

# PropriétésDeChoix

NOTICE ANNUELLE  
(pour l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Le 16 février 2022

---

## TABLE DES MATIÈRES

---

I.	GLOSSAIRE	5
II.	ÉNONCÉS DE NATURE PROSPECTIVE	18
III.	STRUCTURE JURIDIQUE DE PROPRIÉTÉS DE CHOIX	21
	Nom et établissement	21
	Liens intersociétés	21
IV.	DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ — HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES	22
	Acquisitions, aliénations et aménagements	22
	Financement	27
	Prospectus préalable de base	28
	Émissions de titres d'emprunt et de capitaux propres	28
	Facilité de crédit	29
	Prêts à terme	29
	Programme de financement mezzanine	30
	Pandémie de COVID-19	30
V.	DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	31
	Aperçu	31
	Acquisitions	32
	Aménagement	32
	Gestion active	33
	Locataire principal — Loblaw	33
	À propos de Loblaw	34
	Baux conclus avec Loblaw	34
	Concurrence	42
	Description des baux de tiers	42
	Performance financière	42
	Propriété intellectuelle	42
	Salariés	42
	Responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance	42
VI.	IMMEUBLES DÉTENUS PAR PROPRIÉTÉS DE CHOIX	43
	Aperçu	43
	Diversification géographique	43
	Dix principaux locataires	44
VII.	LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION	44
	Lignes directrices en matière de placement	44
	Politiques d'exploitation	46
	Modifications aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation	48
	Conflit avec la réglementation	48
VIII.	DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DE LA FPI	48
	Généralités	48
	Capital autorisé et titres en circulation	49
	Parts	49
	Parts spéciales avec droit de vote	49

	Émission de parts	50
	Achat de parts	50
	Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents	50
	Nomination des fiduciaires	51
	Droit de rachat	52
	Fiduciaires	55
	Comités	56
	Conflits d'intérêts	56
	Assemblées des porteurs de parts avec droit de vote	57
	Modifications de la déclaration de fiducie et d'autres questions extraordinaires	58
	Offres publiques d'achat	59
	Information et rapports	60
	Droits des porteurs de parts	60
	Système d'inventaire de titres sans certificat	61
IX.	LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ET DESCRIPTION DES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE	61
	Parts de société en commandite	61
	Exploitation	62
	Distributions	62
	Attribution du revenu net de la société en commandite	63
	Transfert de parts de SEC	63
	Modifications de la convention de société en commandite	64
X.	DESCRIPTION DES DÉBENTURES NON GARANTIES	65
	Généralités	65
	Rang, cautionnements et rachats	67
XI.	ÉCHÉANCES DES DETTES	68
XII.	NOTATION	68
	Notation de S&P	69
	Notation de DBRS	69
XIII.	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	70
	Cours et volume des opérations	70
XIV.	POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	70
	Distribution extraordinaire	71
	Plan de réinvestissement des distributions	72
XV.	FACTEURS DE RISQUE	73
	RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES	73
	PANDÉMIE DE COVID-19	74
	RISQUES D'EXPLOITATION ET GESTION DES RISQUES	75
	RISQUES FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES	88
XVI.	FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION DE LA FPI	91
	Fiduciaires	91
	Membres de la direction	92
	Propriétés de titres	93
	Conflits d'intérêts	93

XVII.	CONTRATS IMPORTANTS	93
	Accord d'alliance stratégique	94
	Convention d'échange	100
XVIII.	POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	102
	Poursuites	102
	Application de la loi	102
XIX.	MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	102
XX.	AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ PAR L'ACTE DE FIDUCIE	103
XXI.	RENSEIGNEMENTS SUR LE COMITÉ D'AUDIT	103
XXII.	HONORAIRES D'AUDIT EXTERNE	104
XXIII.	RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	105
ANNEXES		
	ANNEXE A - LISTE D'IMMEUBLES	A-1
	ANNEXE B - CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT	B-1

## I. GLOSSAIRE

« **AB** » désigne les acceptations bancaires.

« **accord d'alliance stratégique** » désigne l'accord d'alliance stratégique entre la FPI, la société en commandite, Les Compagnies Loblaw limitée, Loblaws Inc. et Propriétés Loblaw Limitée au 5 juillet 2013, dans sa version modifiée, reformulée ou augmentée à l'occasion, et tel qu'il est décrit à la rubrique « Contrats importants — Accord d'alliance stratégique ».

« **acte de fiducie** » désigne l'acte de fiducie survenu entre la FPI et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie au 5 juillet 2013, suivant lequel les débentures de la FPI ont été créées et émises.

« **acte de fiducie de la société en commandite** » désigne l'acte de fiducie survenu entre la société en commandite et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie au 21 avril 2014, suivant lequel les débentures de la société en commandite ont été créées et émises.

« **acte de fiducie pris en charge** » désigne l'acte de fiducie intervenu entre CREIT et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie pris en charge daté du 11 juin 2013, suivant lesquels, entre autres, les débentures prises en charge ont été créées et émises.

« **acte de fiducie supplémentaire de SEC** » désigne le sixième acte de fiducie supplémentaire de SEC.

« **actes de fiducie supplémentaires** » désigne, collectivement, le deuxième acte de fiducie supplémentaire, le quatrième acte de fiducie supplémentaire, le sixième acte de fiducie supplémentaire, le septième acte de fiducie supplémentaire, le huitième acte de fiducie supplémentaire, le dixième acte de fiducie supplémentaire, le onzième acte de fiducie supplémentaire, le douzième acte de fiducie supplémentaire, le treizième acte de fiducie supplémentaire, le quatorzième acte de fiducie supplémentaire, le quinzième acte de fiducie supplémentaire, le seizième acte de fiducie supplémentaire, le dix-septième acte de fiducie supplémentaire, le quatrième acte de fiducie supplémentaire pris en charge et le cinquième acte de fiducie supplémentaire pris en charge, et « **acte de fiducie supplémentaire** » désigne l'un d'eux.

« **adhérents** » désigne les adhérents du système de dépôt de la CDS, qui comprennent les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie.

« **agences de notation déterminées** » désigne, respectivement, Moody's Investors Service, Inc., S&P, DBRS et Fitch Ratings Inc. tant qu'elles ne cessent pas, dans chaque cas, de noter les débentures de séries particulières ou qu'elles n'omettent pas de rendre publique la note de débentures de séries particulières pour des motifs indépendants de la volonté de la FPI; toutefois, si une ou plusieurs de ces agences, soit Moody's Investors Service, Inc., S&P, DBRS ou Fitch Ratings Inc. cessent de noter diverses séries de débentures ou omettent de rendre publique la note de diverses séries de débentures pour des motifs indépendants de la volonté de la FPI, la FPI peut choisir une autre « agence de notation désignée » au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus* pour remplacer une ou plusieurs de ces sociétés, selon le cas; et « **agence de notation déterminée** » désigne l'une d'elles.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » désigne les ajustements comptables pour tenir compte des actifs, des passifs, des capitaux propres, des produits des activités et des frais sur une base

proportionnelle au lieu de l'utilisation, par la FPI, de la méthode comptable de mise en équivalence conformément aux PCGR relativement aux placements ou aux participations dans l'immobilier auxquels participe la FPI.

« **BAIIA** » désigne le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement.

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

« **bail de supermarché** » désigne un bail qui permet une destination supermarché, peu importe que les locaux loués régis par ce bail servent réellement ou non à une telle destination.

« **billets d'une filiale** » désigne les billets à ordre de la société en commandite, d'une fiducie dont la totalité des parts sont détenues en propriété, directement ou indirectement, par la FPI ou par une autre entité qui serait regroupée avec la FPI aux termes des IFRS, ou d'une société dont les actions sont détenues en propriété, directement ou indirectement par la FPI ou par une autre entité qui serait regroupée avec la FPI aux termes des PCGR, et dont la date d'échéance et le taux intérêt, selon le cas, sont fixés par les fiduciaires au moment de l'émission.

« **cas de notation** » désigne l'une des situations suivantes : A) la notation de toute série de titres de créance non garantis de premier rang émis par la FPI de temps à autre (les « **titres de créance** ») est abaissée en deçà d'une note de première qualité par au moins deux des agences de notation déterminées s'il y a plus de deux agences de notation déterminées ou par l'ensemble des agences de notation déterminées s'il y a moins de trois agences de notation déterminées (le « **seuil requis** ») à toute date au cours de la période de 60 jours (laquelle période de 60 jours sera prolongée tant que la notation des titres de créance de la série concernée fait l'objet d'un examen annoncé publiquement en vue d'une révision à la baisse éventuelle par ce nombre d'agences de notation déterminées qui, avec les agences de notation déterminées qui ont déjà abaissé la note qu'elles attribuent aux titres de créance de la série concernée de la manière susmentionnée, totaliseraient en nombre le seuil requis, mais uniquement dans la mesure où il en résulterait un événement déclenchant un changement de contrôle si cette révision à la baisse devait survenir et tant et aussi longtemps qu'il se poursuit) après le plus rapproché des moments suivants : (i) la survenance d'un changement de contrôle; et (ii) l'avis public de la survenance d'un changement de contrôle ou de l'intention ou de l'accord de la FPI en vue d'effectuer un changement de contrôle; B) la notation de toute série de titres de créance attribuée par le seuil requis d'agences de notation déterminées est en deçà d'une note de première qualité à la survenance d'un changement de contrôle, et la notation attribuée à ces séries de titres de créance par le seuil requis demeure en deçà d'une note de première qualité 30 jours après la survenance du changement de contrôle (laquelle période de 30 jours sera prolongée tant que la notation des titres de créance de la série concernée fait l'objet d'un examen annoncé publiquement en vue d'une révision à la hausse éventuelle par ce nombre d'agences de notation déterminées qui, avec les agences de notation déterminées qui ont déjà augmenté la note qu'elles attribuent aux titres de créance de la série concernée de la manière susmentionnée, totaliseraient en nombre le seuil requis); et C) suivant la survenance d'un changement de contrôle, une ou plusieurs des agences de notation déterminées cessent d'attribuer une note à toute série de titres de créance, de sorte qu'une seule agence de notation déterminée continue d'attribuer une note à la série visée de titres de créance.

« **caution** » désigne chacun du commandité et de la société en commandite ensemble avec toute personne qui devient une filiale de la FPI (autre qu'une filiale mandataire ou une filiale inactive) pour les débetures de la FPI et les débetures prises en charge.

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc., de concert avec les entités qui la remplacent à l'occasion.

« **changement de contrôle** » désigne :

a) à l'égard des débetures de la FPI, l'acquisition par une personne ou par un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, directement ou indirectement, autre que le groupe Weston ou un membre du groupe Weston ou de Les Compagnies Loblaw limitée ou l'une de ses filiales (si Les Compagnies Loblaw limitée cesse de faire partie du groupe Weston), de plus de 50 % du total des droits de vote rattachés aux parts et aux parts spéciales avec droit de vote de la FPI (en tenant compte (i) de la dilution découlant de l'échange de toutes les parts de catégorie B de SEC alors en circulation contre des parts de la FPI; et (ii) à l'égard des autres titres qui sont convertibles en parts de la FPI ou échangeables contre de telles parts, seulement de la dilution découlant de la conversion ou de l'exercice de ces autres titres convertibles et échangeables que détient cette personne ou ce groupe de personnes);

b) à l'égard des débetures prises en charge, l'acquisition par une personne ou par un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, directement ou indirectement, de parts de la FPI ou de titres convertibles en parts de la FPI ou échangeables contre celles-ci représentant (compte tenu de la dilution, mais compte tenu seulement de l'incidence de la conversion ou de l'exercice des titres convertibles détenus par cette personne ou ce groupe de personnes) d'un total de plus de 50 % des parts de la FPI. Il est entendu que pour calculer le nombre total de parts acquises par les personnes ou les groupes de personnes mentionnés ci-dessus, les titres convertibles en parts de la FPI ou échangeables contre celles-ci acquises par ces personnes ou groupes de personnes seront calculés comme s'ils avaient été entièrement échangés contre des parts de la FPI. Aux fins de précision, si (i) une personne (la « **première personne** ») est propriétaire, directement ou indirectement, de plus de 50 % des parts de la FPI à la fois avant et après une telle acquisition, et que (ii) personne d'autre que la première personne ou qu'une filiale de la première personne ne fait l'acquisition de plus de 50 % des parts de la FPI dans le cadre de cette acquisition, alors cette acquisition ne constituera pas un « changement de contrôle » à l'égard des débetures prises en charge.

« **charge d'impôt sur le résultat consolidé** » de la FPI, pour toute période, désigne la charge d'impôt sur le résultat de la FPI pour cette période, établie après consolidation conformément aux PCGR et comprend les ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **charge d'intérêts consolidée** » de la FPI, pour toute période, désigne le montant total de la charge d'intérêts de la FPI, ajusté dans tous les cas pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle à l'égard de la dette consolidée, des obligations locatives, de la décote d'émission initiale (ou, selon le cas, la prime) de toute dette consolidée émise à un prix inférieur (ou, selon le cas, supérieur) à sa valeur nominale payée, cumulée ou prévue d'être payée ou cumulée par la FPI au cours de cette période et, dans la mesure où l'intérêt a été capitalisé sur des projets qui sont en cours d'aménagement ou conservés pour être aménagés plus tard au cours de la période, du montant de l'intérêt ainsi capitalisé (y compris les ajustements au titre de la consolidation

proportionnelle), le tout déterminé après consolidation conformément aux PCGR; toutefois, A) ce montant sera ajusté, dans la mesure applicable, pour tenir compte des gains ou des pertes sans effet sur la trésorerie et se rapportant aux billets à ordre que la société en commandite a émis à la fiducie cédante dans le cadre du premier appel public à l'épargne de la FPI et B) malgré sa présentation conformément aux PCGR, la charge d'intérêts totale de la FPI relativement à la dette et à la dette subordonnée liée aux débentures convertibles sera incluse au taux d'intérêt nominal de ces dettes, et C) pour dissiper tout doute, les distributions sur les parts de catégorie B de SEC ne seront pas incluses dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée des ajustements à la juste valeur des parts de catégorie B de SEC.

« **cinquième acte de fiducie supplémentaire pris en charge** » désigne le cinquième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie pris en charge au 4 mai 2018 intervenu entre la FPI, CREIT et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie pris en charge pour attester la succession de la FPI en tant qu'émetteur résultant d'une opération de regroupement aux termes des modalités de l'acte de fiducie pris en charge et conformément à celles-ci et la libération de tous les engagements de CREIT aux termes de celui-ci ainsi que, entre autres, les débentures de série D-C émises aux termes de celui-ci.

« **comité d'audit** » désigne le comité d'audit du conseil créé aux termes de l'article 9.2 de la déclaration de fiducie.

« **comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature** » désigne le comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature du conseil créé aux termes de l'article 9.3 de la déclaration de fiducie.

« **commanditaires** » désigne collectivement, la FPI (qui détient la totalité des parts de catégorie A de SEC) et GWL (qui détient, directement ou indirectement, la totalité des parts de catégorie B de SEC) et « **commanditaire** » désigne l'un d'eux.

« **commandité** » désigne la Société en commandite Propriétés de Choix, une société en commandite constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario, soit le commandité de la société en commandite.

« **conseil** » désigne le conseil des fiduciaires de la FPI.

