varier au fil du temps, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôts pour les investisseurs.

Conjoncture économique

Plaza est exposée aux risques inhérents aux marchés financiers, aux marchés du crédit et aux marchés immobiliers au Canada. Une récession économique ou des problèmes liés à la liquidité des marchés financiers à l'échelle mondiale pourraient entraîner des interruptions dans les marchés du crédit et des capitaux, une baisse de la valeur des actifs liés directement ou indirectement aux marchés du financement immobilier au Canada et, parallèlement, la réduction ou l'impossibilité d'obtenir des liquidités à court ou à long terme dans les marchés financiers à un coût avantageux, ce qui est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur Plaza et ses actifs.

La sensibilité à la conjoncture économique mondiale et les répercussions de cette conjoncture au Canada sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur les produits d'exploitation générés par les immeubles de Plaza. Le manque de liquidités connexe pourrait restreindre la capacité de Plaza à diversifier son portefeuille pour tenir compte de l'évolution de la conjoncture économique à l'échelle mondiale, nationale ou locale et pourrait ultimement empêcher Plaza de réaliser ses stratégies. Une récession économique entraîne souvent une hausse des taux d'inoccupation et des difficultés quant à la location des immeubles devenus vacants, ce qui est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur les produits d'exploitation tirés des actifs immobiliers de Plaza.

Dépendance envers les locataires piliers

Un recul dans les activités, une faillite ou l'insolvabilité d'un magasin pilier ou d'un locataire pilier pourrait avoir une incidence défavorable sur le bénéfice net de Plaza. Les locataires piliers occupent généralement une part importante de l'espace locatif, paient une part importante du loyer total d'un immeuble et participent au succès des autres locataires en attirant des quantités importantes de clients à un immeuble. Bon nombre des immeubles de Plaza sont des immeubles à locataires uniques, le plus important d'entre eux est Shoppers Drug Mart. Au 31 décembre 2015, Shoppers Drug Mart représentait environ 24,7 % des loyers de base mensuels en vigueur. Plaza est généralement dépendante de la capacité de ses locataires piliers, et en particulier de la capacité de Shoppers Drug Mart, de réaliser leurs objectifs financiers et de maintenir leurs activités. À l'heure actuelle, un seul autre locataire est responsable de plus de 5 % des recettes. La fermeture d'un ou plusieurs magasins piliers dans un immeuble à locataires multiples ou du locataire pilier à un immeuble à locataire unique pourrait avoir une incidence défavorable pour cet immeuble. Dans le cas d'un immeuble à locataires multiples, un espace laissé vacant par un locataire pilier a tendance à avoir des répercussions défavorables sur l'ensemble du centre commercial en raison de la perte du pouvoir du locataire pilier disparu à attirer des clients vers le centre commercial, ce qui entraîne une baisse des activités des autres locataires et qui a une incidence défavorable sur leur capacité à payer leur loyer ou à s'acquitter de toute autre obligation aux termes de leur bail. En outre, la résiliation d'un bail par un locataire pilier ou le défaut, par ce locataire pilier, d'occuper les lieux pourrait donner aux autres locataires du centre commercial le droit de cesser d'exercer leurs activités à partir de leurs locaux, de demander une réduction du loyer payable aux termes de leur bail ou de résilier leur propre bail.

Rien ne garantit que Plaza sera en mesure de louer rapidement à un nouveau locataire l'espace laissé vacant par un locataire pilier ou de le faire selon des modalités favorables. Si un locataire pilier quitte un immeuble, cet immeuble pourrait en subir les contrecoups, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Plaza et réduire les liquidités disponibles aux fins de versement de distributions aux porteurs de parts.

Stabilité économique des marchés locaux

Certains des immeubles de Plaza sont situés dans des régions où l'économie est dominée par un petit nombre de secteurs comptant peu d'intervenants importants. La stabilité économique et l'évolution de ces marchés locaux pourraient être touchées de façon défavorable si des intervenants de ces principaux secteurs ne maintiennent pas une présence notable dans ces marchés. Un ralentissement économique de ces marchés pourrait avoir une incidence défavorable sur les revenus que les locataires tirent de leurs activités ainsi que sur leur capacité de payer leur loyer à Plaza conformément à leur bail. Le ralentissement prolongé de l'économie d'un marché local pourrait avoir une incidence sur la liquidité du bien immobilier en ce qui a trait à d'éventuelles activités de liquidation ou de financement et sur la capacité de Plaza de faire ce qui suit : (i) louer des espaces dans ses immeubles; (ii) renouveler des baux en vigueur aux tarifs actuels; et (iii) tirer des recettes des immeubles situés dans ce marché, et chacun de ces facteurs pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Plaza et diminuer les liquidités disponibles aux fins de versement de distributions aux porteurs de parts.

Questions propres aux baux

Certains des immeubles de Plaza sont loués aux termes d'un bail comportant une année de référence, d'un bail brut avec indexation ou d'un bail qui prévoit des limites sur les frais d'exploitation. Au 31 décembre 2015, environ 48,6 % de la superficie locative était liée à la méthode du recouvrement des coûts selon l'indice des prix à la consommation. Par conséquent, Plaza prendra en charge le coût économique lié à l'augmentation de certains frais d'exploitation dans de tels cas, dans la mesure où elle ne pourra récupérer entièrement l'augmentation des frais d'exploitation auprès des locataires touchés. Bien que la direction soit d'avis que les augmentations des frais d'exploitation dans les immeubles de Plaza suivent généralement de près les fluctuations de l'indice des prix à la consommation, une augmentation inhabituelle des frais d'exploitation au-delà de la méthode du recouvrement des coûts selon l'indice des prix à la consommation pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de Plaza et sur ses résultats d'exploitation et pourrait réduire les liquidités disponibles aux fins du versement de distributions aux porteurs de parts.

Propriété des immeubles visés par des baux fonciers

Dans la mesure où les immeubles dans lesquels Plaza a ou aura une participation sont situés sur des terrains cédés à bail, les baux fonciers pourraient être soumis à des rajustements de tarifs périodiques qui pourraient fluctuer et entraîner des rajustements importants des tarifs de location, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Plaza et diminuer les liquidités disponibles aux fins du versement de distributions aux porteurs de parts.

Plaza compte 26 baux fonciers à long terme (qui visent 25 immeubles), dont les loyers annuels totalisent 3,1 millions de dollars. Un des baux fonciers vise un parc de stationnement partagé. Les autres immeubles visés par des baux fonciers représentent environ 9,4 % de la juste valeur des immeubles de placement et des placements. Les baux fonciers viennent à échéance (exclusion faite des périodes de renouvellement non automatique) à des dates échelonnées de 2017 à 2084, ont une durée moyenne de 40 ans, dont certains sont assortis d'options de renouvellement non automatique, ce qui prolongera la durée des baux à 65 ans en tenant compte de ces options de renouvellement non automatique. Plaza dispose d'options d'achat à l'égard de 10 des 26 baux fonciers (Plaza a le droit d'acheter l'intérêt franc à sa juste valeur marchande pour ce qui est de neuf des baux fonciers et à prix fixe pour ce qui est de un d'entre eux). Si Plaza n'est pas en mesure d'acheter des immeubles visés par des baux fonciers à la fin du bail ou de prolonger la durée du bail foncier pour quelque raison que ce soit, notamment le fait de s'entendre sur le prix avec le propriétaire actuel, les résultats financiers de Plaza pourraient être touchés de façon défavorable par la perte des produits liés aux immeubles.

Conflits d'intérêts éventuels

À l'occasion, les fiduciaires, les dirigeants et les employés de Plaza traiteront individuellement avec des personnes avec lesquelles Plaza pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont visés par Plaza. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Plaza. Les fiduciaires, les dirigeants et les employés sont visés par les dispositions relatives aux conflits d'intérêts du code de conduite professionnelle. Les fiduciaires et les dirigeants sont également visés par la déclaration de fiducie en ce qui a trait aux contrats importants ou aux opérations importantes, réels ou envisagés, dans lesquels ils ont un intérêt considérable. En outre, Plaza compte un comité de fiduciaires indépendants qui examine les opérations des parties apparentées. Pour obtenir une description circonstanciée des opérations entre parties apparentées de Plaza, veuillez vous reporter aux états financiers consolidés de Plaza pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015.

Risque d'illiquidité

Les placements immobiliers sont relativement illiquides. Notamment, certains des plus petits immeubles de Plaza qui sont situés dans des marchés géographiques secondaires peuvent être intrinsèquement illiquides. Cette illiquidité aura tendance à restreindre la capacité de Plaza à varier son portefeuille rapidement en réaction à un changement de la conjoncture économique ou de la condition des placements. Si Plaza était tenue de liquider ses actifs, le produit de vente que Plaza réaliserait pourrait être inférieur à la valeur comptable actuelle de ses immeubles et réduire les liquidités disponibles pour le versement de distributions aux porteurs de parts.

Pertes non assurées

Il existe certains types de risques, habituellement des catastrophes comme des guerres, des actes terroristes ou la contamination de l'environnement, qui ne sont pas assurés ou ne peuvent l'être de façon économique. Si une perte non assurée ou sous-assurée survient, Plaza pourrait perdre son investissement dans l'immeuble touché, ainsi que les bénéfices et les flux de trésorerie provenant de celui-ci, mais Plaza continuerait d'être tenue de rembourser toute dette hypothécaire de garantie sur un tel immeuble.

Plaza maintient en tout temps une couverture d'assurance tout risque relativement à sa responsabilité éventuelle et à la perte de valeur accidentelle de ses actifs d'un montant, auprès de tels assureurs, et selon des modalités que Plaza et le conseil jugent appropriées, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, dont les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables. La réception favorable d'une réclamation contre Plaza qui n'est pas couverte par la garantie d'assurance pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation et les distributions de Plaza. En outre, rien ne garantit que la couverture de la garantie continuera d'être disponible selon des modalités acceptables.

Employés clés

Plaza compte sur les services de certains membres du personnel clé qui font partie de son équipe de direction, notamment MM. Earl Brewer, Michael Zakuta, James Petrie et Kevin Salsberg ainsi que M^{me} Floriana Cipollone, et la perte de leurs services pourrait avoir une incidence défavorable sur Plaza.

Risque d'exploitation

Le risque d'exploitation est le risque qu'une perte directe ou indirecte puisse être subie par suite d'une défaillance ou d'un défaut technologique, d'une erreur humaine ou d'une situation extérieure. Une telle perte peut occasionner des pertes financières, porter atteinte à la réputation ou entraîner des poursuites et des procédures réglementaires.

Statut pour les fins fiscales

La direction est d'avis que Plaza est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Afin de conserver son statut de fiducie de fonds commun de placement, Plaza est tenue de respecter des restrictions précises relativement à ses activités et aux investissements qu'elle détient ainsi qu'à la détention de ses parts. Rien ne garantit que les lois et la réglementation ou que les pratiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC relativement au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour les porteurs de parts. Si Plaza devait cesser d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les conséquences pourraient être importantes et défavorables.

Bien que Plaza soit d'avis que la totalité des dépenses qui seront réclamées par Plaza et par l'une ou l'autre de ses filiales dans le cadre du calcul de leur revenu respectif en vertu de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles conformément aux dispositions applicables de la Loi de l'impôt, rien ne garantit que la Loi de l'impôt et son interprétation demeureront inchangées, ni que l'ARC acceptera les dépenses réclamées.

En vertu des lois en vigueur, une fiducie de fonds commun de placement ne peut pas être créée ni maintenue principalement en faveur de personnes non résidentes. La déclaration de fiducie de Plaza renferme certaines restrictions relatives à la propriété de parts par des personnes non résidentes qui sont conçues pour atténuer l'impression que Plaza ait été créée ou maintenue principalement en faveur de personnes non résidentes. Si Plaza devait perdre son statut à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, les conséquences pourraient être importantes et défavorables.

À la date de la présente notice annuelle, selon son évaluation des règles relatives aux EIPD, la direction est d'avis que Plaza respecte, et qu'elle a respecté en tout temps pendant l'année d'imposition en cours, l'ensemble des conditions nécessaires et qu'elle est admissible à l'exception relative aux FPI. La direction prévoit exercer les affaires de Plaza de façon à être admissible à l'exception relative aux FPI au cours de chaque année d'imposition. Toutefois, Plaza ne peut faire ce choix qu'à la fin de l'année d'imposition en cause. Si Plaza devait ne pas respecter les conditions d'admissibilité à l'exception relative aux FPI, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à Plaza. Les règles relatives aux EIPD sont entrées en vigueur récemment, et les autorités et tribunaux fiscaux ne se sont pas précisément penchés sur leur interprétation.

La direction prévoit prendre toutes les mesures nécessaires pour respecter ces conditions de façon continue à l'avenir. Toutefois, rien ne garantit que Plaza continuera d'être admissible à l'exception relative aux FPI afin que Plaza et ses porteurs de parts ne soient pas assujettis à l'impôt imposé par les règles relatives aux EIPD.