« **convention d'échange** » désigne la convention au 5 juillet 2013 et intervenue entre la FPI, la société en commandite et chaque porteur de parts de catégorie B de SEC, ainsi que toute personne additionnelle qui devient, à l'occasion, un porteur de parts de catégorie B de SEC, dans sa version modifiée, reformulée ou augmentée à l'occasion, tel qu'il est décrit à la rubrique « Contrats importants — Convention d'échange ».

« **convention de société en commandite** » désigne la convention de société en commandite modifiée et mise à jour de la société en commandite, telle que plus amplement modifiée, reformulée, augmentée ou autrement remaniée au besoin et selon le cas, tout renvoi à la « **convention de SEC** » comprend dans la mesure pertinente, la convention de société en commandite pour toute autre société en commandite pouvant être de temps à autre une filiale de la FPI.

« **CREIT** » désigne Canadian Real Estate Investment Trust.

« **date de distribution** » désigne, à l'égard d'un mois civil, le ou vers le 15<sup>e</sup> jour du mois civil suivant ou toute autre date déterminée par les fiduciaires à leur appréciation.

« **date de référence du calcul** » désigne, à toute date, le dernier jour du dernier trimestre complet de la FPI.

« **DBRS** » désigne DBRS Limited.

« **débtentures** » désigne, collectivement, les débtentures de la FPI, les débtentures prises en charge et les débtentures de la société en commandite.

« **débtentures de la FPI** » désigne, collectivement, les débtentures de série B, les débtentures de série D, les débtentures de série F, les débtentures de série G, les débtentures de série H, les débtentures de série J, les débtentures de série K, les débtentures de série L, les débtentures de série M, les débtentures de série N, les débtentures de série O, les débtentures de série P et les débtentures de série Q.

« **débtentures de la société en commandite** » désigne les débtentures de série 10.

« **débtentures de série 8** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 3,60 %, de série 8, échéant le 20 avril 2021, d'un montant en capital global de 300 millions de dollars de la société en commandite qui ont été remboursées intégralement.

« **débtentures de série 9** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 3,60 %, de série 9, échéant le 20 septembre 2021, d'un montant en capital global de 200 millions de dollars de la société en commandite qui ont été remboursées intégralement.

« **débtentures de série 10** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 3,60 %, de série 10, échéant le 20 septembre 2022, d'un montant en capital global de 300 millions de dollars de la société en commandite.

« **débtentures de série B** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 4,903 %, de série B, échéant le 5 juillet 2023, d'un montant en capital global de 200 millions de dollars de la FPI.

« **débtentures de série B-C** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 4,32 % échéant le 25 janvier 2021, d'un montant en capital global de 100 millions de dollars de la FPI, qui ont été remboursées intégralement par la FPI le 12 juin 2020.

« **débtentures de série C** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 3,498 %, de série C, échéant le 8 février 2021, d'un montant en capital global de 250 millions de dollars de la FPI, qui ont été remboursées intégralement par la FPI le 12 juin 2019.

« **débtentures de série C-C** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 2,56 % échues le 30 novembre 2019, d'un montant en capital global de 100 millions de dollars de la FPI, qui ont été remboursées intégralement par la FPI le 27 juin 2019.

« **débtentures de série D** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 4,293 %, de série D, échéant le 8 février 2024, d'un montant en capital global de 200 millions de dollars de la FPI.

« **débtentures de série D-C** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 2,95 % échéant le 18 janvier 2023, d'un montant en capital global de 125 millions de dollars de la FPI.

« **débtentures de série E** » désigne les débtentures non garanties de premier rang, à 2,297 %, de série E, échéant le 14 septembre 2020, d'un montant en capital global de 250 millions de dollars de la FPI qui ont été remboursées intégralement.

« **débtentes de série F** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 4,055 %, de série F, échéant le 24 novembre 2025, d'un montant en capital global de 200 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série G** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,196 %, de série G, échéant le 7 mars 2023, d'un montant en capital global de 250 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série H** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 5,268 %, de série H, échéant le 7 mars 2046, d'un montant en capital global de 100 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série I** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,01 %, de série I, échéant le 21 mars 2022, d'un montant en capital global de 300 millions de dollars de la FPI qui ont été remboursées intégralement.

« **débtentes de série J** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,546 %, de série J, échéant le 10 janvier 2025, d'un montant en capital global de 350 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série K** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,556 %, de série K, échéant le 9 septembre 2024, d'un montant en capital global de 550 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série L** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 4,178 %, de série L, échéant le 8 mars 2028, d'un montant en capital global de 750 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série M** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,532 %, de série M, échéant le 11 juin 2029, d'un montant en capital global de 750 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série N** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 2,981 %, de série N, échéant le 4 mars 2030, d'un montant en capital global de 400 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série O** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 3,827 %, de série O, échéant le 4 mars 2050, d'un montant en capital global de 100 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série P** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 2,848 %, de série P, échéant le 21 mai 2027, d'un montant en capital global de 500 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes de série Q** » désigne les débtentes non garanties de premier rang, à 2,456 %, de série Q, échéant le 30 novembre 2026, d'un montant en capital global de 350 millions de dollars de la FPI.

« **débtentes prises en charge** » désigne les débtentes de série D-C.

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI au 30 avril 2021, dans sa version plus amplement modifiée, mise à jour ou augmentée à l'occasion et décrite à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI ».

« **destination supermarché** » désigne un emplacement de vente en gros ou au détail qui a une superficie de vente totale de plus de 6 000 pieds carrés et : (i) où sont vendus des produits alimentaires comme des aliments périssables et de la viande, des plats cuisinés, des produits laitiers, des produits secs et surgelés, des confiseries, des aliments préparés et emballés (qui sont habituellement vendus dans les épiceries et les supermarchés) (collectivement, les « **produits alimentaires** »); ou (ii) qui compte au moins 6 000 pieds carrés de superficie de vente offrant des produits alimentaires et où sont également vendus les produits suivants : des produits de beauté et

de santé, des articles de base pour bébés, des produits ménagers de nettoyage et des produits de papier, des fleurs, de la nourriture pour animaux de compagnie et/ou des médicaments avec ordonnance ou sans ordonnance (collectivement, les « **produits non alimentaires** »), à la condition que la superficie de vente globale consacrée aux produits alimentaires et non alimentaires soit à tout moment supérieure au moins élevé entre A) 50 % de la superficie de vente totale et B) 20 000 pieds carrés.

« **dette** » d'une personne désigne (sans double emploi) (i) toute obligation de cette personne au titre de l'emprunt de fonds (y compris, pour plus de certitude, le capital intégral de la dette convertible, malgré sa présentation conformément aux PCGR); (ii) toute obligation de cette personne contractée lors de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; (iii) toute obligation de cette personne émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé d'un bien; (iv) toute obligation locative de cette personne; et (v) toute obligation du type mentionné aux points (i) à (iv) d'une autre personne, dont la première personne a garanti le paiement ou dont elle est responsable ou redevable; étant entendu que A) pour les besoins des points (i) à (v) (sauf à l'égard de la dette convertible décrite précédemment), une obligation ne constitue une dette d'une personne que dans la mesure où elle figure comme passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux PCGR, B) les obligations dont il est question aux points (i) à (iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer qui sont engagées dans le cours normal des affaires et qui ne sont pas en souffrance ou qui sont contestées de bonne foi, les produits constatés d'avance, les passifs incorporels, les impôts différés sur le résultat, les frais de financement différés, les dépôts de locataires et une dette relative au solde impayé de reçus de versement, si cette dette a une durée d'au plus douze (12) mois, et C) les parts, les parts de catégorie A de SEC, les parts de catégorie B de SEC, les parts de catégorie C de SEC et les titres échangeables ne constituent pas une dette. De plus, les obligations dont il est question aux points (i) à (v) seront ajustées, dans la mesure nécessaire, pour tenir compte a) de tout ajustement qui correspond à ceux qui sont apportés en conséquence de la définition du terme « BAIIA consolidé », et b) des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle.

« **dette autorisée** » désigne :

- a) une dette A) de la FPI envers une de ses filiales et B) d'une filiale de la FPI envers la FPI ou une autre de ses filiales (chacune des entités mentionnées aux points A) et B) est appelée à cette fin une « entité apparentée »); étant entendu que la « dette » au sens du présent alinéa a) cesse de s'appliquer,
  - i. au moment du transfert ultérieur ou autre disposition de cette dette à une personne qui n'est pas une entité apparentée au cédant, au montant qui a ainsi été transféré à cette autre personne ou qui a fait l'objet d'une disposition en sa faveur;
  - ii. dans le cas d'une dette de la FPI envers une de ses filiales, au moment de l'émission ou de la disposition ultérieure d'actions ordinaires (y compris, sans restriction, au moyen d'un regroupement ou par voie de fusion) de cette filiale, qui fait en sorte que cette filiale n'est plus une filiale de la FPI (et devient donc à cette fin un « tiers »), au montant qui correspond au produit obtenu en multipliant le montant de cette dette par le pourcentage d'actions ordinaires appartenant au tiers immédiatement après l'émission ou la disposition de ces actions ordinaires par des personnes autres que la FPI ou une de ses filiales, et, dans chaque cas, le montant de la dette sera réputé, aux fins du calcul du pourcentage de la dette, avoir été contracté au moment de ce transfert, de cette émission ou de cette disposition;

- b) une dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui a été contractée afin de renouveler, prolonger, rembourser, racheter, acheter ou refinancer (chaque opération étant appelée un « **refinancement** ») une dette de la FPI ou d'une de ses filiales impayée à la date des présentes ou qui peut être contractée aux termes des présentes, ou dont le produit sert à de telles fins; toutefois, (i) la dette qui est contractée ne doit pas être supérieure au capital global de l'ensemble de la dette qui est ainsi refinancée à ce moment, majoré du montant de la prime qui doit être payée dans le cadre de ce refinancement conformément aux modalités de la dette qui est ainsi refinancée ou du montant de la prime que la FPI ou la filiale concernée estime raisonnablement être nécessaire pour effectuer un tel refinancement au moyen d'un appel d'offres ou d'une entente négociée de gré à gré, plus les frais de la FPI et de la filiale concernée engagés relativement à ce refinancement; et (ii) pour les besoins des débentures, la dette qui est contractée et dont le produit sert à refinancer les débentures ou une dette de la FPI ou d'une de ses filiales, dont le rang est égal et proportionnel aux débentures ou à la dette de la FPI ou d'une de ses filiales qui est subordonnée quant au droit de paiement aux débentures, ne sera autorisée que si, dans le cas du refinancement des débentures ou de la dette de la FPI ou d'une de ses filiales ayant un rang égal et proportionnel aux débentures, le rang de la dette contractée devient égal et proportionnel à celui des débentures ou lui est subordonné et, dans le cas d'un refinancement d'une dette de la FPI ou d'une de ses filiales, qui est subordonnée aux débentures, la dette contractée devient subordonnée aux débentures au moins dans la même mesure que celle qui est ainsi refinancée.

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

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

« **deuxième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le deuxième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 5 juillet 2013 permettant la création et l'émission des débentures de série B.

« **dixième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le dixième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 12 janvier 2018 permettant la création et l'émission des débentures de série J.

« **dix-septième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le dix-septième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 30 novembre 2021 permettant la création et l'émission des débentures de série Q.

« **douzième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le douzième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 8 mars 2018 permettant la création et l'émission des débentures de série L.

« **enseigne appartenant à Loblaw** » désigne (i) Pharmaprix/Shoppers Drug Mart; (ii) les enseignes de magasin détenues en propriété; (iii) les magasins de gros; ou (iv) les enseignes de magasins franchisés de Loblaw et du même groupe que Loblaw.

« **événement déclenchant un changement de contrôle** » désigne l'occurrence à la fois d'un changement de contrôle et d'un événement au niveau de la notation.

« **facilité de crédit renouvelable** » désigne la facilité de crédit renouvelable consentie non garantie de premier rang de 1,5 milliard de dollars, mise à la disposition de la FPI par un syndicat de prêteurs, tel qu'il est décrit à la rubrique « Développement général de l'activité — Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices — Financement — Facilité de crédit ».

« **facteur de capitalisation** » de la FPI, à la date de référence du calcul concernée, désigne le montant qui correspond à la moyenne simple du taux de capitalisation moyen pondéré indiqué par la FPI pour le calcul de la juste valeur de ses actifs figurant dans ses états financiers intermédiaires ou annuels ou ses rapports de gestion intermédiaires ou annuels publiés pour chacun des huit (8) derniers trimestres d'exercice (y compris le trimestre d'exercice dans lequel tombe la date de référence du calcul).

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** » désigne Compagnie Trust BNY Canada, pour les débetures de la FPI.

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie pris en charge** » désigne Société de fiducie Computershare du Canada pour les débetures prises en charge.

« **fiduciaire indépendant** » désigne un fiduciaire qui, à l'égard de la FPI, est « indépendant » pour les besoins du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*.

« **fiduciaire principal** » désigne le fiduciaire indépendant du conseil qui a la responsabilité d'assurer la direction appropriée pour les fiduciaires indépendants, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Conflits d'intérêts ».

« **fiduciaires** » désigne, à tout moment, l'ensemble des fiduciaires en poste aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI et conformément à celle-ci, en tant que fiduciaires, et « **fiduciaire** » désigne l'un d'eux.

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **filiale mandataire** » désigne une filiale de la FPI détenant le titre de propriété publié d'un immeuble au nom de la FPI, mais qui par ailleurs ne détient pas d'actifs ni n'exploite une entreprise et qui n'a contracté aucune dette.

« **grevé** » qualifiant, à toute date, un actif de la FPI, désigne un actif grevé d'une sûreté, qui garantit le paiement d'une obligation aux termes d'une dette. Le fait de qualifier un actif en particulier de « grevé » à un moment donné ne signifie pas nécessairement que cet actif sera qualifié ainsi en permanence, et inversement (c.-à-d. que les actifs préalablement qualifiés de « grevés » pourraient cesser de correspondre à la définition qui précède et que les actifs qui n'ont pas déjà été ainsi qualifiés pourraient l'être s'ils répondent aux critères de la définition qui précède).

« **groupe Weston** » désigne (i) Galen G. Weston (« **GGW** »); (ii) sa conjointe; (iii) tout descendant direct de GGW (qui comprend à cette fin, pour plus de certitude, les descendants légalement adoptés comme descendants directs); (iv) le liquidateur de succession d'une personne énumérée aux points (i) à (iii); (v) toute fiducie (testamentaire ou non testamentaire) constituée principalement à l'avantage des descendants directs de GGW, des conjoints de ces descendants, de GGW lui-même ou de sa conjointe; et/ou (vi) toute société qui est, directement ou indirectement, contrôlée par une ou plusieurs des personnes susmentionnées; aux fins de la présente définition, le « contrôle » d'une société désigne la propriété de plus de 50 % de l'ensemble des titres avec droit de vote, ou l'emprise ou le contrôle sur un tel pourcentage, qui donnent le droit (qu'une éventualité se produise ou non) de voter pour élire le conseil d'administration et les droits de vote rattachés à ces titres sont suffisants, s'ils sont exercés, pour élire la majorité des administrateurs de cette société, et le « conjoint » inclut la veuve ou le veuf de cette personne.

« **GWL** » désigne George Weston limitée, société constituée sous le régime des lois du Canada.

« **huitième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le huitième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 7 mars 2016 permettant la création et l'émission des débentures de série H.

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par Comptables professionnels agréés du Canada (« CPA Canada ») dans la Partie I du Manuel de CPA Canada — Comptabilité, dans sa version éventuellement modifiée.