Les lois fiscales québécoises ont été considérablement harmonisées avec les règles relatives aux EIPD (y compris l'exception relative aux FPI). Plus précisément, une EIPD qui a un bureau au Québec à tout moment au cours d'une année d'imposition est assujettie à un impôt québécois en fonction d'un taux qui correspond généralement au taux d'imposition québécois des sociétés par actions ainsi qu'à une formule de répartition basée sur le revenu brut d'une EIPD ainsi que sur les traitements et les salaires qu'elle paye, semblable à la formule qui est utilisée pour établir l'impôt payable par une société par actions qui exerce des activités au Québec et à l'extérieur du Québec.

À moins que Plaza soit admissible à l'exception relative aux FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur Plaza et ses porteurs de parts de parts, sur la valeur des parts de Plaza et sur la capacité de Plaza d'obtenir du financement et de réaliser des acquisitions et, si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer, les liquidités distribuables de Plaza seraient considérablement réduites. On ignore quelles seront les répercussions des règles relatives aux EIPD sur le marché pour les parts de Plaza.

Modification des lois et des politiques administratives

Rien ne garantit que certaines lois applicables à Plaza, notamment les lois de l'impôt sur le revenu, ne seront pas modifiées d'une façon qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur de Plaza. De plus, rien ne garantit que les politiques administratives et les politiques de cotisation de l'ARC ne seront pas modifiées d'une façon qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les porteurs de parts. Selon leur nature, ces modifications pourraient avoir une incidence favorable ou défavorable sur Plaza.

Dilution

Plaza est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Plaza peut, à son entière appréciation, émettre des parts à l'occasion et, par conséquent, les participations des porteurs dans ces parts pourraient être diluées.

Restrictions relatives aux rachats

Le droit des porteurs de parts de recevoir des liquidités à l'occasion du rachat de leurs parts est soumis aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par Plaza à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne peut dépasser 50 000 $ (toutefois, le conseil pourra, à sa discrétion, déroger à cette restriction); (ii) au moment où les parts en cause sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote d'une bourse ou négociées ou cotées sur un autre marché qui, de l'avis du conseil, à son entière discrétion, offre pour les parts un prix qui correspond à leur juste valeur marchande; (iii) la négociation des parts n'est ni suspendue ni interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché sur lequel les parts sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de bourse pendant la période de 10 jours de bourse qui commence immédiatement après la date de rachat; et (iv) le rachat des parts ne doit pas entraîner la radiation de la cote des parts à la bourse principale à la cote de laquelle les parts sont inscrites.

Marché pour la négociation des parts et cours des parts

Comme pour tout autre titre négocié en bourse, la valeur des parts dépend de différentes conjonctures des marchés, qui fluctueront au fil du temps. La valeur boursière des parts est influencée par les perceptions des investisseurs quant au potentiel de croissance de Plaza et ses revenus actuels et éventuels. Par conséquent, il est possible que les parts soient négociées à des cours supérieurs ou inférieurs à la valeur liquidative sous-jacente de Plaza. Les facteurs suivants peuvent avoir une incidence sur le cours des parts :

- le rendement annuel des parts;
- la conjoncture économique;
- la demande pour les parts sur le marché;
- la réputation de Plaza;
- la valeur liquidative sous-jacente du portefeuille de Plaza;
- la confiance des investisseurs dans les placements en actions en général et dans le marché immobilier en particulier;
- le rendement financier de Plaza.

Nature de l'investissement

Un porteur de parts ne détient pas une action d'une personne morale. À ce titre, les porteurs de parts n'auront aucun droit prévu par la loi qui est normalement lié à la propriété d'actions d'une société par actions, notamment le droit d'intenter des recours en cas d'abus ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts sont principalement fondés sur la déclaration de fiducie de Plaza. Aucune loi ne régit les affaires de Plaza tel que la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* ou une loi provinciale semblable, qui décrit les droits des actionnaires de sociétés par actions dans différentes situations. En outre, Plaza pourrait ne pas être une entité reconnue en vertu de certaines lois en matière d'insolvabilité en vigueur, telle que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada). Par conséquent, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité est incertain.

Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière

Si les contrôles et les procédures de communication de l'information ou les contrôles internes à l'égard de l'information financière présentent des lacunes, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur Plaza.

La structure et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information et des contrôles internes à l'égard de l'information financière peuvent ne pas suffire à prévenir tout risque d'erreur, de fausse déclaration ou d'information fausse ou trompeuse. Des lacunes, notamment une faiblesse importante, dans les contrôles internes à l'égard de l'information financière pourraient se traduire par des fausses déclarations dans les résultats d'exploitation de Plaza, par le redressement des états financiers ou par la chute du cours de ses parts ou encore avoir une incidence défavorable importante sur les activités de Plaza, sa réputation, ses résultats d'exploitation, sa situation financière ou ses liquidités.

DISTRIBUTIONS

Au fil du temps, Plaza a prouvé sa capacité à accroître ses distributions et ses dividendes, ce qu'elle a fait à quatorze reprises au cours des treize dernières années. La Société a commencé à verser des dividendes le 15 novembre 2002.

La politique en matière de distributions actuelle de Plaza est de verser 26 ¢ par part, payable mensuellement le 15e jour du mois ou le premier jour ouvrable suivant si le 15e jour du mois n'est pas un jour ouvrable. Les distributions sont versées aux porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres que le conseil établit à son appréciation, en fonction de son estimation des flux de trésorerie futurs et du besoin de conserver des flux de trésorerie en quantité suffisante pour soutenir les activités.

Conformément à la déclaration de fiducie de Plaza, le conseil détermine le moment où seront versées les distributions ainsi que le montant des distributions à son entière appréciation et dispose des pleins pouvoirs quant à l'adoption, à la modification ou à la révocation de sa politique en matière de distributions. Plaza a actuellement l'intention de verser aux porteurs de parts des distributions dont le montant sera au moins équivalent à celui des revenus nets et des gains en capital nets réalisés de Plaza, selon ce qui sera nécessaire pour s'assurer que Plaza ne soit pas tenue payer de l'impôt sur le revenu ordinaire sur ces revenus.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de versement des distributions auront le droit de recevoir et recevront, à la fin de cette journée, des distributions à l'égard de ce mois à cette date de versement des distributions. Conformément à la déclaration de fiducie de Plaza et à la politique en matière de distributions de Plaza, si Plaza ne dispose pas de liquidités en quantité suffisante pour procéder au paiement du montant intégral d'une distribution, ce paiement sera, dans la mesure où cela est nécessaire, distribué sous forme de parts supplémentaires.

Le tableau suivant présente les dividendes et les distributions versés par Plaza au cours des treize dernières années :

Année civile	Versement par action ou par part
2015	25,0 ¢
2014	24,0 ¢
2013	22,5 ¢
2012	21,5 ¢
2011[1)]	20,63 ¢
2010	19,25 ¢
2009	18,5 ¢
2008	17,5 ¢
2007	15,0 ¢
2006	12,5 ¢
2005	10,5 ¢
2004	8,75 ¢
2003	8,0 ¢

1) Le dividende s'établissait à 5,0625 ¢ par action (soit 20,25 ¢ sur une base annualisée) pour les dividendes trimestriels de février et de mai et à 5,25 ¢ par action (soit 21,0 ¢ sur une base annualisée) pour les dividendes trimestriels d'août et de novembre.

Plaza a également déclaré et versé deux de ses distributions pour 2016 le 15 février 2016 et le 15 mars 2016 et celles-ci s'établissaient respectivement à 2,1667 ¢ par part.

Régime de réinvestissement des distributions

Plaza s'est dotée d'un régime de réinvestissement des distributions qui permet aux porteurs de parts qui résident au Canada d'acquérir des parts supplémentaires en réinvestissant les distributions versées sur leurs parts. Les parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions sont nouvellement émises par Plaza à un prix établi en fonction des cours de clôture moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours de bourse qui précèdent la date de versement des distributions en cause. Les participants peuvent également recevoir des « parts en prime » d'un montant correspondant à 3 % du montant des distributions réinvesties.

Aucuns frais de courtage ne sont payables à l'égard de l'achat de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs sont pris en charge par Plaza.

Les porteurs de parts qui résident à l'extérieur du Canada ne sont pas autorisés à participer au régime de réinvestissement des distributions. S'il cesse d'être un résident du Canada, un porteur de parts doit mettre fin à sa participation au régime de réinvestissement des distributions.

DÉCLARATION DE FIDUCIE

Questions d'ordre général

Plaza est une fiducie d'investissement immobilier à capital variable non constituée en société constituée conformément à sa déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régie par ces lois.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie de Plaza prévoit que des assemblées des porteurs de parts devront être convoquées et tenues à différentes fins, notamment aux fins suivantes : (i) l'élection ou la destitution des fiduciaires; (ii) la nomination ou le remplacement des auditeurs de Plaza; (iii) l'approbation des modifications à apporter à la déclaration de fiducie; (iv) la vente ou le transfert des actifs de Plaza en totalité ou en quasi-totalité (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Plaza qui a été approuvée par les fiduciaires); (v) la dissolution de Plaza; et (vi) le traitement de tout autre point mis à l'ordre du jour par les fiduciaires ou dont pourra être valablement saisie l'assemblée. Les assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement en vue de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs de Plaza. Toutes les assemblées des porteurs de parts doivent avoir lieu au Canada.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toutes fins par les fiduciaires et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts avec droit de vote en cours en font la demande par écrit. Une telle demande doit fournir des renseignements raisonnablement détaillés sur les points qui seront à l'ordre du jour de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts dans la même mesure et conformément aux mêmes conditions que celles qui s'appliquent normalement aux actionnaires d'une société par actions régie par la *Loi sur les corporations commerciales* du Nouveau-Brunswick.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts soit en personne, soit par procuration. Deux personnes présentes en personne ou représentées par procuration et les personnes qui détiennent au moins 10 % du nombre total de parts avec droit de vote en cours ou qui représentent par procuration un tel pourcentage de parts avec droit de vote en cours formeront le quorum pour les besoins du traitement de tous les points à l'ordre du jour de chaque assemblée. À une assemblée à laquelle aucun quorum ne sera atteint dans la demi-heure suivant le délai fixé pour la tenue de cette assemblée, si celle-ci a été convoquée à la demande des porteurs de parts, l'assemblée prendra fin, mais, dans tout autre cas, l'assemblée sera ajournée et reportée à une date qui ne devra pas tomber moins de 14 jours après la date initiale de l'assemblée et elle se tiendra à l'endroit et à l'heure dont aura décidé le président de l'assemblée et, si aucun quorum n'est atteint à la reprise de l'assemblée, les porteurs de parts présents, soit en personne, soit par procuration, seront réputés constituer le quorum.

Les porteurs de parts spéciales avec droit de vote auront tous le droit d'être convoqués au même titre aux assemblées des porteurs de parts, d'y assister et d'y participer. Conformément à la déclaration de fiducie, une résolution écrite signée par les porteurs de parts qui détiennent un pourcentage des parts en cours équivalent au pourcentage nécessaire pour voter en faveur de celle-ci à une assemblée des porteurs de parts visant à approuver cette résolution sera valide au même titre que si elle avait été adoptée à l'assemblée des porteurs de parts.

Droit de rachat

Les parts peuvent être rachetées à tout moment, à la demande de leurs porteurs et à la remise à Plaza d'un avis dûment rempli et correctement signé demandant le rachat, dont la forme sera jugée raisonnablement acceptable par le conseil, ainsi que des instructions écrites quant au nombre de parts à racheter. Un porteur de parts qui ne détient pas un certificat de parts entièrement nominatif et qui souhaite exercer son droit de rachat sera tenu de se procurer un ordre d'achat auprès du courtier en placement du porteur de parts, qui devra remettre l'ordre d'achat rempli à Plaza. À la réception de l'ordre d'achat par Plaza, tous les droits dans les parts remises aux fins de rachat et aux termes de celles-ci seront abandonnés et le porteur des parts aura le droit de recevoir le prix de rachat.

Le prix de rachat total payable par Plaza pour les parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné sera payé par chèque, libellé à l'ordre d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie du Canada en dollars canadiens, dans les 30 jours suivant la fin du mois civil durant lequel les parts auront été remises aux fins de rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir un montant en espèces au rachat de leurs parts est conditionnel à ce qui suit : (i) le montant total payable par Plaza à l'égard de ces parts et de l'ensemble des autres parts remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas excéder 50 000 $ (il demeure entendu que cette restriction peut être levée à la discrétion du conseil); (ii) à la date à laquelle les parts sont remises aux fins de rachat, les parts en cours doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX ou doivent être affichées ou négociées à la cote d'une autre bourse de valeurs ou d'un autre marché qui, de l'avis du conseil, à son entière appréciation, offre une juste valeur marchande représentative pour les parts; (iii) les opérations de négociation normales des parts ne doivent pas être suspendues ou interrompues à la cote de la bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse de valeurs, du marché où les parts sont affichées aux fins de négociation) à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours ouvrables suivant la période de 10 jours de bourse débutant immédiatement avant la date de rachat; et (iv) le rachat des parts ne doit pas entraîner la radiation des parts de la cote de la principale bourse de valeurs où elles sont inscrites.

La contrepartie en espèces payable au rachat sera versée au prorata à l'ensemble des porteurs de parts qui remettront des parts aux fins de rachat au cours d'un mois donné. Dans la mesure où un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir de contrepartie en espèces au rachat des parts en raison de l'une ou l'autre des restrictions qui précèdent, le reliquat du prix de rachat de ces parts sera, sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation compétentes, réglé au moyen de l'émission, en faveur de ce porteur de parts, d'un billet à ordre (les « **billets émis au rachat de parts** »). Advenant l'émission de billets émis au rachat de parts, chaque billet émis au rachat de parts ainsi émis au porteur qui fera racheter des parts sera d'un capital de 100 $ ou tout autre montant pouvant être établi par le conseil. Aucune fraction de billet émis au rachat de parts ne sera émise et, si le nombre de billets émis au rachat de parts à recevoir au moment du rachat par un porteur de parts comprenait normalement une fraction, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur le plus près. Le conseil peut déduire de tous les paiements ou de toute autre distribution payable à un porteur de parts aux termes de la déclaration de fiducie de Plaza ou retenir sur ceux-ci tous les montants qu'il est ainsi tenu de retenir en vertu de la loi.

Achats de parts par Plaza

Plaza pourrait, à l'occasion, acheter des parts conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prescrites par les politiques des bourses de valeurs et des organismes de réglementation compétents. Ces achats constitueront une « offre publique de rachat » en vertu des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et devront être effectués conformément aux exigences applicables de ces lois.

Offres publiques de rachat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat ou une offre publique de rachat est effectuée relativement aux parts, au sens donné à chacun de ces termes dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et qu'au moins 90 % des parts (à l'exception des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par ou pour le compte de l'initiateur ou des membres du même groupe que lui ou des personnes qui ont des liens avec lui) sont prises en livraison par l'initiateur et que celui-ci en règle le prix, l'initiateur aura le droit d'acheter les parts détenues par les porteurs de parts qui n'auront pas accepté l'offre, soit, au choix de chaque porteur de parts, conformément aux modalités proposées par l'initiateur, soit selon la juste valeur des parts de ce porteur de parts, telle qu'elle sera établie selon la procédure décrite dans la déclaration de fiducie.

Émissions de parts

Plaza peut émettre de nouvelles parts à l'occasion, de la façon, pour la contrepartie et en faveur des personnes que les fiduciaires auront désignées. Les porteurs de parts ne disposeront d'aucun droit préférentiel de souscription conformément auquel des parts supplémentaires que l'on propose d'émettre seraient d'abord offertes aux porteurs de parts existants. Si les fiduciaires déterminent que Plaza ne dispose pas de liquidités en quantité suffisante pour procéder au paiement du montant intégral d'une distribution, le paiement pourra inclure l'émission de parts supplémentaires dont la valeur sera alors équivalente à l'écart entre le montant de la distribution et le montant de trésorerie qui aura été jugé disponible par les fiduciaires pour le versement de cette distribution.

Plaza peut également émettre de nouvelles parts (i) à titre de contrepartie dans le cadre d'une acquisition de nouveaux immeubles ou de nouveaux actifs qu'elle a réalisée, à un prix ou pour une contrepartie établi par les fiduciaires; ou (ii) conformément à un régime d'options ou à un régime incitatif établi par Plaza au moment en cause, dont le régime de réinvestissement des distributions.

La déclaration de fiducie prévoit en outre que, immédiatement après une distribution de parts au prorata en faveur de l'ensemble des porteurs de parts en règlement de toute distribution hors trésorerie, le nombre de parts en cours sera regroupé de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution hors trésorerie. Dans ce cas, chaque certificat attestant le nombre de parts qui prévalait avant la distribution hors trésorerie sera réputé représenter le même nombre de parts après la distribution hors trésorerie et le regroupement. Les porteurs non résidents pourraient être assujettis à une retenue d'impôt et, dans un tel cas, le regroupement ne ferait pas en sorte que ces porteurs de parts non résidents détiendraient le même nombre de parts. Ces porteurs de parts non résidents seront tenus de remettre les certificats (s'il en est) attestant leurs parts initiales en échange d'un certificat attestant leurs parts postérieures au regroupement.

Système d'inventaire des titres sans certificat (« système ITSC »)

À quelques exceptions près, l'inscription des intérêts dans les parts et des transferts de parts détenues par la CDS ou son prête-nom est effectuée par voie électronique à l'aide du système ITSC de la CDS. Les parts détenues par la CDS doivent être achetées, transférées et remises aux fins de rachat par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, ce qui comprend les courtiers et les négociants en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS qui détient les parts de ces porteurs de parts, et tous les paiements et tous les autres biens auxquels ces porteurs de parts ont droit seront effectués ou remis par la CDS ou par l'adhérent de la CDS par l'intermédiaire duquel les porteurs de parts détiendront les parts. Un porteur de parts qui a recours au système ITSC n'aura pas le droit de recevoir de certificat ni d'autres documents de la part de Plaza ou d'un agent des transferts de Plaza attestant son intérêt dans les parts ou sa propriété de parts, pas plus que, dans la mesure applicable, ce porteur de parts ne figurera dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est également un adhérent de la CDS.

La capacité d'un porteur de parts véritable de mettre en gage ces parts ou de prendre toute autre mesure à l'égard de son intérêt dans ces parts (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence de certificat matériel.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, Plaza ne doit pas être constituée ni maintenue principalement pour le bénéfice de non-résidents. Par conséquent, des non-résidents ne peuvent jamais être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Les fiduciaires informeront l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires pourraient exiger des déclarations quant au territoire de résidence des propriétaires véritables des parts. Si les fiduciaires apprennent, après avoir demandé de telles déclarations quant à la propriété véritable ou d'une autre manière, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, ils pourront en faire l'annonce publique, et ils n'accepteront plus de souscriptions de parts d'une personne, ni n'émettront de parts en faveur d'une personne, qui ne produirait pas une déclaration selon laquelle elle n'est pas une non-résidente. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 49 % des

parts sont détenues par des non-résidents, ils pourront envoyer un avis aux porteurs de parts non résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la façon que les fiduciaires pourront juger équitable et pratique, un avis leur demandant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ni fourni aux fiduciaires dans ce délai une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents, les fiduciaires pourront, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils devront suspendre les droits de vote et les droits relatifs aux distributions rattachés à ces parts. Au moment de cette vente, les porteurs visés cesseront d'être des porteurs de parts et leurs droits se limiteront à la réception du produit net résultant de la vente, sous réserve du droit de recevoir le paiement de toute distribution déclarée par les fiduciaires qui n'aura pas encore été payée et à laquelle ces porteurs ont droit. Les fiduciaires n'auront aucune responsabilité à l'égard de la somme reçue, à la condition qu'ils agissent de bonne foi.

Lignes directrices en matière d'investissements

La déclaration de fiducie énonce certaines lignes directrices précisant les investissements que Plaza peut effectuer directement ou indirectement. Les actifs de Plaza ne pourront être investis qu'en respectant les restrictions suivantes :

a) Plaza investira principalement, directement ou indirectement, dans des participations (y compris des quotes-parts des charges et des droits de tenure à bail) dans des immeubles qui sont ou qui seront surtout de nature commerciale et dans des actifs accessoires nécessaires à l'exploitation de tels immeubles et dans d'autres activités compatibles avec les autres lignes directrices en matière d'investissements de Plaza;

b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, Plaza ne peut faire ni détenir aucun investissement, ni prendre ou omettre de prendre une mesure, ni permettre à une filiale de faire ou de détenir un investissement ou de prendre ou omettre de prendre une mesure, qui ferait en sorte :

   (i) que Plaza ne serait plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (avec prise d'effet à la date à laquelle elle a été établie et à compter de cette date) ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt;

   (ii) que les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études et les régimes de participation différée aux bénéfices, au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt;

   (iii) que Plaza ne serait pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt et que, du fait de la perte de son admissibilité, Plaza ou l'une de ses filiales soit tenue de payer l'impôt exigé en vertu de l'alinéa 122(1)(b) ou du sous-alinéa 197(2) de la Loi de l'impôt;

   (iv) que Plaza serait tenue de payer de l'impôt en vertu de la Partie XII.2 de la Loi de l'impôt;

c) Plaza peut faire ses investissements et exercer ses activités, directement et indirectement, en effectuant un investissement dans une ou plusieurs personnes selon des modalités que les fiduciaires pourraient établir, notamment par l'entremise de coentreprises, de sociétés de personnes (en nom collectif ou en commandite) et de sociétés à responsabilité limitée;

d) sauf dans le cas des investissements temporaires détenus sous forme de trésorerie, des dépôts effectués auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie inscrite conformément aux lois d'une province ou d'un territoire du Canada, des dépôts effectués auprès d'un établissement d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse de crédit ou d'une autre institution financière semblable qui est constituée ou régie par une charte en vertu des lois d'un État américain ou d'une loi des États-Unis, des titres d'emprunt du gouvernement à court terme ou des instruments du marché monétaire venant à échéance avant la fin de la première année à compter de la date de leur émission, et sauf tel que le prescrivent les lignes directrices en matière d'investissements et les politiques en matière d'exploitation de Plaza, ni Plaza ni ses filiales ne peuvent détenir de titres d'une personne autrement que dans la mesure où ces titres constitueraient un investissement dans un bien immeuble et à condition, en outre, qu'aucune disposition contenue dans la déclaration de fiducie ne s'y oppose, mais, dans tous les cas, sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, Plaza et ses filiales sont autorisées à détenir des titres d'une personne : (i) qui ont été acquis dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités de Plaza ou de la propriété de ces actifs; ou (ii) qui concentre principalement ses activités sur celles décrites au paragraphe a) ci-dessus;

e) ni Plaza ni ses filiales ne peuvent investir dans des droits ou des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, dont le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un investissement dans un immeuble;

f) Plaza et ses filiales peuvent investir dans des prêts hypothécaires et des obligations hypothécaires (notamment dans des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) ainsi que dans des instruments semblables si :

   (i) l'immeuble qui est donné en garantie du prêt hypothécaire ou de l'obligation hypothécaire constitue un bien immeuble qui répond par ailleurs aux autres lignes directrices en matière d'investissements de Plaza;

   (ii) la valeur comptable globale des investissements de Plaza et de ses filiales dans les prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement proposé, n'est pas supérieure à 15 % de la valeur comptable brute;

g) Plaza et ses filiales peuvent investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un immeuble, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement), qui peut atteindre 15 % de la valeur comptable brute de Plaza dans des placements qui ne sont pas conformes à l'un ou à plusieurs des paragraphes a), d) et f) ci-dessus.

Toute mention, dans le texte qui précède, d'un investissement immobilier sera réputée comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immeubles.

Politiques en matière d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires de Plaza seront menées en conformité avec les politiques énoncées ci-dessous :

a) Ni Plaza ni ses filiales ne sont autorisées à acheter ou à vendre des contrats à terme de devises ou des contrats à terme de taux d'intérêt, autrement qu'à des fins de couverture si, à cet égard, le terme « couverture » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* adopté par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, tel qu'il peut être remplacé ou modifié à l'occasion et, dans tous les cas, sous réserve du paragraphe b) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissements » ci-dessus.

b) (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'un prêt hypothécaire par Plaza ou qui comprend l'octroi d'un prêt hypothécaire par Plaza; et (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante devra renfermer une

disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ni aucun des dirigeants, des employés ou des mandataires de Plaza, et qu'aucun recours ne peut être exercé, au moyen d'une action en justice ou autrement, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de Plaza ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, Plaza n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

c) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu par Plaza, les fiduciaires ou une autre entité appartenant en propriété exclusive, directement ou indirectement, à Plaza ou appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, à Plaza et à des coentrepreneurs ou à toute autre personne que les fiduciaires auront jugée appropriée suivant les conseils fournis par les conseillers juridiques, et être inscrit à leur nom; toutefois, si le régime foncier ne prévoit aucun titre en fief simple, Plaza, les fiduciaires ou une société par actions ou toute autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par Plaza ou détenue conjointement, directement ou indirectement, par Plaza ou par toute personne que les fiduciaires auront jugée appropriée, devra détenir un bail immobilier tel que le prévoit le régime foncier du territoire en cause;

d) Plaza ne peut ni contracter ni prendre en charge une dette (au sens donné à ce terme ci-après) qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, ferait en sorte que la dette totale de Plaza représenterait plus de 60 % de la valeur comptable brute (ou 65 % de la valeur comptable brute compte tenu de la dette convertible);

e) Plaza ne peut garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'un tiers de quelque nature que ce soit, sauf si cette garantie : (i) est donnée dans le cadre d'un investissement ou à la suite d'un investissement qui est normalement permis conformément aux lignes directrices en matière d'investissements et aux politiques en matière d'exploitation de Plaza; et (ii) (A) ne ferait pas en sorte que Plaza perdrait son statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, et (B) ne ferait pas en sorte que Plaza perdrait un statut en vertu de la Loi de l'impôt qui serait avantageux pour Plaza et pour ses porteurs de parts;

f) Plaza doit, directement ou indirectement, souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances de biens couvrant sa responsabilité éventuelle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires jugent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, comme les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;

g) Plaza et toute filiale de Plaza (i) devra obtenir une évaluation environnementale de site de Phase I; ou (ii) aura le droit de s'appuyer sur une évaluation environnementale de site de Phase I qui remontera à moins de six mois avant la réception par Plaza ou par l'une de ses filiales de chaque immeuble qu'elle compte acquérir ou que l'une de ses filiales compte acquérir et, si le rapport de l'évaluation environnementale de site de Phase I recommande qu'une autre évaluation environnementale de site soit menée, Plaza ou une filiale de Plaza devra procéder à cette nouvelle évaluation environnementale de site, dans chaque cas, par un expert-conseil indépendant et chevronné en environnement.