« **immeuble dans un centre commercial** » désigne, aux fins de l'accord d'alliance stratégique, tout immeuble qui a (ou qui aura, selon le contexte, à l'achèvement de l'acquisition, de la construction ou de l'aménagement proposé) au moins trois locataires qui ne sont pas Loblaw ou un fournisseur d'une entreprise de Loblaw (ou des sous-locataires dans le cas d'un immeuble visé par un bail emphytéotique ou un bail foncier à long terme).

« **immeubles associés à Loblaw** » désigne, aux fins de l'accord d'alliance stratégique, tout commerce de détail, bureau, entrepôt, centre de distribution, immeuble industriel ou immeuble commercial qui (i) est utilisé ou loué par Loblaw ou par un fournisseur d'une entreprise de Loblaw ou un franchisé de Loblaw (ou, selon le contexte, que l'on prévoit ainsi utiliser ou louer); et (ii) s'il a des locataires tiers (ou, selon le contexte, à la réalisation de l'acquisition, de la construction ou de l'aménagement proposé, n'aura pas plus de deux locataires tiers), n'a pas plus de deux locataires tiers (ou des sous-locataires dans le cas d'un immeuble visé par un bail emphytéotique ou un bail foncier à long terme).

« **immeubles du parc immobilier** » désigne, en date du 31 décembre 2021, le parc immobilier de 709 immeubles à revenu totalisant environ 65,8 millions de pieds carrés de SLB incluant 571 immeubles de commerce de détail, 117 immeubles industriels, 16 complexes à bureaux et 5 immeubles résidentiels.

« **immeubles initiaux** » désigne le parc immobilier de 425 immeubles, totalisant environ 35,3 millions de pieds carrés de SLB, comprenant 415 immeubles de commerce de détail, 9 immeubles d'entreposage et 1 complexe à bureaux dont la FPI a fait indirectement l'acquisition auprès de la société en commandite dans le cadre de son premier appel public à l'épargne en 2013, et « **immeuble initial** » désigne l'un d'eux.

« **ITSC** » désigne l'inventaire de titres sans certificat géré par la CDS.

« **LCL** » désigne Les Compagnies Loblaw limitée, société constituée sous le régime des lois du Canada.

« **LCSA** » désigne *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **limite mensuelle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Droit de rachat ».

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

« **Loblaw** » désigne, collectivement, LCL et ses filiales, ou, selon le contexte, seulement LCL.

« **locataire de supermarché** » désigne un locataire aux termes d'un bail de supermarché.

« **montant retenu** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « La société en commandite et description des parts de société en commandite — Distributions ».

« **non-résident** » désigne (i) les non-résidents du Canada; (ii) les sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes; ou (iii) une combinaison de non-résidents et de telles sociétés de personnes (le tout au sens de la LIR).

« **note de première qualité** » désigne une note équivalente ou supérieure à la note « Baa3 » (ou l'équivalent) par Moody's Investors Service Inc., à la note « BBB- » (ou l'équivalent) par S&P, à la note « BBB (bas) » (ou l'équivalent) par DBRS, ou à la note « BBB- » (ou l'équivalent) par Fitch Ratings Inc. ou une note de première qualité équivalente par toute autre agence de notation déterminée.

« **notice** » désigne la présente notice annuelle de la FPI.

« **obligation locative** » d'une personne, désigne l'obligation de cette personne, à titre de locataire, de payer un loyer ou d'autres sommes aux termes d'un bail relatif à un bien immobilier ou mobilier qui est comptabilisé à titre d'obligation locative au bilan consolidé de cette personne conformément aux PCGR.

« **onzième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le onzième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 8 mars 2018 permettant la création et l'émission des débentures de série K.

« **opération exclue** » désigne, aux fins de l'accord d'alliance stratégique, toute opération ou série d'opérations (y compris toute opération ou série d'opérations concernant la vente, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement) visant un immeuble appartenant à Loblaw ou sur le point d'être acquis par Loblaw (en totalité ou en partie) lorsque, de l'avis de Loblaw, agissant raisonnablement : (i) la FPI n'a pas la capacité ou le savoir-faire pour réaliser cette opération ou ces opérations, suivant essentiellement les mêmes modalités, essentiellement la même norme ou essentiellement dans les mêmes délais; (ii) Loblaw détermine à l'égard d'une telle opération que la FPI ne détient pas les participations foncières requises ou qu'une personne, qui n'est pas Loblaw ou un fournisseur d'une entreprise de Loblaw, détient des approbations, des permis, des droits de consentement ou des contrats avantageux en vigueur qui seraient bénéfiques pour l'opération finale; ou (iii) Loblaw se propose de conclure l'opération ou les opérations à des fins stratégiques, laquelle ou lesquelles opérations visent plus d'un immeuble qui appartient ou appartiendra à Loblaw, en totalité ou en partie.

« **part du commandité** » désigne une part représentant la participation du commandité dans la société en commandite.

« **parts** » désigne les parts de fiducie du capital de la FPI, sauf les parts spéciales avec droit de vote, et « **part** » désigne l'une d'elles.

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

« **parts de catégorie A de SEC** » désigne, une part de participation dans la SEC sous forme d'une part de catégorie A de SEC ayant les droits et caractéristiques décrits dans la Convention de société en commandite s'y rapportant.

« **parts de catégorie B de SEC** » désigne, une part de participation dans la SEC sous forme d'une part de catégorie B de SEC ayant les droits et caractéristiques décrits dans la Convention de société en commandite s'y rapportant, y compris le droit au porteur d'échanger pareille part contre une part de la FPI.

« **parts de catégorie C de SEC** » désigne, une part de participation dans la SEC sous forme d'une part de catégorie C de SEC ayant les droits et caractéristiques décrits dans la Convention de société en commandite s'y rapportant.

« **parts échangeables** » désigne les parts de catégorie B de SEC qui peuvent être échangées contre des parts au gré de leur porteur conformément aux modalités de la convention de société en commandite et de la convention d'échange.

« **parts privilégiées** » désigne des parts privilégiées de la FPI pouvant être éventuellement créées et « **part privilégiée** » désigne l'une d'elles.

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

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus au Canada (qui, pour les émetteurs assujettis canadiens, sont les IFRS) en vigueur de temps à autre et tels qu'ils ont été adoptés par la FPI aux fins de la présentation publique de son information financière.

« **personne apparentée** » désigne, à l'égard d'une personne, une personne qui est « apparentée » au sens de ce terme dans le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, dans sa version éventuellement modifiée.

« **Pharmaprix/Shoppers Drug Mart** » désigne Shoppers Drug Mart Corporation.

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

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

« **PRD** » désigne le plan de réinvestissement des distributions adopté par la FPI à l'intention des porteurs de parts et pouvant être en vigueur à l'occasion.

« **Propriétés de Choix** » et la « **FPI** » sont indissociables et désigne la Fiducie et ses filiales, y compris la société en commandite, sur une base consolidée à moins que le contexte ne requière un autre sens.

« **quatorzième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le quatorzième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 3 mars 2020 permettant la création et l'émission des débentures de série N.

« **quatrième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le quatrième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 6 février 2014 permettant la création et l'émission des débentures de série D.

« **quatrième acte de fiducie supplémentaire pris en charge** » désigne le quatrième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie pris en charge au 18 avril 2017 permettant la création et l'émission des débentures de série D-C.

« **quinzième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le quinzième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 3 mars 2020 permettant la création et l'émission des débentures de série O.

« **rapport de gestion** » désigne le rapport de gestion par la direction.

« **rapports environnementaux phase I** » désigne les rapports d'évaluation environnementale de sites (phase I).

« **rapports environnementaux phase II** » désigne les rapports d'évaluation environnementale de sites (phase II).

« **régimes de revenu différé** » désigne, collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt, qui sont tous décrits dans la LIR.

« **règles applicables aux EIPD** » désigne les règles applicables aux fiducies qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« **EIPD** ») et aux sociétés de personnes EIPD de la LIR.

« **résultat net consolidé** » de la FPI, pour toute période, désigne le résultat net (la perte nette) de la FPI pour cette période, déterminé après consolidation conformément aux PCGR, à l'exclusion (i) du montant total des distributions sur les parts de catégorie B de SEC pour cette période; (ii) de tout gain ou de toute perte attribuable à l'aliénation, par vente ou autrement, d'un actif ou d'un passif de la FPI; (iii) des variations sans effet sur la trésorerie de la juste valeur et des autres gains et des pertes sans effet sur la trésorerie de la FPI, déterminées après consolidation conformément aux PCGR; (iv) d'autres éléments non récurrents, mais y compris (v) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle; l'incidence fiscale des points (i) à (iv) est, selon le cas, incluse ou exclue.

« **S&P** » désigne Standard & Poor's Ratings Services.

« **SEDAR** » désigne le Système électronique de données, d'analyse et de recherche à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

« **seizième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le seizième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie daté du 21 mai 2020 permettant la création et l'émission des débentures de série P.

« **septième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le septième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 7 mars 2016 permettant la création et l'émission des débentures de série G.

« **service de la dette** » désigne, pour toute période, la somme (sans double emploi) (i) de la charge d'intérêts consolidée de cette période; et (ii) de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette consolidée au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier).

« **sixième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le sixième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 24 novembre 2015 permettant la création et l'émission des débentures de série F.

« **sixième acte de fiducie supplémentaire de SEC** » désigne le sixième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie de SEC au 12 mai 2014 permettant la création et l'émission des débentures de série 10.

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

« **société en commandite** » désigne la Société en commandite Propriétés de Choix S.E.C., une société en commandite régie par la Loi sur les sociétés en commandite (Ontario) et les renvois à « **SEC** » comprennent, s'il y a lieu, les autres sociétés en commandite qui peuvent être des filiales de la FPI.

« **sociétés du même groupe** » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **sûreté** » désigne une hypothèque, un droit de rétention, une charge, un privilège, une priorité, un gage ou une autre entente (y compris une entente en matière de dépôt) ou une condition qui garantit pour l'essentiel le paiement ou l'exécution d'une obligation.

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

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

« **treizième acte de fiducie supplémentaire** » désigne le treizième acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie au 11 juin 2019 permettant l'émission des débentures de série M.

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

## II. ÉNONCÉS DE NATURE PROSPECTIVE

La présente notice annuelle renferme des énoncés de nature prospective se rapportant aux objectifs, perspectives, plans, buts, aspirations, stratégies, santé financière, résultats d'exploitation, trésorerie, performance, débouchés futurs, occasions d'affaires et enjeux d'ordre légal et réglementaire pour Propriétés de Choix. Les différentes rubriques du rapport de gestion compris dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix présentent des énoncés particuliers portant sur les résultats futurs attendus, y compris, sans toutefois s'y limiter, la rubrique 3, « Immeubles de placement », la rubrique 5, « Résultats d'exploitation », la rubrique 6, « Activités de location », la rubrique 7, « Résultats d'exploitation — Informations sectorielles » et la rubrique 14, « Perspectives ». Les énoncés prospectifs se reconnaissent généralement à l'emploi de mots ou d'expressions comme « s'attendre à », « anticiper », « croire », « entrevoir », « pouvoir », « estimer », « viser », « avoir l'intention de », « prévoir », « chercher à », « faire », « devoir » et de termes semblables ainsi que de verbes conjugués au présent, au conditionnel ou au futur, lorsqu'ils se rapportent à Propriétés de Choix et à sa direction.

Les énoncés de nature prospective reflètent les estimations présentes, opinions et hypothèses de Propriétés de Choix lesquelles prennent leur source dans la perception par la direction des tendances historiques, des présentes conditions du marché, des perspectives et des développements d'affaires futures envisagées ainsi que d'autres facteurs jugés appropriés dans les circonstances. Les prévisions quant à la performance opérationnelle et financière de Propriétés de Choix sont basées sur certaines hypothèses notamment la croissance future de Propriétés de Choix, les occasions d'affaires futures, les tendances de l'industrie, le niveau d'endettement futur, la fiscalité, les conditions économiques et la concurrence. Les estimations, opinions et hypothèses de la direction sont inhérentes au climat d'affaires, à la conjoncture, à la concurrence et autres incertitudes et contingences eu égard aux

événements futurs et comme tels sont assujetties à des changements. Propriétés de Choix ne peut donner aucune assurance que pareilles estimations, convictions et hypothèses s'avéreront justes.

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire que les résultats réels de Propriétés de Choix diffèrent grandement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement ou encore projetés dans les énoncés de nature prospective, y compris ceux qui sont décrits à la rubrique « Facteurs de risque » de la présente notice. Pareils risques et incertitudes comprennent :

- la durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur l'exploitation, les activités et la situation financière de Propriétés de Choix et de ses locataires, de même que sur le comportement des consommateurs et sur l'économie en général, y compris la nature et la durée des mesures restrictives mises en œuvre ou prévues par les divers ordres de gouvernement au Canada;
- l'évolution de la conjoncture économique, y compris les fluctuations des taux d'intérêt ainsi que le taux d'inflation;
- l'incapacité de Propriétés de Choix de gérer effectivement et efficacement ses propriétés et ses processus de gestion des baux;
- l'incapacité de Propriétés de Choix d'anticiper et d'identifier les changements démographiques, et d'y réagir, notamment la tendance des consommateurs à se tourner vers le commerce électronique, ce qui pourrait entraîner une plus faible demande pour la location d'espace commercial de la part des détaillants;
- l'incapacité de la société en commandite de verser des distributions ou d'effectuer d'autres paiements ou des avances;
- l'incapacité de Propriétés de Choix d'obtenir du financement par emprunts ou par capitaux propres selon des modalités commercialement acceptables, si tant est qu'elle en obtienne;
- la variation des besoins de Propriétés de Choix en dépenses d'investissement et de ses besoins liés aux charges fixes;
- les changements dans le niveau d'endettement de Propriétés de Choix;
- l'incapacité de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix d'appuyer comme il se doit les activités de Propriétés de Choix, l'incapacité de Propriétés de Choix d'identifier les perturbations des opérations ou d'y réagir ou l'occurrence de brèches de sécurité internes ou externes, d'attaques par déni de service, de virus, de vers informatiques ou d'autres brèches de cybersécurité ou de données connues ou inconnues;
- l'incapacité de Propriétés de Choix de réaliser les bénéfices escomptés grâce à ses priorités stratégiques et ses principales initiatives, y compris son incapacité de développer des actifs de qualité et de gérer efficacement ses projets d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation ainsi que les échéanciers et les coûts liés à ces projets;
- les changements à la capacité concurrentielle de Propriétés de Choix dans le marché immobilier;
- l'évolution des lois ou des régimes réglementaires qui pourrait toucher Propriétés de Choix, y compris les changements apportés au traitement fiscal de Propriétés de Choix et de ses distributions aux porteurs de parts

ou l'incapacité de Propriétés de Choix de demeurer admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier », au sens de ces expressions dans la LIR;

- l'incapacité de Propriétés de Choix d'acquérir ou d'aliéner des immeubles conformément à ses stratégies à court et à long terme;
- l'incapacité de s'adapter aux risques environnementaux et sociaux, notamment l'incapacité de réaliser les projets environnementaux et sociaux de la FPI;
- l'incapacité de Propriétés de Choix d'attirer et de retenir des collaborateurs de haut niveau pour occuper des postes névralgiques;
- l'incapacité de Propriétés de Choix de maintenir sa relation avec Loblaw et d'en tirer parti, notamment à l'égard (i) des opérations prévues qui devront être conclues entre Loblaw et Propriétés de Choix; et (ii) de l'accord d'alliance stratégique;
- les changements dans l'entreprise, les activités ou la situation de Loblaw qui pourraient avoir des répercussions sur Propriétés de Choix, notamment l'incapacité de Loblaw de faire des paiements de loyer ou de s'acquitter de ses obligations aux termes de ses baux;
- l'incapacité de fournisseurs tiers, de promoteurs, de copropriétaires ou de partenaires stratégiques de fournir des services appropriés aux meilleurs tarifs, de mener à bien des projets ou de remplir des obligations contractuelles.

Cette liste des facteurs qui pourraient toucher les énoncés prospectifs de Propriétés de Choix n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes que Propriétés de Choix ignore actuellement pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont précisés dans les énoncés prospectifs. Ces autres risques et incertitudes sont présentés dans les documents que Propriétés de Choix dépose, à l'occasion, auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris le rapport annuel 2021 de Propriétés de Choix. Les lecteurs sont donc invités à ne pas se fier indûment à ces énoncés de nature prospective, qui traduisent les attentes de Propriétés de Choix uniquement à la date de la présente notice annuelle. Propriétés de Choix n'a ni l'intention ni l'obligation de mettre à jour ou de réviser les présents énoncés de nature prospective que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'information sur des événements futurs ou autrement, sauf dans la mesure où la loi l'exige.

Sauf indication contraire, les renseignements figurant dans la présente notice sont à jour au 31 décembre 2021. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens.

### III. STRUCTURE JURIDIQUE DE PROPRIÉTÉS DE CHOIX

#### Nom et établissement

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier à capital variable, non constituée en société, établie aux termes de la déclaration de fiducie en vertu des lois de l'Ontario et régie par de telles lois. Le siège administratif et siège social de Propriétés de Choix est situé au 22 St. Clair Avenue East, Suite 700, Toronto (Ontario) Canada M4T 2S5.

Propriétés de Choix n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et n'a pas l'intention de le faire. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou d'une autre loi.

#### Liens intersociétés

Propriétés de Choix, Loblaw et GWL font partie du groupe Weston. Bien que chaque entité composant le groupe Weston possède ses propres stratégies axées, dans la plupart des cas, sur des activités différentes, les entités reconnaissent qu'à l'occasion de nouvelles occasions d'affaires peuvent se présenter qui pourraient être intéressantes pour plus d'une entité du groupe Weston. Par conséquent, les entités composant le groupe Weston ont adopté un cadre qui facilite la prise de décisions pour la répartition des occasions à l'entité la plus adaptée à saisir une occasion d'affaires selon les activités existantes et d'autres facteurs.

Au 31 décembre 2021, GWL détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix grâce à la propriété de 50 661 415 parts et la totalité des parts de catégorie B de SEC, qui ont une valeur économique équivalant aux parts et qui sont échangeables contre celles-ci.

Aux fins de la présente notice, tous les calculs afférents à la « participation réelle » ont été fondés sur le nombre total de parts qui auraient été en circulation si toutes les parts de catégorie B de SEC en circulation avaient été échangées contre des parts à raison de une pour une, mais en excluant les parts pouvant être émises lors de l'exercice des options d'achat de parts en circulation.

Propriétés de Choix est propriétaire, directement ou indirectement, de la totalité des titres comportant droit de vote et des titres sans droit de vote de chacune des principales filiales suivantes :

Filiale	Territoire de constitution ou de formation
Société en commandite Propriétés de Choix S.E.C.	Ontario
Société en commandite CPH Master	Ontario

#### IV. DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ — HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

##### Acquisitions, aliénations et aménagements

###### Acquisitions

Propriétés de Choix poursuit son expansion d'actif par des acquisitions relatives, y compris celles de Loblaw et d'actifs souhaitables provenant d'autres vendeurs qui offrent une diversification géographique et de locataires ou des occasions d'aménagement potentiel.

Le tableau qui suit résume les acquisitions réalisées par Propriétés de Choix auprès de parties apparentées et de tierces parties du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2021 :

2019

Le tableau qui suit résume les immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes (en milliers de dollars)
<b>Acquisitions auprès de parties liées</b>					
Kingston (Ontario)	7 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	37 863	6 813
Toronto (Ontario)	7 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	114 864	30 386
Langford (Colombie-Britannique)	25 sept.	Immeubles de commerce de détail	100 %	127 549	23 462
Toronto (Ontario)	13 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	120 000	13 786
<b>Total des acquisitions auprès de parties liées</b>				<b>400 276</b>	<b>74 447</b>
<b>Acquisitions auprès de tiers</b>					
Toronto (Ontario)	29 mars	Terrains	50 %	—	18 862
Calgary (Alberta)	6 mai	Immeubles industriels	50 %	138 772	20 126
Toronto (Ontario)	7 oct.	Immeubles de commerce de détail	100 %	16 840	10 918
Milton (Ontario)	1 <sup>er</sup> nov.	Immeubles industriels	15 % <sup>(1)</sup>	95 249	14 034
Milton (Ontario)	1 <sup>er</sup> nov.	Immeubles industriels	15 % <sup>(1)</sup>	99 746	14 727
<b>Total des acquisitions auprès de tiers</b>				<b>350 607</b>	<b>78 667</b>
<b>Total des acquisitions</b>				<b>750 883</b>	<b>153 114</b>

(1) Représente la participation additionnelle acquise, laquelle fait passer la participation dans ce bien à 100 %

2020

Le tableau qui suit résume les immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes (en milliers de dollars)
<b>Acquisitions auprès de parties liées</b>					
Toronto (Ontario)	10 juin	Terrains	100 %	—	8 190
Toronto (Ontario) <sup>(1)</sup>	31 juill.	Immeubles de bureaux	100 %	328 260	130 754
Toronto (Ontario) <sup>(1)</sup>	31 juill.	Immeubles de bureaux	60 %	262 000	65 350
Portefeuille de 5 actifs répartis dans tout le Canada	24 nov.	Immeubles de commerce de détail	100 %	146 000	46 712

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes (en milliers de dollars)
Portefeuille de 6 actifs répartis dans tout le Canada	18 déc.	Immeubles industriels	100 %	835 500	82 357
<b>Total des acquisitions auprès de parties liées</b>				<b>1 571 760</b>	<b>333 363</b>
<b>Acquisitions auprès de tiers</b>					
Coquitlam (Colombie-Britannique)	11 févr.	Immeubles de commerce de détail	100 %	9 400	21 840
Toronto (Ontario)	9 avr.	Terrains	100 %	3 200	8 354
Barrie (Ontario)	23 sept.	Immeubles de commerce de détail	100 %	156 460	51 899
Portefeuille de 4 actifs répartis dans tout le Canada	16 oct.	Immeubles industriels	100 %	180 632	87 330
Calgary (Alberta)	22 déc.	Immeubles de commerce de détail	—	—	2 885
<b>Total des acquisitions auprès de tiers</b>				<b>349 692</b>	<b>172 308</b>
<b>Total des acquisitions</b>				<b>1 921 452</b>	<b>505 671</b>

(1) Propriétés de Choix a acquis (i) la participation restante de 60 % dans le complexe West Block, un projet d'aménagement à usage mixte qui est situé à Toronto, et (ii) le Weston Centre, un emplacement à locataires multiples regroupant des bureaux et des commerces de détail qui est situé à Toronto auprès de Wittington Properties Limited (« WPL »), pour un prix d'achat total d'environ 209 millions de dollars, qui a été acquitté au moyen de parts. La société mère de WPL est Wittington Investments, Limited, l'actionnaire majoritaire de GWL.

## 2021

Le tableau qui suit résume les immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes (en milliers de dollars)
<b>Acquisitions auprès de parties liées</b>					
Guelph (Ontario) <sup>(1)</sup>	10 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	96 983	15 134
<b>Total des acquisitions auprès de parties liées</b>				<b>96 983</b>	<b>15 134</b>
<b>Acquisitions auprès de tiers</b>					
Calgary (Alberta)	1 <sup>er</sup> févr.	Immeubles industriels	50 % <sup>(1)</sup>	277 676	25 375
Caledon (Ontario)	30 mars	Terrains <sup>(2)</sup>	85 %	—	138 000
Toronto (Ontario)	2 sept.	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 099	31 574
Toronto (Ontario)	12 nov.	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 330	23 365
Caledon (Ontario)	22 nov.	Terrains <sup>(2)</sup>	85 %	—	7 945
<b>Total des acquisitions auprès de tiers</b>				<b>302 105</b>	<b>226 259</b>
<b>Total des acquisitions</b>				<b>399 088</b>	<b>241 393</b>

(1) Représente la participation additionnelle acquise, laquelle fait passer la participation dans ce bien à 100 %.

(2) Un terrain a été acquis en vue d'un aménagement industriel futur.

Pour des renseignements supplémentaires concernant les acquisitions de Propriétés de Choix, se reporter à la rubrique « Immeubles de placement » du rapport de gestion dans le rapport annuel 2021 de Propriétés de Choix.

## Aliénations

Le texte qui suit résume les aliénations réalisées par Propriétés de Choix entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

### 2019

Le tableau suivant résume les immeubles de placement aliénés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

<b>Emplacement</b>	<b>Date d'aliénation</b>	<b>Secteur</b>	<b>Participation</b>	<b>Prix de vente, compte non tenu des frais de vente (en milliers de dollars)</b>
Olds (Alberta) (parcelle)	7 janv.	Immeubles de commerce de détail	50 %	600
Brampton (Ontario)	15 avr.	Biens en voie d'aménagement	50 %	15 229
Cowansville (Québec) <sup>(1)</sup>	7 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 475
Portefeuille de 30 actifs répartis dans tout le Canada <sup>(2)</sup>	30 sept.	Immeubles de commerce de détail / industriels	100 %	426 318
Comté de Strathcona (Alberta)	22 nov.	Biens en voie d'aménagement	50 %	15 786
Red Deer (Alberta) <sup>(1)</sup>	22 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	8 500
<b>Total des aliénations</b>				<b>467 908</b>

(1) Les aliénations de biens comprennent un bail conclu avec Loblaw.

(2) Le 30 septembre 2019, Propriétés de Choix a vendu un portefeuille de 30 immeubles pour un prix d'achat total de 426,3 millions de dollars à un membre du groupe de Oak Street Real Estate Capital LLC (la « vente de Oak Brook »). Le portefeuille libre de toute charge était composé de 27 immeubles de commerce de détail autonomes et de trois centres de distribution dont les baux avec Loblaw avaient alors une durée restante moyenne d'environ 12 ans.

### 2020

Le tableau suivant résume les immeubles de placement aliénés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

<b>Emplacement</b>	<b>Date d'aliénation</b>	<b>Secteur</b>	<b>Participation</b>	<b>Prix de vente, compte non tenu des frais de vente (en milliers de dollars)</b>
Chicago, États-Unis	24 janv.	Immeubles de commerce de détail	100 %	97 800
Edmonton (Alberta)	29 janv.	Immeubles résidentiels	50 %	9 750
Creston (Colombie-Britannique)	3 févr.	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	100 %	375
Halifax (Nouvelle-Écosse)	13 févr.	Immeubles de bureaux	100 %	26 700
Ottawa (Ontario)	1 <sup>er</sup> juill.	Terrains	100 %	9 734
Milton (Ontario)	28 sept.	Immeubles industriels	100 %	22 613
Portefeuille de 11 actifs répartis dans tout le Canada	28 oct.	Immeubles de commerce de détail	50 %	169 040
Ville de Québec (Québec)	23 nov.	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	5 000
Portefeuille de 3 actifs répartis dans tout le Canada	27 nov.	Immeubles de commerce de détail	100 %	64 000
Portefeuille de 5 actifs répartis dans tout le Canada	1 <sup>er</sup> déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	43 400
Windsor (Ontario)	23 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	51 000
<b>Total des aliénations</b>				<b>499 412</b>

2021

Le tableau suivant résume les immeubles de placement aliénés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

<b>Emplacement</b>	<b>Date d'aliénation</b>	<b>Secteur</b>	<b>Participation</b>	<b>Prix de vente, compte non tenu des frais de vente (en milliers de dollars)</b>
Brampton (Ontario)	19 janv.	Terrains <sup>(1)</sup>	70 %	25 000
Richmond Hill (Ontario)	1 <sup>er</sup> févr.	Terrains	50 %	66 375
Brampton (Ontario)	31 mars	Terrains	50 %	5 000
Kanata (Ontario)	19 août	Terrains	50 %	4 147
St-Hyacinthe (Québec)	4 oct.	Terrains	100 %	3 800
Calgary (Alberta)	1 <sup>er</sup> nov.	Immeubles de commerce de détail	100 %	36 000
Portefeuille de 2 actifs répartis dans tout le Canada	6 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	52 250
Magog (Québec) <sup>(ii)</sup>	15 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 000
Oshawa (Ontario)	15 déc.	Immeubles de commerce de détail	50 %	3 025
Ville de Québec (Québec)	20 déc.	Immeubles de commerce de détail	50 %	49 625
Portefeuille de 5 actifs à Calgary (Alberta)	20 déc.	Immeubles industriels	100 %	45 000
Drummondville (Québec) <sup>(iii)</sup>	22 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 500
Waterloo (Ontario)	22 déc.	Terrains	50 %	5 250
<b>Total des aliénations</b>				<b>328 972</b>

(1) Le 19 janvier 2021, Propriétés de Choix a vendu sa participation de 70 %, ce qui a donné lieu à une aliénation du bien en voie d'aménagement de 25,0 millions de dollars et à une distribution de 7,8 millions de dollars à la participation ne donnant pas le contrôle de 30 % de la filiale.

Pour des renseignements supplémentaires concernant les aliénations de Propriétés de Choix, se reporter à la rubrique « Immeubles de placement » du rapport de gestion dans le rapport annuel 2021 de Propriétés de Choix.

## Aménagements

### *Aménagements achevés*

Les projets d'aménagement forment une composante clé du modèle d'entreprise de Propriétés de Choix et offrent à la FPI la possibilité d'ajouter à son parc immobilier des immeubles de grande qualité à coût raisonnable. La FPI continue de stimuler la croissance et la création de valeur à long terme au moyen de l'aménagement de projets commerciaux et résidentiels et dispose d'un important programme à long terme de projets potentiels d'aménagement d'immeubles à usage mixte. La FPI classe ses activités d'aménagement en tenant compte des étapes du cours de l'aménagement, y compris le processus de repérage de sites potentiels, la planification et le changement de zonage, la construction et, finalement, l'achèvement de l'aménagement.