Toute mention, dans les rubriques « Lignes directrices en matière d'investissements » et « Politiques en matière d'exploitation » qui précèdent, d'un investissement immobilier sera réputée comprendre un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immeubles.

Le terme « **dette** » désigne (sans chevauchement) de façon consolidée :

(i) une obligation de la part d'une personne à l'égard de capitaux empruntés (il demeure entendu que le capital intégral de la dette convertible est compris, peu importe son mode de présentation conformément aux IFRS);

(ii) une obligation de la part d'une personne à l'égard des capitaux empruntés contractée dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, d'actifs ou d'entreprises;

(iii) une obligation de la part d'une personne qui est émise ou prise en charge pour couvrir le prix d'achat différé d'un immeuble;

(iv) une obligation aux termes d'un contrat de location-acquisition qui incombe à cette personne;

(v) les obligations correspondant à celles dont il est question aux points (i) à (iv) qui incombent à une autre personne, dont le paiement a été garanti par cette personne ou dont cette personne est responsable du paiement et dont le paiement lui incombe;

toutefois, A) une obligation ne constituera une dette que dans la mesure où elle figurerait à titre de passif sur l'état de la situation financière consolidée de Plaza présentée en conformité avec les IFRS; B) les obligations mentionnées aux points (i) à (iii) ne comprennent pas les comptes créditeurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer découlant de l'exercice des activités courantes de l'entreprise qui ne sont pas en souffrance ou qui ont été contestées de bonne foi, les revenus différés, les passifs incorporels, les impôts sur le revenu reportés, les dépôts de garantie des locataires et les dettes à l'égard de tout solde impayé pour les reçus de versements, si cette dette est échelonnée sur une durée qui n'est pas supérieure à 12 mois; C) les parts ou les parts échangeables émises par les filiales de Plaza ne sauraient constituer des dettes, peu importe si ces titres sont classés comme des titres d'emprunt conformément aux IFRS; et D) les débentures convertibles constitueront une dette tant que leur capital sera impayé.

Si une restriction relative au pourcentage maximal ou minimal est précisée dans les lignes directrices en matière d'investissements ou dans les politiques en matière d'exploitation, ces lignes directrices en matière d'investissements ou ces politiques en matière d'exploitation seront appliquées selon les montants pertinents calculés immédiatement après cet investissement ou après la prise de la mesure en cause. Toute modification subséquente relative à une restriction visant un pourcentage découlant de la variation subséquente de la valeur comptable brute ne nécessitera pas le dessaisissement d'un investissement.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie pourra être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation d'au moins le deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Sauf tel qu'il est indiqué ci-dessous, les modifications suivantes, notamment, exigent l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées par tous les porteurs de parts à une assemblée :

a) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts;

b) l'ajout, la modification ou la suppression de droits, de privilèges, de restrictions ou de conditions rattachés aux parts;

c) les limites en matière d'émission, de cession ou de propriété de parts ou la modification ou la suppression de telles limites;

d) la vente ou la cession des actifs de Plaza considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout (sauf dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Plaza approuvée par les fiduciaires qui ne serait pas préjudiciable aux porteurs de parts);

e) la dissolution de Plaza (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Plaza approuvée par les fiduciaires qui ne serait pas préjudiciable aux porteurs de parts);

f) le regroupement, la fusion ou l'arrangement de Plaza ou de l'une ou l'autre de ses filiales avec une autre entité (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Plaza approuvée par les fiduciaires qui ne serait pas préjudiciable aux porteurs de parts);

g) sauf tel qu'il est indiqué dans les présentes, des modifications apportées aux lignes directrices en matière d'investissements et aux politiques en matière d'exploitation de Plaza (telles qu'elles sont présentées ci-dessus).

Malgré ce qui précède, les fiduciaires pourront, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, notamment des modifications :

a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard (i) des fiduciaires ou de Plaza, (ii) du statut de Plaza en tant que « fiducie d'investissement à participation unitaire », « fiducie de fonds commun de placement » et « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt ou (iii) de la distribution de parts;

b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;

c) visant à éliminer toute incompatibilité ou toute incohérence dans la déclaration de fiducie ou à apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts;

d) de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lesquelles modifications, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;

e) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables : (i) pour veiller au maintien de la conformité aux IFRS; ou (ii) pour veiller à ce que les parts soient admissibles comme titres de participation pour l'application des IFRS;

f) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à Plaza de créer un régime d'options d'achat de parts ou un régime d'achat de parts ou un régime de réinvestissement des distributions ou d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements;

g) visant à créer et à émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de parts privilégiées ayant priorité de rang sur les parts (en ce qui a trait au versement des distributions et en cas de dissolution ou de liquidation de Plaza);

h) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour que Plaza puisse être admissible à un statut particulier ou par suite de changements dans les lois fiscales ou les autres lois ou dans l'interprétation de celles-ci, notamment pour se conformer à la définition de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » de la Loi de l'impôt ou pour empêcher Plaza ou l'une ou l'autre de ses filiales d'être assujettie à un impôt aux termes des règles relatives aux EIPD;

i) visant à créer une ou plusieurs catégories de parts supplémentaires exclusivement afin d'accorder des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres échangeables contre des parts donnant à leur porteur le droit d'exercer un nombre de voix ne dépassant pas le nombre de voix afférentes aux parts contre lesquelles les actions, les parts ou les autres titres peuvent être échangés ou dans lesquelles ils peuvent être convertis, mais qui ne donnent pas à leur porteur de droit à l'égard des biens ou du revenu de Plaza, à l'exception d'un remboursement de capital;

j) à toute fin (sauf une question à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable.

Disposition relative au préavis

La déclaration de fiducie comprend certaines dispositions relatives au préavis (la « **disposition relative au préavis** »), qui : (i) faciliteront le déroulement ordonné et efficace des assemblées générales annuelles ou, au besoin, extraordinaires; (ii) feront en sorte que tous les porteurs de parts seront avisés convenablement de la proposition de candidats aux postes de fiduciaires et reçoivent suffisamment d'information à l'égard des candidats; et (iii) permettront aux porteurs de parts de voter en toute connaissance de cause.

Sauf disposition contraire dans la déclaration de fiducie, seules les personnes dont la candidature est proposée par des porteurs de parts conformément à la disposition relative au préavis seront admissibles à l'élection à un poste de fiduciaire. La mise en candidature de personnes en vue de leur élection au sein du conseil des fiduciaires peut être faite pour toute assemblée annuelle des porteurs de parts ou pour toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts si l'une des raisons ayant motivé la convocation de l'assemblée extraordinaire était l'élection de fiduciaires : a) par le conseil des fiduciaires ou selon ses instructions, notamment au moyen d'un avis de convocation; b) par un ou plusieurs porteurs de parts ou selon leurs instructions ou à leur demande aux termes d'une demande faite par des porteurs de parts conformément à la déclaration de fiducie, ou c) par toute personne (un « **porteur de parts qui propose une candidature** ») : (A) dont le nom figure, à la fermeture des bureaux à la date de remise de l'avis indiqué ci-dessous et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à l'assemblée, au registre de Plaza en tant que porteur d'une ou de plusieurs parts comportant droit de vote à l'assemblée ou qui est le véritable propriétaire de parts comportant droit de vote à l'assemblée; et (B) qui se conforme à la procédure relative aux avis indiquée dans la disposition relative au préavis.

Outre les autres exigences applicables, pour que la candidature d'une personne puisse être soumise par un porteur de parts qui propose une candidature, celui-ci doit avoir fait parvenir aux fiduciaires un avis écrit en bonne et due forme dans les délais requis.

Pour être donné dans les délais requis, l'avis du porteur de parts qui propose une candidature doit être remis aux fiduciaires : a) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours et au plus 60 jours avant la tenue de cette assemblée; toutefois, si la tenue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts est prévue pour une date qui tombe moins de 50 jours après la date à laquelle l'avis de convocation est déposé pour cette assemblée ou la date où la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle a été faite, selon la plus rapprochée de ces deux dates (la « **date de l'avis** »), l'avis du porteur de parts qui propose une candidature peut être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le dixième jour suivant la date de l'avis, et b) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts (qui ne constitue pas également une assemblée annuelle) convoquée en vue d'élire des fiduciaires (qu'elle ait été convoquée à d'autres fins ou non), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^{e} jour suivant le jour qui tombe la date à laquelle l'avis de convocation est déposé pour cette assemblée ou la date à laquelle la première annonce publique de la date de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts a été faite, selon la plus rapprochée de ces deux dates. L'ajournement ou le report d'une assemblée des porteurs de parts ou son annonce ne marque jamais le début d'un nouveau délai pour la remise d'un avis de la part d'un porteur de parts qui propose une candidature, tel qu'il est décrit ci-dessus.

Pour être dûment donné par écrit, l'avis donné aux fiduciaires par le porteur de parts qui propose une candidature doit énoncer : a) pour chaque personne proposée par le porteur de parts qui propose la candidature en vue de son élection au poste de fiduciaire : (A) les nom, âge, adresse d'affaires et adresse domiciliaire de la personne; (B) l'occupation principale ou l'emploi de celle-ci; (C) la catégorie ou série et le nombre de parts ou de parts spéciales avec droit de vote qui lui appartiennent en propriété véritable ou à titre de porteur inscrit ou sur lesquelles elle exerce une emprise à la date de clôture des registres aux fins de l'assemblée des porteurs de parts (si cette date avait alors été communiquée au public et qu'elle a eu lieu) et à la date de cet avis; et (D) tout autre renseignement sur cette personne dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables (au sens de la déclaration de fiducie); et b) quant au porteur de parts qui propose une candidature donnant l'avis, toute procuration, tout contrat, tout arrangement, toute entente ou toute relation conférant à ce porteur de parts qui propose une candidature un droit de vote à l'égard des parts et tout autre renseignement le concernant dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Plaza pourrait exiger qu'un candidat fournisse les autres

renseignements qu'elle peut raisonnablement exiger afin d'établir l'admissibilité de ce candidat aux fonctions de fiduciaire indépendant ou qui pourraient être importants pour permettre à un porteur de parts raisonnable de juger de l'indépendance ou de l'absence d'indépendance du candidat proposé.

Le président de l'assemblée a le pouvoir et l'obligation de décider si une candidature a été faite conformément à la procédure énoncée dans les dispositions qui précèdent et, si une candidature proposée n'est pas conforme à ces dispositions, de déclarer que la candidature non conforme doit être rejetée.

Malgré ce qui précède, le conseil pourrait, à son entière appréciation, renoncer aux exigences de la disposition relative au préavis.

STRUCTURE DU CAPITAL

Description des parts

Les parts de Plaza ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ni de toute autre loi. Les parts ne constituent pas des actions dans Plaza et, bien que les protections, les droits et les recours énoncés dans la déclaration de fiducie soient semblables à ceux qui sont prévus dans la *Loi sur les corporations commerciales* du Nouveau-Brunswick, les porteurs de parts ne disposent d'aucun des droits prévus par la loi dont disposent normalement les actionnaires d'une société par actions, notamment les « droits à la dissidence » à l'égard de certaines opérations commerciales et de certaines modifications de structure, le droit de demander une ordonnance du tribunal dans le but de procéder à la liquidation ou à la dissolution de Plaza, ou encore le droit d'intenter des poursuites « abusives » ou une action « oblique ». De plus, Plaza n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas inscrite en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et n'a pas l'intention d'exercer de telles activités.

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de parts appartenant à deux catégories, à savoir les parts et les parts spéciales avec droit de vote (les « **parts spéciales avec droit de vote** »). Les parts spéciales avec droit de vote ne sont émises que parallèlement à l'émission de titres échangeables contre des parts.

En outre, les parts privilégiées (les « **parts privilégiées** ») peuvent à l'occasion être créées et émises en une ou en plusieurs catégories (chaque catégorie peut être composée d'un nombre de séries illimité) sans exiger l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote. Avant l'émission des parts privilégiées d'une série, le conseil signera la modification de la déclaration de fiducie de Plaza qui renfermera la description des séries en cause, notamment leur désignation, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions établis par le conseil, ainsi que la catégorie de parts privilégiées dont cette série fait partie.