Le texte qui suit résume l'activité d'aménagement de Propriétés de Choix entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

2019

En 2019, Propriétés de Choix a construit 1 063 622 pieds carrés de nouvelle SLB. Le tableau qui suit présente les cinq principaux projets d'aménagement en fonction de la SLB totale que Propriétés de Choix a réalisés en 2019 :

<b>Emplacement</b>	<b>SLB aménagée (en pieds carrés)</b>	<b>Secteur</b>	<b>Locataires clés</b>	<b>Type d'aménagement</b>
Peddie Road, Milton (Ontario)	565 425	Immeuble industriel	Kimberly Clark, Loxcreen	Nouvelle construction
Great Plains Business Park, Calgary (Alberta)	60 305	Immeuble industriel	Arpac	Nouvelle construction
Chemin du Fer-Cheval, Ste-Julie (Québec)	54 977	Commerce de détail	Maxi & Cie, Dollarama, SAQ, Banque Nationale	Nouvelle construction
Centre in the Park, Sherwood Park (Alberta)	53 000	Immeuble résidentiel	s.o.	Résidentiel
Upper Sherman, Hamilton (Ontario)	50 299	Commerce de détail	No Frills, Little Caesars, Chicken Shawarma, Sherman Dental, Sherman Medical	Nouvelle construction
<b>Total</b>	<b>784 006</b>			

2020

En 2020, Propriétés de Choix a construit 438 180 pieds carrés de nouvelle SLB. Le tableau qui suit présente les cinq principaux projets d'aménagement en fonction de la SLB totale que Propriétés de Choix a réalisés en 2020 :

<b>Emplacement</b>	<b>SLB aménagée (en pieds carrés)</b>	<b>Secteur</b>	<b>Locataires clés</b>	<b>Type d'aménagement</b>
Bathurst and Lake Shore, Toronto (Ontario)	237 043	Usage mixte	Loblaws Digital, Banque le Choix du Président, Joe Fresh, Régie des alcools de l'Ontario	Nouvelle construction
Great Plains Business Park, Calgary (Alberta)	78 534	Immeuble industriel	Amazon	Nouvelle construction
Pioneer Park, Kitchener (Ontario)	28 138	Commerce de détail	9 unités	Densification
Erin Ridge Retail Lands, St Albert (Alberta)	24 636	Commerce de détail	Old Navy, Loblaws (bannière YIG)	Nouvelle construction
Mayor McGrath Drive, Lethbridge (Alberta)	16 058	Commerce de détail	Canadian Brewhouse, Kal-Tire, Starbucks, Bone & Biscuit	Densification
<b>Total</b>	<b>384 409</b>			

2021

En 2021, Propriétés de Choix a construit 449 497 pieds carrés de nouvelle SLB. Le tableau qui suit présente les cinq principaux projets d'aménagement en fonction de la SLB totale que Propriétés de Choix a réalisés en 2021 :

<b>Emplacement</b>	<b>SLB aménagée</b>	<b>Type de SLB aménagée</b>	<b>Locataires clés</b>	<b>Type d'aménagement</b>
The Brixton, Toronto (Ontario)	179 975	Immeuble résidentiel	—	Nouvelle construction
Liberty House, Toronto (Ontario)	124 641	Immeuble résidentiel	—	Nouvelle construction
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta)	52 012	Commerce de détail	Real Canadian Superstore	Nouvelle construction
West Block, Toronto (Ontario)	22 806	Commerce de détail	Banque TD	Nouvelle construction
Mavis Rd. et Elmcreek Rd., Mississauga (Ontario)	20 413	Commerce de détail	Shoppers Drug Mart, Sherwin Williams Pinky Patel Dentistry, Great Clips	Densification
<b>Total</b>	<b>399 847</b>			

### ***Projets d'aménagement en cours de réalisation***

Les projets d'aménagement en cours de réalisation sont des sites en construction ou pour lesquels les approbations appropriées ont été obtenues et dont la construction devrait commencer au cours des six à douze prochains mois. À l'heure actuelle, la FPI compte 17 projets à vocation commerciale et deux projets à vocation résidentielle en cours de réalisation. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale d'environ 743 000 pieds carrés ainsi que 348 unités résidentielles, selon la quote-part de la participation revenant à la FPI.

### ***Projets d'aménagement en cours de planification***

Outre les projets d'aménagement en cours de réalisation, Propriétés de Choix continue de croître et de créer de la valeur grâce à son programme de projets d'aménagement à vocation commerciale potentiels. Au 31 décembre 2021, la FPI avait recensé 12 sites susceptibles de faire l'objet d'un aménagement à vocation commerciale dans l'avenir, dont 11 projets pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail et un projet pouvant être réalisé sur des sites industriels existants.

Les projets d'aménagement à usage mixte constituent un élément clé de la stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix. La FPI s'efforce de créer une valeur durable grâce à des actifs de grande qualité à usage mixte comportant une importante composante résidentielle locative. En s'appuyant sur le portefeuille considérable de la FPI dans d'importants marchés urbains, Propriétés de Choix est d'avis qu'il existe des occasions de création de valeur importantes par l'intermédiaire d'un changement de zonage d'actifs existants ayant pour locataire pilier un magasin d'alimentation en sites à usage mixte. Une fois que le changement de zonage et les droits de propriété ont été obtenus, la FPI peut créer davantage de valeur en réalisant de tout nouveaux projets d'aménagement, en repositionnant des immeubles de commerce de détail existants et en maximisant la densité disponible aux fins des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Propriétés de Choix a amorcé le processus d'obtention du changement de zonage et des droits de propriété pour plusieurs de ses projets à venir.

### ***Projets futurs***

La stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix consiste à créer de la valeur grâce à des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Outre les projets en cours de planification, la FPI a recensé dans son portefeuille existant plus de 70 sites d'une superficie globale de plus de 500 acres qui offrent un potentiel d'accroissement de la densité des immeubles résidentiels et à usage mixte par la densification d'un actif existant. Plus de 90 % des sites recensés se trouvent dans les régions du Grand Toronto, du Grand Montréal et du Grand Vancouver, ce qui permet d'élargir la plateforme résidentielle dans les plus grandes villes du Canada. Propriétés de Choix travaille activement à l'examen de ces sites et les classe par ordre de priorité en vue d'amorcer le processus de changement de zonage et d'obtention des droits de propriété.

Pour plus d'information sur les activités d'aménagement de Propriétés de Choix, se reporter à la rubrique « Activités d'aménagement » du rapport de gestion inclus dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix.

### **Financement**

Propriétés de Choix appuie sa croissance et son expansion au moyen d'une combinaison de sources de financement. Le texte qui suit présente une brève description des placements de titres d'emprunt et de capitaux

propres faits par la FPI ainsi que de son utilisation des facilités de crédit et des prêts à terme au cours des trois dernières années.

### **Prospectus préalable de base**

Le 4 mars 2020, Propriétés de Choix a déposé auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada un prospectus préalable de base simplifié autorisant l'émission de parts et de titres d'emprunt, ou d'une combinaison de ceux-ci, d'une valeur d'au plus 2 milliards de dollars pour une période de 25 mois.

### **Émissions de titres d'emprunt et de capitaux propres**

Le 9 mai 2019, Propriétés de Choix a réalisé un placement de titres de capitaux propres par voie de prise ferme visant 30 042 250 parts au prix de 13,15 \$ la part, pour un produit brut total d'environ 395 millions de dollars. Dans le cadre de ce placement par voie de prise ferme, GWL, le plus important porteur de parts de Propriétés de Choix, a acquis 3 805 000 parts.

Le 11 juin 2019, Propriétés de Choix a émis des débentures de série M d'un montant en capital global de 750 millions de dollars aux termes du treizième acte de fiducie supplémentaire.

Le 27 juin 2019, la société en commandite a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débentures de série 7 en circulation d'un montant en capital global de 200 millions de dollars, qui venaient à échéance le 20 septembre 2019.

Le 27 juin 2019, Propriétés de Choix a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débentures de série C-C en circulation d'un montant en capital global de 100 millions de dollars, qui venaient à échéance le 30 novembre 2019.

Le 20 janvier 2020, la société en commandite a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débentures de série 8 en circulation d'un montant en capital global de 300 millions de dollars, qui venaient à échéance le 20 avril 2020.

Le 3 mars 2020, Propriétés de Choix a émis : (i) des débentures de série N d'un capital total de 400 millions de dollars aux termes du quatorzième acte de fiducie supplémentaire, et (ii) des débentures de série O d'un capital total de 100 millions de dollars aux termes du quinzième acte de fiducie supplémentaire.

Le 13 mars 2020, Propriétés de Choix a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débentures de série E en circulation d'un capital total de 250 millions de dollars, dont la date d'échéance initiale était le 14 septembre 2020.

Le 21 mai 2020, Propriétés de Choix a émis des débentures de série P d'un capital total de 500 millions de dollars aux termes du seizième acte de fiducie supplémentaire.

Le 12 juin 2020, Propriétés de Choix a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés : (i) les débentures de série B-C en circulation d'un capital total de 100 millions de dollars, dont la date d'échéance initiale était le 15 janvier 2021, et (ii) les débentures de série C en circulation d'un capital total de 250 millions de dollars, dont la date d'échéance initiale était le 8 février 2021.

Le 21 juin 2021, la société en commandite a racheté intégralement, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débentures de série 9 en circulation d'un montant en capital global de 200 millions de dollars, qui venaient à échéance le 20 septembre 2021.

Le 30 novembre 2021, Propriétés de Choix a émis des débentures de série Q d'un montant en capital global de 350 millions de dollars aux termes du dix-septième acte de fiducie supplémentaire. Les débentures de série Q représentaient le premier placement d'obligations vertes de Propriétés de Choix aux termes de son Cadre de financement vert annoncé le 15 novembre 2021.

Le 10 décembre 2021, Propriétés de Choix a racheté la totalité des débentures de série I en circulation d'un capital total de 300 millions de dollars, dont la date d'échéance initiale était le 21 mars 2022, à un prix de rachat correspondant à 1 005,040 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures de série I, majoré de l'intérêt cumulé et impayé.

Au 31 décembre 2021, le taux du coupon moyen pondéré et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des débentures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix étaient de 3,56 % par année (3,61 % au 31 décembre 2020) et de 5,4 ans (6,0 ans au 31 décembre 2020), respectivement.

Pour des renseignements supplémentaires concernant les débentures, se reporter à la rubrique « Description des débentures non garanties ».

### **Facilité de crédit**

Un syndicat de prêteurs a accordé à Propriétés de Choix une facilité de crédit renouvelable de 1,5 milliard de dollars venant à échéance le 24 juin 2026. La facilité de crédit renouvelable porte intérêt à taux variable soit (i) au taux préférentiel majoré de 0,20 %, soit (ii) au taux des AB majoré de 1,20 %. Certaines conditions de la facilité de crédit renouvelable sont subordonnées au maintien de la notation de Propriétés de Choix accordée par DBRS et S&P à « BBB ».

Au 31 décembre 2021, aucun montant n'avait été prélevé aux termes de la facilité de crédit renouvelable. Au 31 décembre 2021, Propriétés de Choix respectait tous ses engagements financiers aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

### **Prêts à terme**

Un syndicat de prêteurs a accordé à Propriétés de Choix deux prêts à terme non garantis : (i) un prêt à terme de 175 millions de dollars venant à échéance le 4 mai 2022, et (ii) un prêt à terme de 625 millions de dollars venant à échéance le 4 mai 2023. Le 11 juin 2019, Propriétés de Choix a remboursé intégralement le prêt à terme de 175 millions de dollars venant à échéance le 4 mai 2022, et a remboursé 225 millions de dollars sur le prêt à terme de 625 millions de dollars venant à échéance le 4 mai 2023, en utilisant une partie du produit net tiré de l'émission des débentures de série M. Le 30 septembre 2019, Propriétés de Choix a remboursé le solde restant de 400 millions de dollars sur le prêt à terme de 625 millions de dollars venant à échéance le 4 mai 2023, en utilisant une partie du produit net tiré de l'aliénation de Oak Brook (au sens donné à ce terme à la rubrique « Acquisitions, aliénations et aménagements » ci-dessus).

Avant leur remboursement, les prêts à terme portaient intérêt à des taux variables soit (i) au taux préférentiel majoré de 0,45 %, soit (ii) au taux des AB majoré de 1,45 %. Ce prix était subordonné au maintien de la notation de Propriétés de Choix accordée par DBRS et S&P à « BBB ».

### **Programme de financement mezzanine**

Afin de multiplier les occasions d'acquisition et d'aménagement, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine et/ou du financement par entente de copropriété aux fins d'aménagement. En général, ces activités de financement permettent à Propriétés de Choix de participer aux projets d'aménagement ou lui offrent la possibilité d'acquérir une participation dans l'immeuble à revenu aménagé.

### **Pandémie de COVID-19**

Dès le début de la pandémie, la FPI s'est engagée à assurer la santé et la sécurité de ses employés et locataires, de même que celle des clients et employés de ses locataires. La FPI a adopté une approche proactive pendant toute la pandémie et a mobilisé un groupe de travail de planification interfonctionnel ayant pour mandat de surveiller et d'atténuer efficacement les risques touchant les employés, les locataires et les activités. Bon nombre des mesures mises en place au début de la pandémie en mars 2020 sont toujours en vigueur. La FPI continuera d'ajuster ses activités au besoin de manière à soutenir ses locataires, ses employés et les autres parties prenantes.

Propriétés de Choix a géré stratégiquement sa perception des loyers pendant la pandémie et a adapté son approche compte tenu des défis auxquels ont fait face et continuent de faire face certains de ses locataires. Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021, la FPI a recouvré ou prévoit recouvrer environ 99 % des loyers contractuels. D'autres renseignements sur les activités de Propriétés de Choix se trouvent dans le rapport de gestion figurant dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix. Ces renseignements sont intégrés par renvoi et se trouvent sur le site de SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sur le site de la FPI au [www.choicereit.ca](http://www.choicereit.ca).

## V. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

### Aperçu

Propriétés de Choix est le propriétaire, le gestionnaire et le promoteur d'un parc immobilier de grande qualité composé d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels répartis dans l'ensemble du Canada. Propriétés de Choix est la FPI diversifiée prééminente au Canada grâce à un portefeuille comprenant 709 immeubles à revenu totalisant une SLB d'environ 65,8 millions de pieds carrés au 31 décembre 2021. Le parc immobilier de Propriétés de Choix comprend 571 immeubles de commerce de détail, 117 immeubles industriels, 16 complexes à bureaux et 5 immeubles résidentiels multifamiliaux. Les immeubles de commerce de détail sont composés de : (i) 274 immeubles ayant un magasin autonome exploité sous une enseigne appartenant à Loblaw; (ii) 239 immeubles ayant un magasin pilier exploité sous une enseigne appartenant à Loblaw et au moins un locataire tiers, et (iii) 58 immeubles ayant uniquement des locataires tiers. Le tableau ci-dessous présente le portefeuille d'immeubles à revenu détenu par Propriétés de Choix pour chaque catégorie d'actifs au 31 décembre 2021 :

	<b>Nombre d'immeubles de pieds carrés</b>	<b>SLB (en millions)</b>
Immeubles de commerce de détail	571	44,7
Immeubles industriels	117	17,0
Immeubles de bureaux	16	3,6
<b>Total des immeubles à vocation commerciale</b>	<b>704</b>	<b>65,3</b>
Immeubles résidentiels	5	0,5
<b>Total</b>	<b>709</b>	<b>65,8</b>

#### ***Parc immobilier d'immeubles de commerce de détail***

Le parc immobilier d'immeubles de commerce de détail est principalement axé sur les locataires détaillants de biens de première nécessité. Propriétés de Choix considère la portion « commerce de détail » de son parc immobilier comme la fondation lui permettant de maintenir des flux de trésorerie fiables. La stabilité est atteinte non seulement par le fait que le parc immobilier de Propriétés de Choix compte principalement des épiceries, des pharmacies et d'autres détaillants de biens de première nécessité comme locataires, mais également grâce à une relation stratégique et les baux à long terme avec Loblaw, l'un des plus importants détaillants au Canada. Cette relation procure à Propriétés de Choix un accès à de futures locations et aux occasions connexes auprès de Loblaw, de Pharmaprix/Shoppers Drug Mart et des autres enseignes appartenant à Loblaw.