Aucune part n'aura priorité de rang sur une autre ni ne sera privilégiée par rapport à une autre. Chaque part représentera un intérêt de propriété véritable indivis proportionnel pour un porteur de parts dans Plaza et conférera à son porteur le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de recevoir sa quote-part des distributions de Plaza, que celles-ci soient composées de revenus nets, de gains en capital nets réalisés ou de tout autre montant, et, advenant la résiliation ou la dissolution de Plaza, dans le reliquat de l'actif net de Plaza une fois toutes les dettes réglées. Les parts seront entièrement payées et libérées et seront non susceptibles d'appel subséquent au moment de leur émission et seront cessibles. Les parts peuvent être rachetées au gré du porteur, tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « Déclaration de fiducie – Droit de rachat », et les parts ne sont assorties d'aucun autre droit de conversion, droit de rachat au gré de la société, droit de rachat ou droit préférentiel de souscription. Des fractions de parts peuvent être émises à la suite d'une mesure prise par le conseil, mais les fractions de parts ne confèreront pas à leurs porteurs un droit de vote, sauf dans la mesure où ces fractions de parts pourraient représenter au total une ou plusieurs parts entières.

Parts spéciales avec droit de vote

Les parts spéciales avec droit de vote ne revêtent aucun avantage économique ni ne confèrent de participation véritable dans Plaza ou dans les distributions ou les actifs de Plaza, mais confèrent à leurs porteurs inscrits un nombre de voix à l'assemblée des porteurs de parts correspondant au nombre de parts pouvant être obtenues à l'échange du titre échangeable auquel est rattachée la part spéciale avec droit de vote. Les parts spéciales avec droit de vote peuvent uniquement être émises en échange des titres échangeables contre des parts dans le but de conférer des droits de vote à l'égard de Plaza aux porteurs de ces titres. La création ou l'émission des parts spéciales avec droit de vote est conditionnelle à l'obtention du consentement écrit préalable de la TSX.

Les parts spéciales avec droit de vote ne pourront être cédées séparément des titres échangeables auxquels elles sont rattachées et seront automatiquement cédées au transfert de ces titres échangeables.

À l'échange ou à la remise d'un titre échangeable contre une part, la part spéciale avec droit de vote rattachée à ce titre échangeable sera automatiquement rachetée et annulée sans contrepartie et sans que le conseil ne soit tenu de prendre d'autres mesures et l'ancien porteur de la part spéciale avec droit de vote cessera alors de détenir des droits à l'égard de celle-ci.

Parallèlement à l'émission des parts spéciales avec droit de vote rattachées aux titres échangeables pouvant être émis à l'occasion, Plaza conclura des conventions (dont une convention d'échange et une convention de société en commandite) qui seront nécessaires ou souhaitables afin de déterminer avec précision quelles seront les modalités des titres échangeables, notamment afin de prévoir l'exercice des droits de vote rattachés à ces parts spéciales avec droit de vote.

Parts privilégiées

Sous réserve de la signature par le conseil de toute modification de la déclaration de fiducie prévoyant leur création, les parts privilégiées peuvent à l'occasion être créées et émises en une ou en plusieurs catégories (qui, dans chaque cas, peut être composée d'un nombre illimité de séries) et le conseil peut déterminer à l'occasion, avant leur émission, le nombre de parts privilégiées qui composera chaque catégorie et chaque série ainsi que la désignation, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions se rattachant à chaque catégorie et à chaque série de parts privilégiées, notamment, et sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les droits de vote, le taux ou le montant des distributions (qui peuvent être cumulatives ou non cumulatives et variables ou fixes) ou la méthode de calcul des distributions, les dates du versement des distributions, les modalités et les conditions de rachat, d'achat et de conversion, le cas échéant, les droits à la liquidation ou à la dissolution de Plaza, ainsi que les fonds d'amortissement ou toute autre disposition; toutefois, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions se rattachant à chaque série de parts privilégiées devront permettre à Plaza de continuer d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et d'être autorisée à déduire dans le calcul de son revenu les revenus payés ou exigibles par son ou ses porteurs de parts. La création ou l'émission des parts privilégiées est conditionnelle à l'obtention du consentement écrit préalable de la TSX.

Les parts privilégiées de chaque catégorie et de chaque série ont priorité de rang sur les parts qui occupent un rang inférieur aux parts privilégiées, notamment à l'égard du versement des distributions (à l'exception des distributions versées exclusivement dans le cadre de la distribution de parts supplémentaires) et de la distribution des actifs de Plaza ou de tout remboursement de capital en cas de liquidation ou de dissolution de Plaza, qu'elle soit volontaire ou involontaire, ou de tout autre remboursement de capital ou répartition des actifs de Plaza entre ses porteurs de parts advenant la dissolution de ses affaires. Les parts privilégiées de toute série pourront également être assorties d'autres privilèges, qui ne seront pas nécessairement conformes à la déclaration de fiducie, par rapport aux parts qui occupent un rang inférieur à celui des parts privilégiées. Si les distributions cumulatives ou les montants payables au remboursement du capital d'une série de parts privilégiées ne sont pas versés intégralement, toutes les catégories et les séries de parts privilégiées de rang égal donneront droit à la quote-part des distributions cumulées et des remboursements de capital, selon les distributions cumulées et le remboursement de capital d'une catégorie et d'une série de parts privilégiées en tant que pourcentage des distributions cumulées et des remboursements de capital pour l'ensemble des catégories et des séries de parts privilégiées de rang égal.

Plaza n'a pas l'intention d'émettre des parts privilégiées, mais souhaite avoir la souplesse de pouvoir le faire dans l'avenir afin de se doter d'une source alternative de financement par capitaux propres. Plaza ne créera pas ni n'émettra de parts privilégiées afin de se protéger contre une prise de contrôle non sollicitée.

Régime d'unités d'actions incessibles

Plaza offre un régime d'unités d'actions incessibles dans le cadre duquel les fiduciaires, les dirigeants et les employés de Plaza peuvent recevoir des unités d'actions incessibles (les « **UAI** »). À la date d'acquisition applicable, chaque UAI acquise sera échangée contre une part ou un paiement forfaitaire en espèces calculé en multipliant le nombre d'UAI devant être rachetées par le cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume des parts pour la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement cette date. En outre, chaque participant du régime d'unités d'actions incessibles recevra une distribution supplémentaire d'UAI correspondant au montant des distributions versées par part. Ces distributions sous forme d'UAI seront octroyées immédiatement après la date de versement des distributions de Plaza et seront acquises immédiatement et seront rachetées en contrepartie d'une part pour chaque distribution sous forme d'UAI ou d'un paiement forfaitaire en espèces. Pour obtenir une description plus détaillée du régime d'unités d'actions incessibles, veuillez vous reporter à la circulaire d'information de la direction de Plaza datée du 25 mars 2015.

Régime de parts différées

Plaza a adopté un régime de parts différées aux termes duquel les fiduciaires externes de Plaza se voient attribuer des parts différées (les « **parts différées** »). Chaque part différée a une valeur économique équivalente à celle d'une part; toutefois, les parts différées ne peuvent aucunement être considérées comme des parts ni conférer à un participant les droits d'un porteur de parts, y compris les droits de vote et les droits en cas de liquidation. Les participants peuvent également choisir de recevoir, sous la forme de parts différées, un maximum de 100 % de leurs honoraires annuels d'administrateur, de leurs jetons de présence aux réunions du conseil et de leur rémunération supplémentaire versée par Plaza aux fiduciaires au cours d'une année civile en échange de leurs services d'administrateur ou de président d'un comité du conseil. Chaque part différée sera assortie d'une distribution de parts différées supplémentaires dont le montant correspondra à la valeur des distributions versées par part par Plaza sur les parts. Les droits rattachés aux parts différées sont acquis immédiatement à leur attribution ou à leur émission. Les parts différées pourront être rachetées par le participant à compter de la date à laquelle le participant cesse d'être un fiduciaire. Les parts différées peuvent être rachetées en totalité ou en partie en vue d'obtenir des parts de Plaza nouvellement émises ou des liquidités, au choix du participant, déduction faite des retenues d'impôt applicables. Pour obtenir une description plus détaillée du régime de parts différées, veuillez consulter la circulaire d'information de la direction de Plaza datée du 25 mars 2015.

Emprunt

Plaza a recours à différentes sources de financement par emprunt, y compris la facilité de crédit relative à l'exploitation et à l'aménagement, des emprunts hypothécaires à long terme garantis, des obligations hypothécaires garanties, des débentures non garanties et des débentures convertibles.

Plaza a tiré profit de la vigueur des marchés des titres d'emprunt en 2014 et a entrepris un programme de refinancement de grande envergure, qui prévoyait notamment le refinancement de près de la moitié des prêts de KEYreit qu'elle aura pris en charge. Plaza a procédé au refinancement par anticipation, conformément à des modalités plus avantageuses, de nombreux prêts hypothécaires dont la date d'échéance initiale tombait en 2016, en 2017 et en 2018. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Plaza a continué de tirer profit des marchés favorables des titres d'emprunt et de la conjoncture favorable des taux d'intérêts en procédant au refinancement par anticipation de certains prêts hypothécaires.

Les débentures de série B, de série C et de série D comportent différents droits, dont les suivants :

a) le rajustement du prix de conversion advenant un fractionnement, une nouvelle division, une réduction ou un regroupement d'actions, un dividende en actions ou l'émission de droits, d'options ou de bons de souscription en faveur de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs des parts en circulation;

b) droits en cas de restructuration du capital : advenant une reclassification des parts ou toute autre restructuration du capital de Plaza (autrement que de la façon décrite ci-dessus), un regroupement, un arrangement ou une fusion de Plaza avec une autre personne ou la vente, la cession ou la location des immeubles et des actifs de Plaza en totalité ou en quasi-totalité à une autre personne ou la liquidation ou la dissolution de Plaza ou toute autre opération de nature semblable (dans chaque cas, un tel événement est appelé dans les présentes une « **restructuration du capital** »), tout titulaire de débenture qui n'a pas exercé son droit de conversion avant la date de prise d'effet de la restructuration du capital aura le droit de recevoir, et devra accepter, en remplacement du nombre de parts qu'il cherchait alors à acquérir, le nombre de parts, d'actions ou d'autres titres ou immeubles de Plaza ou de l'entité issue de la restructuration du capital que ce titulaire de débentures aurait eu le droit de recevoir au moment de cette restructuration du capital si, à la date de clôture des registres ou à la date de prise d'effet de cette restructuration du capital, selon le cas, le titulaire avait été le porteur inscrit du nombre de parts qu'il cherchait alors à acquérir et qu'il avait le droit d'acquérir à l'exercice du droit de conversion, et ces titres seront assujettis aux rajustements par la suite, qui seront essentiellement équivalents, dans la mesure du possible;

c) droits en cas de changement de contrôle : dans les trente (30) jours suivant un changement de contrôle (au sens donné à ce terme dans l'acte de fiducie), Plaza doit présenter une offre (l'« **offre en cas de changement de contrôle** ») visant l'achat de la totalité des débentures en circulation à ce moment à un prix correspondant à 101 % du capital de ces débentures, majoré de l'intérêt cumulé et impayé sur ceux-ci, s'il y a lieu (le « **prix d'offre des débentures** »). Si un nombre de débentures représentant 90 % ou plus du capital global des débentures en cours à la date de la remise de l'avis en cas de changement de contrôle et de l'offre en cas de changement de contrôle ont été remises aux fins de rachat dans le cadre de l'offre en cas de changement de contrôle, Plaza aura le droit et l'obligation de racheter le reliquat des débentures au prix d'offre des débentures.

Facilités de crédit et prêts hypothécaires

Le tableau qui suit résume les facilités de crédit relatives à l'exploitation et à l'aménagement aux 31 décembre 2015 et 2014.

(En milliers)	Facilité de crédit relative à l'exploitation de 30,0 M$	Facilité de crédit relative à l'aménagement de 20,0 M$	Facilité de crédit relative à l'aménagement de 15,0 M$
31 décembre 2014[1)]	6 155 $	- $	5 000 $
Variation nette	20 331	3 503	2 899
31 décembre 2015[1)]	26 486 $	3 503 $	7 899 $
Taux d'intérêt	Taux préférentiel + 1,00 % ou acceptation bancaire + 2,25 %	Prime + 1,00 % ou acceptation bancaire + 2,75 %	Prime + 1,00 % ou acceptation bancaire + 2,25 %
Échéance	31 juillet 2016	31 juillet 2016	31 juillet 2016
Sûreté	Charges de premier rang sur les immeubles grevés	Charges de premier rang sur les immeubles grevés en voie d'aménagement applicables	Charges de premier rang sur les immeubles grevés en voie d'aménagement applicables
Autres modalités	Clauses restrictives au service de la dette, à l'effet de levier maximum, au maintien du taux d'occupation et maintien de l'actif	Clauses relatives au service de la dette, au taux d'inoccupation et à l'effet de levier maximum	Clauses relatives au service de la dette, à l'effet de levier maximum, au maintien du taux d'occupation et maintien de l'actif
Réservations de marges disponibles pour lettres de crédit	2,0 millions de dollars	1,5 million de dollars	500 000 $
Émise et en circulation	532 000 $	-	-

1) Compte non tenu des frais de financement non amortis.

Le financement est garanti par des charges hypothécaires de premier rang sur des immeubles ou des immeubles en voie d'aménagement, selon le cas. Plaza doit maintenir certains ratios financiers afin de se conformer aux facilités. Au 31 décembre 2015, toutes les clauses restrictives relativement aux immeubles susmentionnés avaient été maintenues.

L'ensemble des prêts hypothécaires payables, y compris les facilités de crédit relatives à l'aménagement aux 31 décembre 2015 et 2014, étaient les suivants :

(En milliers)	**Fourchette de taux d'intérêt**	**Taux d'intérêt réel moyen pondéré**	**Dates d'échéance**	**31 décembre 2015**	31 décembre 2014
Prêts à taux fixe	2,83 % - 7,29 %	4,76 %	Jusqu'en juin 2034	**460 506 $**	410 866 $
Juste valeur du swap de taux d'intérêt				**440**	-
Juste valeur du contrat à terme sur obligation relatif à un éventuel prêt hypothécaire à long terme				**131**	-
Réévaluation des prêts à l'acquisition de KEYreit, déduction faite de l'amortissement totalisant 5 259 $ (soit 3 755 $ au 31 décembre 2014)				**775**	2 279
Moins : frais de financement non amortis				**(3 250)**	(3 221)
Autres prêts à taux fixe				**458 602**	409 924
Prêts à taux variables :					
- Facilité de crédit relative à l'aménagement de 20 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 1,00 % ou taux d'acceptation bancaire majoré de 2,75 %		31 juillet 2016	**3 503**	-
- Facilité de crédit relative à l'aménagement de 15 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 1,00 % ou taux d'acceptation bancaire majoré de 2,25 %		31 juillet 2016	**7 899**	5 000
- Facilité de crédit garantie relative à la construction non renouvelable de 2,2 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 1,25 % ou taux d'acceptation bancaire majoré de 2,50 %		26 août 2017	**1 632**	-
- Prêt garanti relatif à la construction de 4,4 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 1,00 %		Échu	-	1 845
- Facilité de crédit garantie relative à la construction non renouvelable de 907 000 $	Taux préférentiel majoré de 1,00 % ou taux d'acceptation bancaire majoré de 2,50 %		16 décembre 2017	**467**	-
Moins : frais de financement non amortis				**(59)**	(97)
Total net des prêts à taux variable				**13 442**	6 748
Total des prêts hypothécaires payables				**472 044 $**	416 672 $

La stratégie de Plaza consiste à équilibrer les échéances et durées des nouvelles dettes et l'échéance des dettes existantes afin d'amoindrir l'exposition à l'échéance au cours d'une année donnée et de réduire l'ensemble des intérêts débiteurs. Le maintien ou l'amélioration du coût de l'endettement moyen dépendra de la conjoncture des marchés au moment du refinancement. La stratégie de la dette de Plaza vise à maximiser la durée des dettes à long terme disponibles en fonction du profil des locataires des actifs faisant l'objet du financement, au taux du marché courant, afin de stabiliser les flux de trésorerie disponibles à des fins de réinvestissement et de versement de distributions.

Plaza utilise, comme mesure de gestion prudente des risques liés au taux d'intérêt, des dettes à taux variable dont le montant est habituellement limité à sa marge de crédit d'exploitation (afin de financer ses activités courantes et ses acquisitions), en plus d'avoir recours à des prêts relatifs à la construction et à des facilités de crédit relatives à l'aménagement.

Facilité de crédit-relais

En septembre 2014, Plaza a conclu avec une banque canadienne une facilité de crédit-relais garantie de un an d'un capital de 30 millions de dollars. La facilité a été obtenue afin de rembourser le prêt hypothécaire existant sur les actifs garantis et de permettre à Plaza de refinancer ces actifs. La facilité pouvait être renouvelée pour une période de six mois à la demande de Plaza et avec le consentement du prêteur. Plaza pourrait rembourser par anticipation la facilité, en totalité ou en partie, à tout moment, sans pénalité. L'intérêt était calculé au taux préférentiel, majoré de 1,00 % ou au taux d'acceptation bancaire, majoré de 2,25 %. Plaza a remboursé cette facilité intégralement en mars 2015.

Obligations hypothécaires, débentures et débentures convertibles

Les obligations hypothécaires, les débentures non garanties non convertibles et les débentures non garanties convertibles suivantes étaient en cours aux 31 décembre 2015 et 2014 (tous les chiffres correspondent à la valeur nominale et ne tiennent pas compte des frais de financement non amortis) (en milliers) :

Série	31 décembre 2015	31 décembre 2014	Taux d'intérêt	Prix de conversion	Prochaine date de rachat par la Société	Date(s) d'échéance
Obligations hypothécaires						
Séries V	**1 185**	1 185	8,00 %	s.o.	s.o.	4 juin 2016
Séries VI	**900**	900	5,25 %	s.o.	s.o.	23 février 2016
Séries VII	**3 860**	4 000	6,00 %	s.o.	s.o.	15 août 2016
Séries IX	**3 000**	3 000	5,50 %	s.o.	s.o.	15 juillet 2017
Série X[1)]	**6 000**	**-**	5,00 %	s.o.	25 juin 2018	25 juin 2020
Sous-total	**14 945**	9 085				
Débentures non convertibles						
Tranche A	**1 600**	1 600	5,00 %	s.o.	s.o.	26 février 2018
Tranche B	**2 300**	2 300	5,00 %	s.o.	s.o.	15 avril 2018
Tranche C	**100**	100	5,00 %	s.o.	s.o.	2 mai 2018
Sous-total	**4 000**	4 000				
Débentures convertibles						
Série B	**9 155**	9 155	8,00 %	(2)	31 décembre 2015	31 décembre 2016
Série C	**16 921**	16 921	7,00 %	(3)	31 décembre 2016	31 décembre 2017
Série D	**34 000**	34 000	5,75 %	5,75 $	31 décembre 2016	31 décembre 2018
Sous-total	**60 076**	60 076				

1) Émise en juin 2015.
2) Convertibles en un montant de 99,76 $ et 169 parts pour chaque tranche de capital de débentures de 1 000 $.
3) Convertibles en un montant de 112,76 $ et 190 parts pour chaque tranche de capital de débentures de 1 000 $.

Les débentures de série B, de série C et de série D sont inscrites à la cote de la TSX. Les obligations hypothécaires sont garanties, soit par un immeuble, soit par des liquidités.

Le 25 juin 2015, Plaza a émis des obligations hypothécaires à taux variable de série X d'un capital de 6,0 millions de dollars. Ces obligations hypothécaires peuvent grever jusqu'à 90 % du coût d'un immeuble dans le cadre d'une première ou une deuxième charge visant cet immeuble. Dans le cadre d'une deuxième charge, la dette totale, y compris les obligations hypothécaires, ne peut être supérieure à 90 %. Ces obligations hypothécaires peuvent être réaffectées à différents immeubles à l'occasion, au besoin. Plaza pourra racheter jusqu'à la moitié de ces obligations à leur valeur nominale aux dates marquant les troisième et quatrième anniversaires de leur émission, soit les 25 juin 2018 et 2019.

En août 2015, Plaza a renouvelé une tranche d'obligations hypothécaires de série VII d'un capital de 3,86 millions de dollars du capital global de 4,0 millions de dollars d'obligations pour une durée supplémentaire de 12 mois. À la date du renouvellement, une tranche d'obligations hypothécaires d'un capital de 140 000 $ avait été rachetée et n'avait pas été renouvelée.

Les estimations de Plaza quant au remboursement du capital de ses hypothèques, de ses facilités de crédit relatives à l'aménagement, de sa marge bancaire d'exploitation, de ses obligations hypothécaires et de ses débentures non convertibles et convertibles au 31 décembre 2015 étaient les suivantes :

(en milliers de dollars)	**Année 1 2016**	**Année 2 2017**	**Année 3 2018**	**Année 4 2019**	**Année 5 2020**	**Après 5 ans**	**Valeur nominale totale**
Prêts hypothécaires – paiements de capital périodiques	10 071 $	9 627 $	9 601 $	8 711 $	7 791 $	31 708 $	77 509 $
Prêts hypothécaires – exigibles à l'échéance	23 382	29 194	17 634	51 609	61 998	180 285	364 102
Facilité de crédit relative à l'aménagement	11 402	-	-	-	-	-	11 402
Prêts relatifs à la construction à taux variable	-	2 099	-	-	-	-	2 099
Marge bancaire d'exploitation	26 486	-	-	-	-	-	26 486
Obligations hypothécaires	5 945	3 000	-	-	6 000	-	14 945
Débentures non convertibles	-	-	4 000	-	-	-	4 000
Débentures convertibles	9 155	16 921	34 000	-	-	-	60 076
Total	86 441 $	60 841 $	65 235 $	60 320 $	75 789 $	211 993 $	560 619 $

Endettement en 2016 et activités de financement par capitaux propres

Du 1er janvier 2016 à la date de la présente notice annuelle, Plaza a réalisé les activités de financement par emprunt et par capitaux propres suivantes :

- Un financement à long terme de différents immeubles a été obtenu pour un total de 6,6 millions de dollars (selon le pourcentage de participation de Plaza) et la durée moyenne pondérée de ce financement était de 7 ans et son taux d'intérêt moyen pondéré s'établissait à 3,38 %.
- Une tranche supplémentaire de 4,9 millions de dollars a été prélevée sur la facilité de crédit relative à l'aménagement de Plaza.
- Les obligations hypothécaires de série VI ont été remboursées à l'échéance en février 2016.
- Plaza a versé une distribution en espèces de 0,02167 $ par part, pour un total de 1,9 million de dollars, le 15 février 2016 et 24 000 parts ont été émises au prix d'achat de 4,29 $ chacune, pour un total de 103 000 $, dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.
- Plaza a versé une distribution en espèces de 0,02167 $ par part, pour un total de 1,9 million de dollars, le 15 mars 2016 et 24 000 parts ont été émises au prix d'achat de 4,49 $ chacune, pour un total de 107 000 $, dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.
- Dans le cadre des distributions mensuelles, Plaza a émis des distributions sous forme d'UAI en faveur de certains employés conformément au régime d'unités d'actions incessibles, ce qui a entraîné l'émission de 46 parts au prix moyen de 4,53 $ chacune pour les distributions sous forme d'UAI rachetées en échange de parts, et le versement de 210 $ pour ces distributions sous forme d'UAI rachetées en espèces.

- Plaza a émis 2 408 parts différées en faveur des fiduciaires conformément au régime de parts différées, dans le cadre des distributions mensuelles versées et en guise de jetons de présence aux réunions.

- Le 10 mars 2016, Plaza a annoncé qu'elle avait conclu une convention visant la vente à un syndicat de preneurs fermes, dans le cadre d'un placement par voie de prise ferme, de 4 350 000 parts nouvellement émises, au prix de 4,60 $ par part, pour un produit brut totalisant environ 20 millions de dollars (le « **placement** »). Plaza a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivront la clôture pour acheter une tranche supplémentaire de 652 500 parts pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Plaza a l'intention d'affecter une tranche de 9,2 millions de dollars du produit net tiré du placement au rachat des débentures de série B actuellement en cours et une tranche d'environ 9,6 millions de dollars du produit net tiré du placement au remboursement des montants impayés dans le cadre de la facilité de crédit à l'exploitation. Le reliquat du produit net, s'il en est, sera utilisé pour financer les activités courantes et futures d'aménagement et de réaménagement de Plaza et pour financer les besoins généraux de la fiducie. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu vers le 31 mars 2016.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX et sont négociées sous le symbole « PLZ.UN ».

Le tableau suivant présente en détail la fourchette des cours et le volume de négociation des parts pour chaque mois au cours de l'exercice 2015 :

Date	Haut	Bas	Clôture	Volume des opérations
Janvier 2015	4,35	4,03	4,23	1 553 824
Février 2015	4,57	4,20	4,55	909 837
Mars 2015	4,60	4,30	4,39	1 073 313
Avril 2015	4,52	4,32	4,41	706 431
Mai 2015	4,49	4,36	4,42	595 939
Juin 2015	4,43	4,14	4,24	2 641 970
Juillet 2015	4,44	4,23	4,33	2 920 444
Août 2015	4,35	4,10	4,30	723 957
Septembre 2015	4,50	4,15	4,43	755 281
Octobre 2015	4,50	4,31	4,43	714 479
Novembre 2015	4,60	4,33	4,58	735 143
Décembre 2015	4,82	4,50	4,70	940 504

Les débentures de série B sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX et sont négociées sous le symbole « PLZ.DB.B ».

Le tableau suivant présente en détail la fourchette des cours et le volume de négociation des débentures de série B pour chaque mois au cours de l'exercice 2015 :

Date	Haut	Bas	Clôture	Volume des opérations
Janvier 2015	103,40	100,80	101,35	41 000
Février 2015	103,75	101,76	102,26	178 000
Mars 2015	103,40	102,03	102,93	233 000
Avril 2015	103,40	102,93	103,10	106 000
Mai 2015	103,40	102,00	102,70	343 000
Juin 2015	103,50	101,76	102,26	250 000
Juillet 2015	103,50	102,51	102,51	92 000
Août 2015	103,25	102,50	102,50	80 000
Septembre 2015	102,50	101,51	101,75	224 000
Octobre 2015	102,00	101,40	101,40	80 000
Novembre 2015	102,99	101,40	102,00	57 000
Décembre 2015	102,00	101,00	101,02	32 000

Les débentures de série C sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX et sont négociées sous le symbole « PLZ.DB.C ».