#### ***Parc immobilier d'immeubles industriels***

Le parc immobilier d'immeubles industriels est axé sur d'importantes installations de distribution spécialement construites pour Loblaw et sur des actifs industriels « génériques » de grande qualité qui comblent facilement les différents besoins d'un large éventail de locataires. Le terme « générique » désigne un produit qui est susceptible de plaire à une vaste gamme d'utilisateurs potentiels de sorte que les délais de location ou de relocation sont réduits. Les immeubles sont situés dans des marchés de distribution cibles partout au Canada où la demande est la plus

forte et Propriétés de Choix peut constituer une masse critique afin de bénéficier d'efficacités au chapitre de la gestion et de répondre aux exigences concernant l'expansion ou la contraction du bassin de locataires.

### ***Parc immobilier d'immeubles de bureaux***

Le parc immobilier d'immeubles de bureaux est axé sur les immeubles bien situés dans des marchés cibles tout en privilégiant le centre-ville de certaines des plus grandes villes canadiennes. Propriétés de Choix a pour objectif de rechercher des partenaires institutionnels pour ces actifs, de manière à pouvoir diversifier le risque. À titre d'associé directeur, Propriétés de Choix améliore sa performance globale grâce aux revenus de frais tirés de la gestion courante et des activités de location de ces immeubles.

### ***Parc immobilier d'immeubles résidentiels***

L'immobilier résidentiel locatif fournit une diversification additionnelle des produits des activités ordinaires et offre davantage d'occasions d'investissement pour la croissance de Propriétés de Choix. Plusieurs de ces occasions d'aménagement d'immeubles résidentiels passent par la densification des emplacements de commerce de détail actuels en y ajoutant des immeubles résidentiels. Les immeubles résidentiels de Propriétés de Choix sont accessibles au moyen des transports en commun et sont bien situés dans les grandes villes canadiennes; ils comprennent à la fois des immeubles locatifs récemment construits à cette fin et des secteurs résidentiels à vocation mixte.

### **Acquisitions**

Propriétés de Choix vise à acquérir des actifs de commerce de détail bien situés comptant sur des locataires piliers solides et se concentre sur les immeubles de commerce de détail de biens de première nécessité et les immeubles industriels génériques de grande qualité dans des marchés de distribution cibles partout au Canada.

Les activités d'acquisitions de Propriétés de Choix incluent une réserve de projets exclusive fondée sur son droit de première offre pour acquérir tout immeuble au Canada que Loblaw cherche à vendre. Propriétés de Choix a également un droit de première offre, sous réserve de certaines exceptions, à l'égard de nouveaux immeubles que Loblaw aménage ou acquiert. Se reporter à la rubrique « Contrats importants — Accord d'alliance stratégique » et « Facteurs de risque ».

Les acquisitions de Propriétés de Choix au cours des trois derniers exercices sont décrites à la rubrique « Développement général de l'activité — Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices ».

### **Aménagement**

Propriétés de Choix est d'avis que l'aménagement d'immeubles en vue d'en optimiser l'usage sont les facteurs déterminants d'une croissance soutenue et rentable. Le portefeuille de projets d'aménagement de Propriétés de Choix comprend (i) la densification au niveau de toute superficie excédentaire qu'elle possède déjà au sein de son portefeuille d'immeubles de commerce de détail; (ii) les nouveaux aménagements dans les principaux marchés, y compris des projets visant des immeubles de commerce de détail et des immeubles industriels; (iii) l'aménagement d'immeubles à usage mixte de grande envergure dans les marchés urbains; et (iv) l'aménagement d'immeubles résidentiels.

## **Densification**

Les projets de densification ciblent l'accroissement de la densité au niveau du sol des immeubles existants de commerce de détail de Propriétés de Choix. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter des locataires et d'accroître davantage la composition de locataires de grande qualité de la FPI. La réserve de projets de densification de Propriétés de Choix permet une croissance stable aux activités de la FPI.

## **Projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte**

Les projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte sont une composante essentielle de la stratégie de croissance à long terme de Propriétés de Choix. Les projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte de Propriétés de Choix visent à créer de nouvelles collectivités et à fournir des aménagements durables et socialement responsables afin de transformer des quartiers en des collectivités. Les projets se trouvent à diverses étapes de la planification et du changement de zonage, et Propriétés de Choix travaille toujours à mettre la dernière main aux regroupements de terrains nécessaires.

## **Nouveaux aménagements**

Les nouveaux projets d'aménagement sont surtout axés sur des installations logistiques de nouvelle génération situées dans les marchés de distribution clés à la grandeur du Canada. L'un des avantages des nouveaux aménagements est le fait qu'ils se prêtent aisément à la construction par phases, ce qui permet une souplesse en ce qui concerne l'arrimage du calendrier d'aménagement à l'évolution de la conjoncture du marché.

## **Aménagement résidentiel**

Les projets d'aménagement résidentiel constituent un autre facteur de diversification du portefeuille de projets d'aménagement de Propriétés de Choix. Ces projets sont principalement des actifs locatifs construits à cette fin à proximité des transports en commun importants, des commodités locales et des collectivités établies de longue date.

## **Gestion active**

Propriétés de Choix est une fiducie gérée en interne qui emploie un personnel chevronné doté d'une expertise régionale pour gérer activement ses immeubles. Propriétés de Choix s'attend à augmenter ses flux de trésorerie ainsi que la valeur de son parc immobilier au moyen de projets visant à améliorer le rendement de l'exploitation, y compris en offrant un service hors pair aux locataires, en maintenant des taux d'occupation élevés, en utilisant efficacement les dépenses en immobilisations dans ses immeubles et en aliénant ou en réaménageant les actifs secondaires.

## **Locataire principal — Loblaw**

Loblaw est le plus important locataire de Propriétés de Choix. Au 31 décembre 2021, Loblaw représentait 56,0 % du total de la SLB et environ 53,3 % des revenus de location de Propriétés de Choix pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, Loblaw louait de Propriétés de Choix environ 36,5 millions de pieds carrés de SLB, avec environ 84,8 %, 12,8 % et 2,4 % de SLB attribuée aux commerces de détail, aux immeubles industriels et aux locaux de bureaux respectivement. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter à la rubrique « Baux conclus avec Loblaw » ci-après pour une description modalités clés des baux de Loblaw.

## À propos de Loblaw

LCL a été constituée le 18 janvier 1956, bien que certaines de ses entreprises datent d'avant 1900. La société est contrôlée par GWL et est inscrite à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « L ». Elle a une capitalisation boursière d'environ 33 milliards de dollars au 15 février 2022 et a obtenu des notes de première qualité de DBRS et de S&P qui sont en place depuis plus de 10 ans.

D'après les chiffres d'affaires publiés de sociétés ouvertes comparables et de détaillants alimentaires canadiens, Loblaw est au premier rang du marché. La clientèle de Loblaw comprend un très large éventail de consommateurs dans l'ensemble du pays. Loblaw compte deux secteurs d'exploitation isolables : le commerce de détail et les services financiers. Le commerce de détail se résume essentiellement aux magasins d'alimentation au détail détenus par la société et par des franchisés et les pharmacies détenues par des pharmaciens-propriétaires, et comprend des pharmacies situées en magasin et d'autres produits de soins de santé et de beauté ainsi que des vêtements et d'autres articles d'usage courant. Le secteur des services financiers de Loblaw qui fournit des services financiers aux consommateurs par l'entremise des Services financiers le Choix du Président, dont la carte de crédit Mastercard *Services financiers le Choix du Président* et le compte *PC Argent*. Elle offre également des services de cartes de crédit, des services de courtage d'assurance, des certificats de placement garanti et des services et produits de télécommunication sans fil, en plus d'exploiter le programme de fidélisation *PC Optimum*.

### Baux conclus avec Loblaw

Pour les besoins de cette rubrique uniquement, toute référence à « Loblaw » désigne « Loblaws Inc. » à titre de locataire aux termes des baux de Loblaw (au sens attribué à ce terme ci-après).

Un nombre important des immeubles du parc immobilier est assujéti à des baux avec Loblaw, filiale de LCL (les « **baux de Loblaw** »). LCL a convenu d'indemniser Propriétés de Choix pour tout manquement par Loblaw aux termes des baux de Loblaw.

Un résumé général des dispositions importantes des baux de Loblaw est présenté ci-après. Les dispositions des baux de Loblaw individuels peuvent varier d'un immeuble à l'autre selon la nature et le lieu du site loué et selon que le site loué est un immeuble autonome ou fait partie d'un immeuble à locataires multiples, mais les différences ne sont pas considérées comme importantes.

#### *Locaux loués*

Dans ces immeubles du parc immobilier où Loblaw occupe un immeuble autonome, Loblaw loue tout l'édifice et les terrains connexes. Pour les immeubles du parc immobilier où Loblaw occupe des locaux loués qui font partie d'un centre commercial ou d'un complexe de bureaux plus grand, Loblaw loue la partie des locaux qu'elle occupe. Propriétés de Choix est chargée d'obtenir les disjonctions exigées par la législation sur l'aménagement applicable afin de permettre la location de locaux autonomes dans un immeuble à plusieurs locataires, au besoin. Les améliorations locatives apportées dans les locaux loués demeurent la propriété de Loblaw jusqu'à l'expiration ou la résiliation anticipée des baux de Loblaw. Loblaw n'est pas tenue de retirer les améliorations locatives à l'expiration ou à la résiliation anticipée du bail, à l'exception des réservoirs de déchets organiques ainsi que du matériel et des réservoirs de carburant.

## *Usage*

Dans ces immeubles du parc immobilier où Loblaw occupe un immeuble autonome, les locaux loués peuvent être utilisés aux fins du commerce de détail, industrielles ou de bureaux existants ou à toute autre fin licite permise par les règlements de zonage applicables, les polices d'assurance et les restrictions à l'usage; toutefois, Loblaw doit donner à Propriétés de Choix un préavis de tout changement d'usage proposé et ne peut pas utiliser les locaux loués à des fins de fabrication lourde ou à toute autre fin susceptible d'avoir une incidence défavorable importante sur la durée de vie utile des locaux loués ou d'entraîner une contamination de l'environnement impossible à gérer de façon raisonnable sur le plan commercial.

Dans ces immeubles du parc immobilier où Loblaw occupe des locaux loués dans un immeuble de commerce de détail à plusieurs locataires, les locaux doivent être utilisés pour l'exploitation d'un supermarché d'alimentation ou d'un magasin de détail qui exploite directement ou indirectement l'entreprise d'une pharmacie, d'une station-service, d'un magasin de vente d'alcool, d'une banque ou de tout autre commerce de détail licite. Loblaw est autorisée, sans le consentement de Propriétés de Choix, à modifier l'usage d'une superficie pouvant aller jusqu'à 50 % de la SLB des locaux loués; toutefois, au moins la plus grande des superficies entre (i) 50 % de la SLB des locaux loués; et (ii) 30 000 pieds carrés de la SLB des locaux loués doit continuer de servir à l'exploitation d'un supermarché d'alimentation ou d'un magasin d'épicerie et le nouvel usage doit être permis par les règlements de zonage applicables, les polices d'assurance existantes et les restrictions à l'usage existantes en faveur d'autres locataires. Loblaw n'est pas autorisée à modifier l'usage des locaux loués qui contiennent moins de 30 000 pieds carrés de la SLB dans un immeuble de commerce de détail à plusieurs locataires sans obtenir le consentement de la FPI. Les locaux loués dans un immeuble de bureaux à plusieurs locataires doivent servir de bureaux.

Les baux de Loblaw renferment également des restrictions, avec certaines exceptions, qui interdisent à Propriétés de Choix, à titre de locateur, (i) de louer des locaux dans d'autres immeubles dans un rayon déterminé des locaux loués aux termes des baux de Loblaw; ou (ii) de louer d'autres locaux dans un centre commercial à plusieurs locataires, dans chaque cas, pour certains usages interdits comme un supermarché d'alimentation ou un magasin d'épicerie. Se reporter à la rubrique « Clauses restrictives » ci-après.

## *Durée*

Au 31 décembre 2021, la durée résiduelle des baux de Loblaw va d'environ 0,1 à 19,9 ans, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux étant d'environ 6,5 ans. L'année d'expiration de chaque bail de Loblaw est indiquée dans l'Annexe A.

## *Options de prolongation*

Dans la mesure où Loblaw n'est pas en situation de défaut important après toute période de grâce applicable, elle bénéficie d'options successives lui permettant de prolonger chaque bail de Loblaw pour des périodes de prolongation de cinq ans avec une période de prolongation finale de quatre (4) ans et 11 mois. La durée résiduelle (y compris les périodes de prolongation) des baux de Loblaw varie, mais peut atteindre au plus 100 ans. Le loyer de base annuel à payer pendant chaque période de prolongation aux termes des baux de Loblaw correspond règle générale au moins élevé des montants suivants : (i) 110 % du loyer de base annuel à payer pendant la dernière année de la durée résiduelle ou de la période de prolongation précédente, selon le cas; et (ii) un loyer à la juste valeur pour les locaux loués compte tenu de leur âge, de leur taille, de leur usage et de leur emplacement, comme en conviennent Propriétés de Choix et Loblaw et, à défaut d'entente, selon la décision prise en vertu des procédures d'arbitrage

énoncées dans les baux de Loblaw; toutefois, le loyer de base annuel à payer pendant une période de prolongation ne peut en aucun cas être inférieur au loyer de base annuel à payer pendant la dernière année de la durée résiduelle ou de la période de prolongation précédente, selon le cas.

#### *Loyer de base annuel*

Loblaw sera tenue de payer un loyer de base annuel en versements mensuels égaux à l'avance le premier jour de chaque mois sans compensation ni déduction. Le loyer de base annuel aux termes des baux de Loblaw sera majoré pendant la durée résiduelle de chaque bail de Loblaw au taux de majoration du loyer annuel moyen pondéré équilibré d'environ 1,5 % par année.

#### *Loyer additionnel/net*

Dans le cas d'un bail d'un immeuble autonome, outre le loyer de base annuel, Loblaw est généralement tenue de payer : (i) les taxes foncières attribuables aux locaux loués (à l'exclusion des terrains excédentaires que n'utilise pas Loblaw); (ii) les coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles de Propriétés de Choix (mais à l'exclusion du coût des réparations et des remplacements de la structure de l'édifice, de l'ensemble des services publics jusqu'au point de raccordement avec les locaux loués et de tout transformateur de haute tension desservant les locaux loués, dont Propriétés de Choix est propriétaire, à moins que les réparations ou les remplacements ne soient requis en raison des actes ou du défaut de Loblaw et de certaines autres exclusions et déductions habituelles); et (iii) tous les frais de services publics fournis aux locaux loués ou qui y sont consommés.

Dans le cas d'un bail de locaux dans un immeuble à plusieurs locataires, outre le loyer de base annuel, Loblaw sera généralement tenue de payer (i) les taxes foncières attribuables aux locaux loués et sa quote-part des taxes foncières attribuables aux parties communes (à l'exclusion des terrains excédentaires que n'utilisent pas Loblaw ou d'autres locataires); (ii) la quote-part de Loblaw des frais qu'engage Propriétés de Choix pour l'exploitation et l'entretien des parties communes (mais à l'exclusion des coûts de réparation et de remplacement relatifs à la structure de l'édifice, de l'ensemble des services publics jusqu'au point de raccordement avec les locaux loués, et de tout transformateur de haute tension desservant les locaux loués, dont Propriétés de Choix est propriétaire, à moins que les réparations ou les remplacements ne soient requis en raison des actes ou du défaut de Loblaw et de certaines autres exclusions et déductions habituelles); et (iii) tous les frais de services publics fournis aux locaux loués ou qui y sont consommés.