Le tableau suivant présente en détail la fourchette des cours et le volume de négociation des débentures de série C pour chaque mois au cours de l'exercice 2015 :

Date	Haut	Bas	Clôture	Volume des opérations
Janvier 2015	103,80	101,60	101,60	237 000
Février 2015	103,94	101,60	103,10	167 000
Mars 2015	104,50	103,00	104,50	859 000
Avril 2015	104,50	102,00	102,00	111 000
Mai 2015	103,00	102,00	102,56	29 000
Juin 2015	103,10	102,55	103,00	104 000
Juillet 2015	106,00	102,50	102,50	138 000
Août 2015	102,66	100,51	100,51	145 000
Septembre 2015	102,01	100,50	101,50	99 000
Octobre 2015	102,01	101,27	101,80	145 000
Novembre 2015	103,02	101,51	103,01	106 000
Décembre 2015	104,00	100,96	104,00	265 000

Les débentures de série D sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX et sont négociées sous le symbole « PLZ.DB.D ».

Le tableau suivant présente en détail la fourchette des cours et le volume de négociation des débentures de série D pour chaque mois au cours de l'exercice 2015 :

Date	Haut	Bas	Clôture	Volume des opérations
Janvier 2015	103,00	101,76	102,50	170 000
Février 2015	103,25	102,00	102,50	262 000
Mars 2015	103,00	101,50	101,50	498 000
Avril 2015	103,00	101,00	102,00	105 000
Mai 2015	105,00	102,00	104,50	150 000
Juin 2015	104,50	102,00	102,00	419 000
Juillet 2015	102,75	102,00	102,25	113 000
Août 2015	103,35	100,49	101,50	236 000
Septembre 2015	102,00	99,00	100,00	265 000
Octobre 2015	102,00	100,00	100,50	365 000
Novembre 2015	102,00	100,00	101,25	160 000
Décembre 2015	101,25	96,43	99,00	231 000

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Fiduciaires et membres de la haute direction

Le tableau suivant présente le nom, la ville et le pays de résidence de chacun des fiduciaires et des membres de la haute direction de Plaza, ainsi que les fonctions qu'il occupe au sein de Plaza de même que sa principale occupation au cours des cinq dernières années.

Fiduciaires	Fonction actuellement occupée au sein de Plaza	Occupation principale	Fiduciaire de Plaza ou administrateur de la Société depuis
Edouard F. Babineau, Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard) Canada[1)2)]	Fiduciaire	Président et chef de la direction de Babineau Holdings Ltd. (une société de portefeuille) et actionnaire et administrateur de différentes autres entreprises, dont des sociétés de développement immobilier (secteur résidentiel).	Le 21 avril 2004
Robert Boudreau, Bedford (Nouvelle-Écosse) Canada[1)]	Fiduciaire	Président et chef de la direction de J. Robert Boudreau & Assoc., de 1993 à 2012.	Le 22 mai 2014
Earl A. Brewer, Fredericton (Nouveau-Brunswick) Canada	Président du conseil et fiduciaire	Président du conseil de Plaza.	Le 2 février 1999
Stephen Johnson, Toronto (Ontario) Canada[2)]	Fiduciaire	Chef de la direction de Canadian Real Estate Investment Trust.	Le 2 février 1999
Denis Losier, Moncton (Nouveau-Brunswick) Canada[1)2)]	Fiduciaire	Ancien président et chef de la direction d'Assomption Compagnie Mutuelle d'Assurance-Vie de Moncton, président du conseil des filiales d'Assomption Vie et de Placements Louisbourg, du 1er septembre 1994 au 1er avril 2013. Également membre du conseil de Chemins de fer nationaux du Canada, de Capital DGMC Inc., de Enbridge Gas New Brunswick Limited Partnership et président du conseil de Invest NB.	Le 5 avril 2007
Barbara Trenholm, Fredericton (Nouveau-Brunswick) Canada [1)2)]	Fiduciaire	Professeur émérite de la Faculté de l'administration des affaires de l'Université du Nouveau-Brunswick, présidente et propriétaire de Tantramar Management Ltd. Actuellement membre du conseil de NB Power en plus d'être membre de plusieurs autres conseils d'administration de sociétés privées.	Le 1er mars 2005
Michael A. Zakuta, Montréal (Québec) Canada	Président, chef de la direction et fiduciaire	Président et chef de la direction de Plaza. Également fiduciaire de Fronsac Real Estate Investment Trust et de Inovalis Real Estate Investment Trust.	Le 2 février 1999
Floriana Cipollone, Mississauga (Ontario) Canada	Chef des finances	Chef des finances de Plaza.	s.o.
James Petrie, Fredericton (Nouveau-Brunswick) Canada	Vice-président directeur et chef de l'exploitation	Vice-président directeur et chef de l'exploitation de Plaza. Auparavant, vice-président directeur et chef du contentieux, en 2013 et 2014. Auparavant, vice-président et chef du contentieux, de 2009 à 2013.	s.o.
Kevin Salsberg, Toronto (Ontario) Canada	Vice-président directeur et chef des investissements	Vice-président directeur et chef des investissements de Plaza. Auparavant, vice-président directeur, en 2013 et 2014. Auparavant, chef de l'exploitation de KEYreit (une fiducie de placement immobilier cotée en bourse), de 2011 à 2013.	s.o.

Fiduciaires	Fonction actuellement occupée au sein de Plaza	Occupation principale	Fiduciaire de Plaza ou administrateur de la Société depuis
Kimberly Strange, Fredericton (Nouveau-Brunswick) Canada	Secrétaire et conseillère juridique	Secrétaire et conseillère juridique de Plaza.	s.o.

Notes :

1) Membre du comité d'audit.
2) Membre du comité de gouvernance et de la rémunération.
3) À la date de la présente notice annuelle, les fiduciaires et les membres de la haute direction de Plaza ont la propriété véritable de 21 332 843 parts, ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de parts, soit environ 22,96 % du nombre de parts émises et en circulation.

Chaque fiduciaire de Plaza est élu pour un mandat se terminant à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts de Plaza ou à l'élection ou nomination en bonne et due forme de son successeur.

Comités

Comité d'audit

Le conseil a créé le comité d'audit pour l'aider à s'acquitter de ses tâches de supervision, notamment envers les porteurs de parts, les porteurs de parts éventuels et la communauté financière, en ce qui a trait 1) au processus de communication de l'information financière; 2) aux systèmes des contrôles comptables et financiers internes; 3) au repérage et à l'examen de la gestion des principaux risques qui peuvent avoir une incidence sur l'intégrité de l'information financière de Plaza; 4) à la nomination des auditeurs externes et à la communication avec eux, notamment la supervision de leur travail et l'examen de leur indépendance; et 5) au respect, par Plaza, des exigences légales et réglementaires en ce qui a trait à la communication de l'information financière. Le comité d'audit doit établir une charte écrite qui établit son mandat et ses responsabilités et doit examiner chaque année le caractère adéquat de la charte et recommander toute modification au conseil.

De plus amples renseignements sur le comité d'audit et sur sa composition sont présentés à l'annexe A : *Annexe 52-110 A1 – Informations sur le comité d'audit à fournir dans la notice annuelle*.

Comité de gouvernance et de la rémunération

Le conseil a créé le comité de gouvernance et de la rémunération pour l'aider à établir les lignes directrices en matière de gouvernance aux termes desquelles Plaza s'acquitte de ses responsabilités. Le comité a pour objectif d'élaborer, de définir et d'évaluer le processus et la structure utilisés pour superviser les activités de Plaza, ce qui rend le conseil et les dirigeants de Plaza imputables envers les porteurs de parts et les autres personnes intéressées. Le comité de gouvernance et de la rémunération doit établir une charte écrite indiquant son mandat et ses responsabilités et doit évaluer chaque année le caractère adéquat de la charte et recommander toute modification au conseil. Dernièrement, soit le 13 novembre 2015, les règles du comité de gouvernance et de la rémunération ont été modifiées et mises à jour. Il est possible d'en obtenir un exemplaire sur le site Web de Plaza, à l'adresse www.plaza.ca, ou sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et un exemplaire est également intégré par renvoi dans les présentes. Plaza fournira rapidement et sans frais un exemplaire de ces règles au porteur de titres de Plaza qui en fait la demande auprès du secrétaire général.

Le comité de gouvernance et de la rémunération doit également faire ce qui suit :

- évaluer chaque année le caractère adéquat du mandat du conseil et recommander toute modification au conseil;
- évaluer chaque année le caractère adéquat du code de conduite professionnelle de Plaza et recommander toute modification au conseil;
- évaluer chaque année le caractère adéquat de la politique de divulgation de Plaza et recommander toute modification au conseil;

- avec le comité d'audit, examiner et approuver chaque année le processus de certification du chef de la direction et du chef des finances de Plaza;
- examiner, avec le conseil, les compétences et les qualités requises de la part des membres du conseil;
- examiner et documenter chaque année le statut indépendant de chaque fiduciaire et en faire rapport au conseil et attester au conseil des fiduciaires que le conseil est composé au moins d'une majorité de fiduciaires « indépendants », au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables;
- planifier la tenue des réunions des fiduciaires indépendants au moins deux fois l'an, qui seront présidées par le président du comité;
- agir en qualité de comité des candidatures de Plaza et examiner et approuver les candidats à l'élection ou à la réélection au conseil, et formuler ses recommandations au conseil à cet égard. Dans le cadre de son examen de la candidature des candidats proposés, le comité devra tenir compte de l'ensemble des compétences de chaque personne, de son expertise et de ses antécédents, de sa réputation en matière d'éthique commerciale, de la répartition géographique et de la diversité, conformément aux lignes directrices adoptées par Plaza, entre autres;
- agir en qualité de comité de la rémunération de Plaza et, à ce titre, ses responsabilités comprennent (i) examiner et approuver la rémunération des fiduciaires; (ii) examiner et approuver la rémunération du chef de la direction, du président du conseil d'administration et de tout autre membre de la haute direction visé de Plaza (au sens donné à ce terme dans l'annexe 51-102A6), et faire des recommandations au conseil à cet égard; (iii) examiner et approuver les recommandations relatives aux régimes de rémunération incitative, notamment les régimes fondés sur des parts de Plaza ainsi que les modifications apportées à ces régimes s'il y a lieu; (iv) élaborer et examiner annuellement les descriptions de poste du président du conseil et du président de chaque comité de conseil, et examiner annuellement le rendement du chef de la direction ainsi que ses fonctions et responsabilités; et (v) revoir l'information sur la rémunération des membres de la direction qui figure dans la circulaire d'information de la direction annuelle de Plaza, avant qu'elle ne soit communiquée au public;
- examiner chaque année le plan de relève pour le chef de la direction et les autres membres de la haute direction visés et soumettre les conclusions à cet égard au conseil;
- examiner les résultats d'un questionnaire d'évaluation rempli par chacun des membres du conseil dans lequel il émet son opinion sur la structure, le fonctionnement, l'efficacité et la participation du conseil et des comités au cours de l'exercice;
- examiner le régime d'assurance de Plaza chaque année et faire des recommandations au conseil à cet égard.

Le comité de gouvernance et de la rémunération se compose du nombre de membres que le conseil pourrait établir, et il comprendra au moins trois fiduciaires. Chaque membre doit également être considéré comme un fiduciaire « indépendant » en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Interdiction d'opérations et faillites

À la connaissance de Plaza, aucun des fiduciaires n'est, ni n'a été au cours des dix dernières années, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'un émetteur qui a) alors que cette personne agissait à ce titre à fait l'objet d'une interdiction d'opération, d'une ordonnance similaire ou d'une ordonnance qui refuse à l'émetteur le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui a été en vigueur durant plus de 30 jours consécutifs, ou b) a fait l'objet d'une ordonnance prévue au point a) qui a été délivrée après que cette personne ait cessé d'agir à titre d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et qui découlait d'un événement survenu pendant que cette personne agissait à ce titre.

À la connaissance de Plaza, aucun des fiduciaires a) n'est, ni n'a été au cours des dix dernières années, administrateur ou membre de la haute direction d'un émetteur qui, alors que cette personne agissait à ce titre, ou dans l'année où la personne a cessé d'agir à ce titre, a été poursuivi par ses créanciers, conclue un concordant ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue conclure un concordant ou un compromis avec eux, ou a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé pour détenir ses biens, ou b) a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclue un concordant ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordant ou un compromis avec eux, ou a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé pour détenir les biens de la personne.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

MM. Earl Brewer et Michael Zakuta contrôlent indirectement certains des commandités des sociétés en commandite dans lesquelles Plaza a une participation, directement ou indirectement.

MM. Earl Brewer et Michael Zakuta ont le contrôle indirect de TC Land LP, qui loue neuf parcelles de terrain à Plaza. Les baux fonciers expirent à différents moments entre octobre 2043 et novembre 2047, sous réserve des options de renouvellement ou d'achat.

MM. Earl Brewer et Michael Zakuta détiennent directement ou véritablement, par l'entremise de sociétés qu'ils contrôlent, des participations communes avec la participation de 25 % de Plaza dans le Gateway Mall, à Sussex, au Nouveau-Brunswick.