Sauf indication contraire dans les baux de Loblaw, chaque bail de Loblaw sera net et sans obligation pour Propriétés de Choix, et Propriétés de Choix n'est pas responsable des frais liés aux locaux loués.

#### *Obligations de réparation et d'entretien*

Dans le cas des immeubles autonomes, Propriétés de Choix est tenue d'entretenir, de réparer et de remplacer les composantes structurelles de l'édifice, à l'exclusion du revêtement d'étanchéité et de toutes les fenêtres dans les locaux loués, ainsi que les services publics jusqu'au point de raccordement avec l'édifice et les transformateurs de haute tension desservant les locaux loués dont Propriétés de Choix est propriétaire, à ses frais (sauf si ces réparations sont nécessaires en raison des actes ou du défaut de Loblaw). Propriétés de Choix doit aussi remplacer (mais n'entretiendra pas ni ne réparera) le revêtement d'étanchéité et l'ensemble du stationnement et des voies d'accès et imputer les coûts (si les coûts doivent être amortis) de ces remplacements à Loblaw amortis selon une durée de vie utile de 20 ans et de 10 ans respectivement, en plus de l'intérêt sur le solde non amorti de ces coûts,

comme partie des frais d'exploitation. Loblaw est responsable de l'entretien, des réparations et des remplacements de toute autre nature devant être fournis aux locaux loués dans un immeuble autonome, y compris le revêtement d'étanchéité, les fenêtres et le stationnement ainsi que les voies d'accès.

Dans le cas des immeubles à plusieurs locataires, Propriétés de Choix est tenue d'exploiter et d'entretenir les immeubles comme le ferait un propriétaire prudent et entretiendra, réparera et remplacera les composantes structurelles de l'édifice, les systèmes de l'édifice (à l'exclusion des systèmes installés dans les locaux loués par Loblaw et desservant uniquement ceux-ci), le revêtement d'étanchéité de l'édifice (sauf si le toit des locaux loués est physiquement distinct du reste de l'immeuble à plusieurs locataires, ainsi qu'il est décrit ci-après), le stationnement et les voies d'accès, de même que tous les services publics jusqu'au point de raccordement avec les locaux loués et tout transformateur de haute tension desservant les locaux loués, dont Propriétés de Choix est propriétaire. Les frais de réparation et de remplacement relatifs à la structure de l'édifice, tous les services publics jusqu'au point de raccordement avec les locaux loués et les transformateurs de haute tension desservant les locaux loués dont Propriétés de Choix est propriétaire seront à la charge de Propriétés de Choix sauf si les réparations ou les remplacements sont nécessaires en raison des actes ou du défaut de Loblaw. Les frais de réparation et de remplacement relatifs au revêtement d'étanchéité, au stationnement extérieur et aux voies d'accès seront inclus dans les frais d'exploitation et facturés à Loblaw et aux autres occupants de l'immeuble. Si les frais de réparation et de remplacement relatifs au revêtement d'étanchéité, au stationnement extérieur et aux voies d'accès ne sont pas facturés entièrement par Propriétés de Choix dans l'année de bail où ils sont engagés, ils seront amortis en fonction d'une durée de vie utile de 20 ans et 10 ans, respectivement, et facturés à Loblaw et aux autres occupants de l'immeuble en plus de l'intérêt sur le solde non amorti de ces frais. Loblaw est par ailleurs responsable à ses frais de l'entretien, des réparations et des remplacements de toute autre nature aux locaux loués dans un immeuble à plusieurs locataires. Si le toit des locaux loués est physiquement distinct du reste de l'immeuble à plusieurs locataires, Loblaw doit entretenir et réparer le revêtement d'étanchéité à ses frais et Propriétés de Choix doit le remplacer, et le coût de ce remplacement sera amorti en fonction d'une durée de vie utile de 20 ans et facturé à Loblaw en plus de l'intérêt sur le solde non amorti de ce coût. Propriétés de Choix entretiendra, réparera et remplacera également les systèmes de l'édifice desservant les parties communes, dont les frais seront inclus dans les frais d'exploitation et facturés à Loblaw et aux autres occupants de l'immeuble en fonction de la durée de vie utile estimative de ces composantes des systèmes de l'édifice.

Quoi qu'il en soit, Propriétés de Choix n'est pas tenue de remplacer un élément important des immobilisations ou, dans un immeuble à plusieurs locataires, un système de l'édifice au cours des deux dernières années de la durée résiduelle ou d'une durée de prolongation, à moins que Loblaw n'ait exercé sa prochaine option de prolongation, s'il y a lieu.

#### *Droit de cessation des activités*

Loblaw n'est pas tenue d'exploiter une entreprise ou d'utiliser les locaux loués pour toute période ou à toute fin. Si (i) Loblaw avise Propriétés de Choix qu'elle a décidé de cesser de façon permanente toutes ses activités commerciales dans des locaux loués; ou (ii) qu'elle n'a exercé aucune activité commerciale pendant une période de 180 jours consécutifs dans les locaux du supermarché faisant partie des locaux loués dans un immeuble à plusieurs locataires ou pendant une période de 24 mois consécutifs dans le cas de locaux loués dans un immeuble autonome, Propriétés de Choix pourra donner à Loblaw un préavis de résiliation d'un bail de Loblaw (un « **avis de résiliation** ») dans les 90 jours par la suite. Si dans les 30 jours après réception d'un avis de résiliation, Loblaw

transmet un autre préavis indiquant qu'elle reprendra ses activités commerciales dans les locaux loués applicables et le fait dans les 120 jours suivants, le préavis de résiliation sera nul et le bail de Loblaw pour ces locaux demeurera en vigueur. Loblaw est autorisée à cesser temporairement ses activités commerciales dans des locaux loués pour y faire des réparations ou des rénovations majeures ou pour réinventer l'image de son magasin; toutefois, cette cessation temporaire ne doit pas excéder 120 jours consécutifs.

Si Propriétés de Choix résilie un bail de Loblaw dans un immeuble autonome, il lui sera interdit d'utiliser cet immeuble ou de le louer à un tiers aux fins qu'il y exploite un supermarché d'alimentation ou une épicerie à compter de la date de la résiliation de ce bail de Loblaw et jusqu'à la première des dates suivantes : (i) la date à laquelle Loblaw exploite ou commence à exploiter un supermarché d'alimentation ou une épicerie dans des locaux situés dans un rayon déterminé des locaux loués; et (ii) la date qui aurait constitué la date d'expiration du bail de Loblaw pertinent, n'eût été sa résiliation.

Propriétés de Choix et Loblaw n'ont aucun droit pour tout autre motif de résilier les baux de Loblaw, sauf par suite de dommages ou de la destruction et sous réserve du droit de Propriétés de Choix de résilier le bail de Loblaw par suite d'un cas de défaut de la part de Loblaw.

#### *Contrôle du stationnement et du site*

Suivant les baux de Loblaw régissant les immeubles à plusieurs locataires, Loblaw conviendra que le ratio de stationnement indiqué sur le plan du site joint à chaque bail de Loblaw est acceptable. Pour les immeubles à plusieurs locataires, tout le stationnement et les voies d'accès seront désignés comme des zones où la construction est interdite, toutefois, le plan du site peut indiquer des zones d'aménagement désignées où Propriétés de Choix peut construire des ajouts au centre commercial ou procéder à son agrandissement. Si Propriétés de Choix compte construire dans une zone d'aménagement désignée, elle doit d'abord fournir un plan de site révisé à Loblaw indiquant, entre autres, les voies d'accès, les ratios de stationnement, les hauteurs des édifices proposées et l'emplacement d'un service à l'auto. Loblaw a le droit d'approuver le plan du site proposé, en agissant raisonnablement. Si Propriétés de Choix construit dans une zone d'aménagement désignée, elle conserve un ratio de stationnement approprié à l'usage proposé de l'ajout ou de l'agrandissement, acceptable pour Loblaw, et dans tous les cas non moindre que le ratio de stationnement minimal requis par la loi.

#### *Modifications*

Loblaw peut installer ses accessoires fixes d'exploitation habituelle dans les locaux loués et Loblaw en demeurera propriétaire. Loblaw peut, sans le consentement de Propriétés de Choix, apporter des changements à la décoration intérieure, à l'aménagement et à la présentation des locaux loués, de même que toute autre modification et tout autre ajout qu'elle juge souhaitables, dans la mesure où ces modifications et ajouts n'ont pas d'incidence défavorable sur la structure ou les systèmes de l'édifice. Loblaw peut faire des modifications ou des ajouts à la structure ou aux systèmes de l'édifice avec le consentement écrit préalable de Propriétés de Choix, que celle-ci ne doit pas refuser, assujettir à des conditions ou retarder de façon déraisonnable. Les modifications et les améliorations locatives deviendront la propriété de Propriétés de Choix à la fin de la durée des baux de Loblaw applicables.

#### *Engagements environnementaux*

Loblaw consent les engagements habituels à l'égard de la conformité aux lois environnementales applicables ainsi qu'une indemnité en faveur de Propriétés de Choix à l'égard des frais engagés par celle-ci si Loblaw manque à ces

engagements ou cause une contamination environnementale des locaux loués et si Loblaw a la responsabilité de la remise en état et/ou de la gestion aux termes du bail de Loblaw pertinent.

#### *Cession et sous-location*

Hormis certains transferts autorisés, Loblaw ne peut céder ou hypothéquer les baux de Loblaw, sous-louer les locaux loués ou en partager la possession sans le consentement écrit préalable de Propriétés de Choix, qu'elle ne refusera pas, n'assujettira pas à des conditions ou ne retardera pas de façon déraisonnable. Loblaw peut, sans le consentement de Propriétés de Choix, mais sur préavis à celle-ci :

- a) céder le bail de Loblaw ou sous-louer en tout ou en partie les locaux loués à une entité du même groupe contrôlée par Loblaw ou contrôlée par la personne qui contrôle Loblaw;
- b) sous-louer l'ensemble des locaux loués à un franchisé ou à un autre exploitant de supermarché d'alimentation traitant avec Loblaw au moyen d'une convention écrite de franchise ou d'approvisionnement/achat;
- c) hypothéquer l'intérêt de Loblaw à l'égard des locaux loués afin d'obtenir un véritable financement;
- d) céder le bail de Loblaw à l'acquéreur de la totalité ou de la quasi-totalité de ses actifs et activités dans la province où se trouvent les locaux loués; ou
- e) sous-louer ou accorder le droit d'occuper en tout ou en partie les locaux loués englobant un immeuble autonome ou, dans le cas des locaux loués dans un immeuble de commerce de détail à plusieurs locataires, sous-louer ou accorder le droit d'occuper jusqu'à concurrence de 50 % de la SLB des locaux loués; toutefois, la superficie la moindre entre (i) au moins 30 000 pieds carrés de SLB et (ii) la SLB des locaux loués doit continuer de servir à l'exploitation d'un supermarché d'alimentation.

Loblaw ne sera pas libérée de ses obligations aux termes d'un bail de Loblaw dans le cadre d'un transfert de ce bail de Loblaw sauf en cas de cession de ce bail de Loblaw à l'acquéreur visé à l'alinéa d) précédent qui est assujéti à une obligation financière raisonnablement similaire ou plus favorable par rapport à celle de Loblaw à la date de l'acquisition. LCL ne sera pas libérée de ses obligations aux termes des conventions d'indemnisation applicables en ce qui concerne les baux de Loblaw relativement à un transfert d'un bail de Loblaw. Dans l'un ou l'autre des cas, Loblaw et LCL ne seront pas responsables d'une modification, d'un renouvellement ou d'une prolongation d'un bail de Loblaw ou d'un agrandissement des locaux loués effectué après la date à laquelle ce bail de Loblaw est transféré, sauf à l'égard d'une prolongation ou d'un agrandissement aux termes de l'exercice par un cessionnaire d'un droit contractuel existant prévu dans ce bail de Loblaw.

Des parties des locaux loués dans certains immeubles du parc immobilier seront occupées par des sous-locataires, des franchisés, des titulaires de licence et des concessionnaires de Loblaw.

#### *Domages et destruction*

Si tout ou partie des locaux loués sont endommagés ou détruits, Propriétés de Choix doit, à ses frais et selon le produit d'assurance qu'elle reçoit, réparer les dommages et reconstruire les locaux loués, et Loblaw rétablira ses améliorations locatives et ses accessoires fixes d'exploitation. Il n'y aura pas de baisse de loyer si un immeuble du parc immobilier est endommagé ou détruit de sorte qu'il soit impossible d'utiliser la totalité ou une partie des locaux ou d'y accéder. Propriétés de Choix doit conserver une assurance propriétés tous risques contre les dommages et destruction équivalente à tout le moins à la valeur complète de remplacement de tous lieux loués à Loblaw, Loblaw

doit conserver une assurance contre les pertes d'exploitation pour une période d'indemnisation d'au moins 12 mois dans le cas de locaux de commerce de détail ou 24 mois dans le cas de locaux industriels ou de bureaux.

Propriétés de Choix et Loblaw auront chacune le droit de résilier un bail de Loblaw visant les locaux loués dans un immeuble à plusieurs locataires si, de l'avis raisonnable de l'architecte de la FPI, les locaux loués ou l'immeuble à plusieurs locataires sont endommagés ou détruits au point où l'édifice doit être entièrement démoli.

Propriétés de Choix et Loblaw auront chacune le droit de résilier un bail de Loblaw visant les locaux loués dans un immeuble à plusieurs locataires ou dans un immeuble autonome si les dommages sont causés aux locaux loués au cours des trois dernières années de la durée du bail de Loblaw et coûteraient plus de 50 % des frais de remplacement des locaux loués à réparer et que Loblaw n'est pas à ce moment prête à exercer sa prochaine option de prolongation, s'il y a lieu.

#### *Clauses restrictives*

Chacun des baux de Loblaw comprendra une restriction de rayon aux termes de laquelle Propriétés de Choix conviendra que ni elle ni aucune personne qu'elle contrôle directement ou indirectement ne loueront à des tiers d'autres locaux sur des terrains situés dans un rayon déterminé des locaux loués (les « **terrains dans le rayon** ») aux fins d'usage comme supermarché d'alimentation ou d'épicerie de détail (l'« **entreprise de supermarché** »). Cette restriction ne s'appliquera pas aux immeubles acquis par Propriétés de Choix ou par une personne qu'elle contrôle directement ou indirectement (i) auprès de LCL ou de toute personne qu'elle contrôle directement ou indirectement, ou (ii) qui, au moment de l'acquisition, font l'objet d'un bail d'une entreprise de supermarché. La restriction ne s'appliquera pas non plus à la modification ou à la prolongation d'un bail existant d'une entreprise de supermarché sur les terrains dans le rayon.

De plus, dans les baux de Loblaw visant les locaux loués dans un centre commercial à plusieurs locataires, Propriétés de Choix conviendra, sous réserve de certaines exceptions dont les usages actuels par les autres locataires, de ne pas louer ou permettre l'occupation des locaux dans le centre commercial pour usage comme entreprise de supermarché ou comme salle de jeux électroniques, salle de bingo, salle de quilles, salle de billard, dépanneur, magasin populaire, pharmacie, cinéma, bar, taverne, brasserie, boîte de nuit, studio de massage ou magasin de détail vendant du matériel pornographique, pour adultes seulement ou érotique.