MM. Earl Brewer, Michael Zakuta et Edouard Babineau détiennent, directement ou indirectement, une participation commune avec la participation de 10 % de Plaza dans la Northwest Plaza Commercial Trust, propriétaire du Northwest Centre, à Moncton, au Nouveau-Brunswick.

Plaza détient des billets payables d'un montant de 261 000 $ (261 000 $ au 31 décembre 2014) qui sont dus à des parties contrôlées directement ou indirectement par M. Michael Zakuta. Les billets qui ne portent aucun intérêt existaient au moment de l'acquisition des immeubles en septembre 2000 et sont remboursables à la vente ou au refinancement de l'actif connexe.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, PGML a assuré la gestion de l'immeuble situé au 527 Queen Street à Fredericton (Nouveau-Brunswick), un immeuble détenu en propriété indirecte par MM. Michael Zakuta et Earl Brewer. Depuis le 1er janvier 2016, PGML n'assure plus la gestion de cet immeuble.

Certains des dirigeants et des fiduciaires de Plaza participeront et continueront de participer dans des secteurs d'activités similaires au sein du secteur immobilier pour leur propre compte et pour le compte d'autres sociétés et entités. Si des conflits surviennent du fait que des dirigeants ou des fiduciaires ont un intérêt dans des sociétés ou des activités commerciales qui font concurrence aux activités de Plaza, de tels conflits seront assujettis au code de conduite professionnelle de Plaza et régis par ce code.

POURSUITES JUDICIAIRES ET MESURES RÉGLEMENTAIRES

Plaza est exposée à plusieurs litiges et réclamations qui pourraient survenir de temps à autre dans le cours normal des affaires. Ces mesures sont généralement couvertes par l'assurance sur les biens que souscrit Plaza. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Plaza n'a fait l'objet d'aucune poursuite juridique importante ni n'a pris part à aucune poursuite.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, Plaza n'a pas fait l'objet d'amende ou de sanction imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation, ni n'a conclu d'entente de règlement à cet égard.

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Aucun des fiduciaires ou des dirigeants de Plaza, ni aucune des personnes avec lesquelles ils ont des liens ni aucun membre de leur groupe, ni aucune personne ou société qui a la propriété véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 pour cent des parts émises et en cours, ou qui exerce un contrôle ou une emprise sur un tel pourcentage de parts émises en cours, n'a effectué ou n'effectue, au cours de l'exercice en cours ou des trois derniers exercices terminés, une opération qui a une incidence importante sur Plaza, à l'exception de ce qui suit :

1. Les fiduciaires et les dirigeants de Plaza sont propriétaires de certaines obligations hypothécaires et débentures non garanties de Plaza;

2. Plaza est partie à différents baux fonciers visant neuf parcelles de terrain avec TC Land LP, entité détenue en propriété indirecte et contrôlée par MM. Earl Brewer et Michael Zakuta;

3. Plaza détient des billets payables d'un montant de 261 000 $ (261 000 $ en date du 31 décembre 2014) qui sont dus à des parties contrôlées directement ou indirectement par M. Michael Zakuta. Les billets qui ne portent aucun intérêt existaient au moment de l'acquisition des immeubles en septembre 2000 et sont remboursables à la vente ou au refinancement de l'actif connexe;

4. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2015, PGML a assuré la gestion de l'immeuble situé au 527 Queen Street à Fredericton (Nouveau-Brunswick), un immeuble détenu en propriété indirecte par MM. Michael Zakuta et Earl Brewer. Depuis le 1er janvier 2016, PGML n'assure plus la gestion de cet immeuble.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de Plaza est CST Trust Company, au 600 The Dome Tower, 333 - 7th Avenue S.W., Calgary (Alberta) T2P 2Z1.

CONTRATS IMPORTANTS

À l'exception des contrats conclus dans le cours normal des affaires, comme les baux avec les locataires et autres ententes, aucun autre contrat important pour les investisseurs n'a été conclu par Plaza.

EXPERTS

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. sont les auditeurs de l'entreprise et ont confirmé qu'ils sont indépendants de l'entreprise, au sens des règles applicables et selon l'interprétation des ordres professionnels pertinents au Canada et selon l'ensemble des lois et règlements applicables.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Des renseignements supplémentaires sur Plaza, notamment la rémunération des fiduciaires et des dirigeants et les prêts aux fiduciaires et aux membres de la direction, les principaux porteurs des titres de Plaza et la rémunération fondée sur des titres de participation, figurent dans la circulaire d'information de la direction de Plaza. On peut également obtenir d'autres renseignements financiers dans le rapport annuel de Plaza, qui contient les états financiers consolidés et le rapport de gestion pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015. On peut également obtenir de plus amples renseignements sur Plaza en consultant le site Web de SEDAR, à l'adresse **www.sedar.com**, ou auprès du secrétaire général de Plaza, au 506-451-1826.

Annexe A – Annexe 52-110A1
Information sur le comité d'audit à fournir dans la notice annuelle

Règles du comité d'audit

Le conseil a récemment examiné et modifié les règles du comité d'audit avec prise d'effet le 13 novembre 2015. Les règles sont affichées sur le site Web de Plaza, sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, ou peuvent être obtenues sur demande présentée au secrétaire général, au 506-451-1826. Pour plus de certitude, les règles sont expressément intégrées par renvoi dans la présente notice annuelle.

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit se compose des personnes suivantes :

M^{me} Barbara Trenholm (présidente)
M. Denis Losier (membre)
M. Edouard Babineau (membre)
M. Robert Boudreau (membre)

Tous les membres du comité d'audit sont indépendants et possèdent des compétences financières (au sens du Règlement 52-110).

Formation et expérience pertinentes

Barbara Trenholm

M^{me} Barbara Trenholm, la présidente du comité, a enseigné la comptabilité à temps plein au premier et au deuxième cycle universitaire à la Faculté d'administration des affaires de l'Université du Nouveau-Brunswick (UNB) de 1980 à 2008. En 2009, elle a été honorée par l'Université lors de sa retraite, alors qu'elle a reçu la distinction de professeur émérite. Elle continue d'enseigner à temps partiel à l'UNB. M^{me} Trenholm a siégé à de nombreux conseils d'administration et comités d'audit au fil des années, dont plusieurs à titre de présidente. Elle a également présidé ou siégé à des comités de gestion de retraite et des risques. M^{me} Trenholm siège actuellement au conseil d'administration de NB Power et a, par le passé, siégé au conseil de Énergie atomique du Canada Limitée et de l'Institut Canadien des Comptables Agréés, en plus d'avoir été coprésidente du conseil des fiduciaires du régime de pensions de l'Université du Nouveau-Brunswick. M^{me} Trenholm est également une ancienne présidente de l'Institut des comptables agréés du Nouveau-Brunswick. Elle est la présidente et propriétaire de Tantramar Management Ltd. Elle est titulaire d'un baccalauréat en commerce (Mount Allison University), d'un MBA (University of Maine), d'un FCPA (FCA) (CPA du Nouveau-Brunswick) et porte le titre d'ICD.D (Institut des administrateurs de sociétés).

Denis Losier

M. Losier est l'ancien président et chef de la direction d'Assomption Compagnie Mutuelle d'Assurance-Vie de Moncton (du 1er septembre 1994 au 1er avril 2013), et l'ancien président du conseil des filiales d'Assomption vie et de Placements Louisbourg. M. Losier a occupé différentes fonctions ministérielles au sein du gouvernement de la province du Nouveau-Brunswick de 1989 à 1994. Il est un administrateur et le président du comité de gouvernance et des candidatures de Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, ainsi que membre du comité d'audit (dont il est l'ancien président), du comité des ressources humaines et de la rémunération, du comité de planification stratégique et du comité des investissements des fonds de pension en fiducie de Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada. M. Losier est également un administrateur et président du conseil de Capital DGMC Inc. (société inscrite à la cote de la Bourse de croissance TSX) ainsi qu'un administrateur de Enbridge Gas New Brunswick Limited Partnership. Il est l'ancien président du conseil d'administration de Invest NB de même qu'un ancien membre du comité d'examen de sécurité et de renseignements, de la Société canadienne du sang et de NAV Canada. M. Losier est titulaire d'une maîtrise en économie de l'université de Western Ontario.

Edouard Babineau

M. Babineau est l'actuel président et chef de la direction de Babineau Holdings Ltd. Il est également actionnaire et administrateur de plusieurs autres entreprises à capital de risque, dont l'aménagement immobilier (habitation). Sa vaste expérience en affaires comprend la présidence et la propriété de Babineau Fisheries Ltd., de Souris Seafoods Ltd., d'International Seafoods Ltd. et de Northumberland Seafoods Ltd. (société de commercialisation à l'échelle internationale). Il a obtenu deux mandats de trois ans à titre de président de l'Association des industries de transformation des fruits de mer de l'Île-du-Prince-Édouard, en plus de siéger à titre de gouverneur au conseil du Holland College à l'Île-du-Prince-Édouard pendant six ans, où il a été membre du comité des finances et du comité de la retraite. M. Babineau siège également au conseil de la Holland College Foundation. M. Babineau est l'ancien président du comité d'audit de la Société et du comité de gouvernance et de la rémunération de Plaza. M. Babineau a suivi des cours de comptabilité au Holland College, ainsi qu'un cours sur la présidence de comité d'audit proposé par KPMG à Halifax, en Nouvelle-Écosse, en 2005. Dans le cadre de ses fonctions, M. Babineau a été directement appelé à examiner des états financiers et de l'information financière d'organismes complexes, autant à but lucratif qu'à but non lucratif.

Robert Boudreau

M. Boudreau a été président et chef de la direction de J. Robert Boudreau & Assoc. de 1993 à 2012. Il compte plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial, qu'il a acquise en exerçant des activités relevant des domaines du financement par emprunt et du financement par capitaux propres, du courtage, de l'évaluation et des services-conseils. Il a agi à titre d'avocat-conseil et d'expert-conseil principal du Groupe Altus – Services-conseils en immobilier de 1998 à 2008. M. Boudreau a été vice-président et administrateur de DS Marcil Inc. jusqu'en 1993 et a également occupé différents postes au sein du service de placements immobiliers de Maritime Life jusqu'en 1987. M. Boudreau est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la Saint Mary's University.

Politique en matière d'approbation préalable du comité d'audit

Plaza et ses filiales ne retiendront pas les services de ses auditeurs pour que ceux-ci fournissent des services interdits au sens du règlement. Le comité d'audit évaluera l'approbation préalable des services permis devant être fournis par l'auditeur externe à l'égard des catégories suivantes :

A. Services d'audit

Le comité d'audit approuvera et recommandera aux porteurs de parts de nommer un cabinet en tant qu'auditeurs de Plaza à chaque assemblée annuelle. Le comité d'audit approuvera au préalable tous les services d'audit au moyen de l'examen, par le comité d'audit, du plan d'audit annuel des auditeurs.

B. Approbation préalable de services liés à l'audit, de services fiscaux et d'autres services non liés à l'audit

Chaque année, le comité d'audit met à jour une liste des services préapprouvés et approuve au préalable les services récurrents ou dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'ils soient fournis. Le comité d'audit est informé chaque trimestre des services qui figurent sur la liste des services préapprouvés pour lesquels les services de l'auditeur ont été retenus. Toute demande supplémentaire d'approbation préalable sera traitée au cas par cas, comme il est présenté ci-après.

Tout employé de Plaza qui a besoin d'un service fourni par l'auditeur soumettra sa demande au chef des finances de Plaza. La demande de service comprend une description du service, les honoraires estimatifs, une déclaration que le service ne constitue pas un service interdit (au sens donné à ce terme dans la politique d'approbation préalable de Plaza) et le motif pour retenir les services de l'auditeur.

En ce qui a trait aux services dont les coûts globaux sont estimés à 60 000 $ ou moins, les recommandations relatives à chaque mandat seront soumises par le chef des finances au président du comité d'audit à des fins d'examen et d'approbation. Le comité d'audit en entier sera par la suite informé du service à sa prochaine réunion. Le mandat pourrait commencer dès que le président a donné son approbation.

En ce qui a trait aux services dont les frais globaux sont estimés à plus de 60 000 $, les recommandations relatives à chaque mandat seront soumises par le chef des finances au comité d'audit en entier à des fins d'examen et d'approbation, généralement à sa prochaine réunion ou à une réunion spéciale convoquée afin d'approuver ces services. Le mandat pourrait commencer dès l'approbation du comité dans son ensemble.

À chaque réunion du comité d'audit, l'auditeur confirmera verbalement ou par écrit tous les services non liés à l'audit qui ont été fournis depuis la dernière réunion du comité d'audit.

Honoraires de l'auditeur – exercices terminés le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014

Les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. à Plaza sont les suivants :

	2015	2014
Honoraires d'audit[1)]	**287 175 $**	288 225 $
Honoraires pour services de conformité fiscale[2)]	**53 427**	81 200
Honoraires liés à la conversion de la FPI	**-**	149 000
TOTAL	**340 602 $**	518 425 $

1) Comprennent les charges à payer pour 2014 et 2015.
2) Correspondent aux honoraires liés à la préparation des déclarations de revenus, à l'exercice du choix de déclaration fiscale et aux autres services-conseils en matière de fiscalité.