#### *Droits d'agrandissement et d'aménagement du locateur et du locataire*

Certains immeubles du parc immobilier comprennent des terrains réservés à l'usage de Loblaw comme aires de vente extérieures ou aires d'agrandissement des locaux loués de Loblaw, des terrains désignés comme se prêtant à l'aménagement où Propriétés de Choix peut construire des ajouts ou des agrandissements du centre commercial et des zones visées par une interdiction de construction (qui protège la visibilité, l'accès et le stationnement des locaux de Loblaw), ces terrains et zones étant tous décrits dans les baux de Loblaw et identifiés sur les plans de site joints aux baux de Loblaw applicables. Se reporter à la rubrique « Contrats importants — Accord d'alliance stratégique ».

Si un immeuble du parc immobilier comprend un terrain désigné pour l'agrandissement futur des locaux loués de Loblaw, le bail de Loblaw applicable prévoira des dispositions selon lesquelles Loblaw peut demander la construction d'un agrandissement de ses locaux en fonction des plans et des spécifications dressés par Loblaw et approuvés par Propriétés de Choix. Cet agrandissement sera construit, au gré de Loblaw, soit par Propriétés de Choix, auquel cas, les frais de la construction seront pris en compte dans le loyer de base annuel payable par Loblaw à l'égard des

locaux agrandis, soit par Loblaw à ses frais directs, auquel cas aucun loyer de base annuel ne sera payable par Loblaw pour les locaux agrandis. Si un immeuble autonome comprend des terrains désignés en vue d'un aménagement par Propriétés de Choix et que Propriétés de Choix aménage ces terrains, Propriétés de Choix conclura une autre modification du bail de Loblaw en vue de modifier les descriptions des locaux loués et d'adopter des modalités semblables à celles figurant dans les autres baux de Loblaw en ce qui concerne des immeubles à plusieurs locataires.

#### *Cas de défaut*

Les cas de défaut prévus par les baux de Loblaw seront notamment les suivants :

- a) le défaut par Loblaw de payer le loyer, défaut qui n'est pas corrigé dans les 10 jours suivant la réception d'un préavis de Propriétés de Choix;
- b) tout autre défaut par Loblaw qui n'est pas corrigé dans les 30 jours suivant la réception d'un préavis de Propriétés de Choix (sauf si on ne peut remédier au défaut dans les 30 jours, auquel cas Loblaw ne sera pas en défaut si elle commence à remédier au défaut pendant cette période et continue d'y remédier avec diligence par la suite);
- c) une proposition concordataire, une cession volontaire des biens à l'avantage des créanciers ou une déclaration de faillite est déposée par Loblaw ou LCL;
- d) le dépôt non annulé dans les 60 jours d'une requête de mise en faillite de Loblaw ou de LCL;
- e) la nomination non annulée dans les 60 jours d'un syndic ou d'un séquestre à l'égard de Loblaw ou de LCL;
- f) la saisie ou la prise en exécution du bail de Loblaw par un créancier de Loblaw de laquelle il n'est pas donné mainlevée dans les 45 jours;
- g) la vente en bloc par Loblaw de la quasi-totalité de ses biens dans le cours normal des affaires (sauf dans le cadre d'une cession ou d'une sous-location autorisée par les baux de Loblaw);
- h) la cession, la sous-location ou l'hypothèque consentie par Loblaw à l'égard d'un bail de Loblaw ou des locaux loués sauf conformément au bail de Loblaw;
- i) la résiliation pour tout motif de la convention d'indemnisation ou la réduction, la modification ou la restriction des obligations de LCL, agissant comme indemnisant (sauf par convention avec Propriétés de Choix); ou
- j) l'annulation d'une police d'assurance par suite de l'utilisation ou de l'occupation par Loblaw des locaux loués lorsque cette utilisation ou cette occupation ne prend pas fin dans les 48 heures suivant la réception d'un préavis de la part de Propriétés de Choix.

À la survenance d'un des cas de défaut en vertu d'un bail de Loblaw, Propriétés de Choix sera autorisée à exercer l'ensemble des droits et recours que lui confèrent le bail de Loblaw et la loi, notamment le droit de remédier au défaut de Loblaw, de résilier le bail de Loblaw, de reprendre possession des locaux loués et de les relouer à titre de mandataire de Loblaw et de recouvrer les arriérés de loyer ainsi que des dommages-intérêts, y compris tout écart entre le loyer que Propriétés de Choix aurait reçu de Loblaw pour le reste de la durée du bail de Loblaw et les montants nets véritablement reçus par Propriétés de Choix après relocation des locaux loués.

## **Concurrence**

Propriétés de Choix est l'une des plus importantes entités immobilières ouvertes au Canada et en conséquence livre concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers. Les éléments clés pour lesquels les entités axées sur l'immobilier se livrent concurrence sont des locataires stables et des immeubles à acheter ou à aménager. Afin de livrer concurrence pour des locataires souhaitables apportant de solides engagements, les entités axées sur l'immobilier se différencient typiquement par l'emplacement de leurs immeubles, l'âge et l'état des immeubles, le marchandisage efficace et l'efficacité opérationnelle. Grâce à son portefeuille d'actifs considérable qui est diversifié sur le plan géographique dans l'ensemble du Canada, ses baux à long terme et l'alliance stratégique qu'elle a conclue avec Loblaw, ainsi que son programme d'aménagement existant, éléments soutenus par une gestion financière avisée, Propriétés de Choix est bien placée dans le secteur immobilier canadien.

## **Description des baux de tiers**

Chacun des baux conclus avec des locataires tiers devant être pris en charge par Propriétés de Choix a été négocié dans des conditions de concurrence normale. Malgré que les modalités spécifiques de chaque bail de tiers soient différentes, ces baux sont généralement des baux hypernets et contiennent les modalités usuelles propres aux baux régissant des locaux commerciaux. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles du parc immobilier qui font l'objet d'un ou de plusieurs baux de tiers, se reporter à l'Annexe A.

## **Performance financière**

De plus amples renseignements sur les tendances influant sur Propriétés de Choix et sur ses stratégies et sa performance financière se trouvent dans les états financiers et le rapport de gestion compris dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix.

## **Propriété intellectuelle**

Propriétés de Choix a procédé à l'enregistrement d'un nombre de marques de commerce utilisées dans le cadre de ses opérations. Aucune de ces marques de commerce n'est importante pour l'exploitation des activités de Propriétés de Choix.

## **Salariés**

Au 31 décembre 2021, Propriétés de Choix comptait 298 salariés à temps plein. La majorité des salariés sont basés dans les bureaux de Propriétés de Choix à Toronto, en Ontario; les autres sont basés dans les bureaux régionaux à travers le Canada.

## **Responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance**

Les pratiques liées à l'environnement, à la société et à la gouvernance (« ESG ») sont pleinement intégrées aux activités commerciales quotidiennes de la FPI et s'harmonisent avec l'objectif de la FPI de créer de la valeur durable pour les générations à venir. Propriétés de Choix est d'avis que ses locataires, ses investisseurs, ses employés et ses autres parties prenantes ont à cœur l'engagement de la FPI à constituer un moteur de changement positif sur le plan environnemental et social et à promouvoir de solides pratiques de gouvernance. Propriétés de Choix fonde son programme ESG sur deux piliers qui permettent à la FPI de maximiser sa création de valeur sur le plan environnemental et social et qui correspondent aux intérêts de ses parties prenantes : combattre les changements climatiques et agir en matière d'équité sociale. Depuis le lancement de son programme ESG, Propriétés de Choix a

créé des programmes de premier plan et efficaces qui détermineront son approche à l'égard de ces deux piliers dans les années à venir.

Au cours de la dernière année, Propriétés de Choix a concentré ses efforts sur l'intégration continue des pratiques ESG au sein de sa stratégie d'affaires, la progression vers l'atteinte de ses objectifs sur le plan environnemental et social et l'amélioration des formats de rapport qui permettent de voir les progrès et réalisations de la FPI compte tenu de ces objectifs. En 2021, Propriétés de Choix a annoncé son engagement en faveur de l'établissement de cibles améliorées au chapitre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui sont conformes aux connaissances scientifiques actuelles en matière de climat, faisant d'elle l'une des premières fiducies de placement immobilier au Canada à s'engager à fixer des cibles fondées sur la recherche scientifique. Propriétés de Choix s'engage à fixer des cibles ambitieuses fondées sur la recherche scientifique par l'entremise de la norme de zéro émissions nettes de l'initiative SBT (Objectifs fondés sur la science), et prévoit le faire en 2022. Des précisions supplémentaires sur le programme ESG et le rendement de la FPI se trouvent dans son rapport ESG de 2020 qui est conforme aux normes reconnues en matière de communication de l'information, dont celles du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB ») et les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »). Ce rapport et d'autres renseignements connexes peuvent être consultés sur le site Web de la FPI à l'adresse [choicereit.ca](http://choicereit.ca). L'information figurant sur le site Web de la FPI ne fait pas partie de la présente notice annuelle. L'information sur les pratiques de Propriétés de Choix en matière de gouvernance est énoncée dans la circulaire de sollicitation de procurations de la FPI pour l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a été tenue le 30 avril 2021, que la FPI intègre par renvoi dans les présentes et qui peut être consultée dans le site de SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## VI. IMMEUBLES DÉTENUS PAR PROPRIÉTÉS DE CHOIX

### Aperçu

En date du 31 décembre 2021, le parc immobilier de Propriétés de Choix est composé de 709 immeubles à revenu, représentant environ 65,8 millions de pieds carrés de SLB. Se reporter à l'Annexe A pour la liste complète et une description des immeubles du parc immobilier.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix. Au 31 décembre 2021, Loblaw représentait 56,0 % de la SLB totale et environ 53,3 % des revenus de location de Propriétés de Choix pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Diversification géographique

Le parc immobilier de Propriétés de Choix est diversifié géographiquement, avec des emplacements partout au Canada. Cette diversification géographique réduit le risque de concentration et améliore la fiabilité à long terme des flux de revenus tirés de son parc immobilier. Au 31 décembre 2021, la répartition des immeubles à revenu de Propriétés de Choix à travers le Canada était la suivante :

Province	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Colombie-Britannique	42	3	2	0	47
Alberta	77	49	2	2	130
Saskatchewan	17	0	0	0	17

Province	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Manitoba	14	0	0	0	14
Ontario	237	43	8	3	291
Québec	103	4	2	0	109
Terre-Neuve	8	1	0	0	9
Nouveau-Brunswick	26	2	0	0	28
Île-du-Prince-Édouard	4	0	0	0	4
Nouvelle-Écosse	43	15	2	0	60
<b>Grand total</b>	<b>571</b>	<b>117</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>709</b>

### Dix principaux locataires

Les dix principaux locataires de Propriétés de Choix pour les trois mois clos le 31 décembre 2021, comptent pour environ 63,4 % des produits locatifs bruts. Les noms ci-après pourraient être ceux de la société mère et ne sont pas nécessairement parties à des baux.

Nom du locataire		Pourcentage des produits locatifs bruts	SLB (pieds carrés)
1.	Loblaws	55,5 %	36 516 971
2.	Canadian Tire	1,9 %	1 392 830
3.	TJX Companies	1,1 %	608 005
4.	Dollarama	1,0 %	535 688
5.	Goodlife	0,8 %	386 490
6.	Bureau en gros	0,7 %	386 104
7.	Canada Cartage	0,6 %	632 818
8.	Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,6 %	212 395
9.	TD Canada Trust	0,6 %	148 024
10.	Lowe's	0,6 %	521 697
	<b>Total</b>	<b>63,4 %</b>	<b>41 341 022</b>

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

### Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie prévoit certaines restrictions relatives aux placements qui peuvent être effectués par la FPI. Les actifs de la FPI peuvent être investis, directement ou indirectement, uniquement comme suit :

- a) la FPI 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 situés au Canada, aux États-Unis ou en Europe et les actifs accessoires qui sont nécessaires à l'exploitation de tels immeubles et dans d'autres activités dont peuvent décider les fiduciaires et qui sont compatibles avec les autres restrictions en matière de placement de la FPI;

- b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut faire ni détenir aucun placement, ni prendre ou omettre de prendre une mesure, ni permettre à une filiale de faire ou détenir un placement ou de prendre ou omettre de prendre une mesure, qui donnerait lieu à ce qui suit :
- i. la FPI n'est plus admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la LIR;
  - ii. les parts ne sont plus un placement admissible pour les régimes de revenu différé;
  - iii. la FPI n'est plus admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens de la LIR si, en conséquence de la perte d'admissibilité de la FPI, la FPI et ses filiales étaient assujetties à l'impôt en vertu de l'alinéa 122(1)(b) ou du paragraphe 197(2) de la LIR; ou
  - iv. la FPI est assujettie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la LIR;
- c) la FPI ne peut investir dans une participation dans un immeuble unique si, après avoir tenu compte du placement proposé, le coût pour la FPI d'un tel placement (déduction faite du montant de la dette contractée ou prise en charge dans le cadre d'un tel placement) est supérieur à 20 % du total des actifs au moment de la réalisation du placement;
- d) la FPI peut faire ses placements et exercer ses activités, directement et indirectement, au moyen d'un placement dans une ou plusieurs personnes selon des modalités que les fiduciaires peuvent établir, notamment par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (en nom collectif ou en commandite) et de sociétés à responsabilité limitée;
- e) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, de dépôts auprès d'une caisse d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse populaire ou d'une institution financière similaire qui est organisée en vertu des lois d'un État ou des États-Unis, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'instruments du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission et à l'exception de ce que les présentes lignes directrices en matière de placement ou la politique d'exploitation de la FPI permettent par ailleurs, la FPI ne peut détenir de titres d'une personne que s'il s'agit d'un placement immobilier (de l'avis des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, sous réserve de l'alinéa b) ci-dessus, la FPI pourra détenir des titres d'une personne : (i) acquis dans le cadre de l'exercice, direct ou indirect, de ses activités ou de la détention de ses actifs; ou (ii) dont les activités sont principalement les activités mentionnées à l'alinéa a) ci-dessus, pourvu que, dans le cas d'un placement ou d'une acquisition projeté qui entraînera la propriété véritable de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« **émetteur acquis** »), le placement soit effectué afin de procéder à une fusion ou à un regroupement des activités et des actifs de la FPI et de l'émetteur acquis ou de s'assurer que la FPI contrôlera les activités et les affaires de l'émetteur acquis;
- f) la FPI ne peut pas investir dans des droits ou des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un placement immobilier;

- g) la FPI ne peut investir dans des terrains non aménagés aux fins d'aménagement que s'il s'agit (i) d'immeubles existants pouvant être aménagés davantage ou de terrains contigus aux immeubles existants de la FPI aux fins de rénovation ou d'agrandissement des immeubles existants, ou (ii) de l'aménagement de nouveaux immeubles qui deviendront des immobilisations de la FPI, pourvu que la valeur globale des placements de la FPI dans les terrains non aménagés, à l'exclusion des terrains non aménagés en voie d'aménagement, compte tenu du placement projeté, ne dépasse pas 10 % du total des actifs;
- h) la FPI peut investir dans des prêts et des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et des effets du même type, si les conditions suivantes sont réunies :
  - i. l'immeuble qui garantit ces prêts hypothécaires ou effets est un immeuble à revenus qui satisfait à toutes les autres lignes directrices en matière de placement de la FPI;
  - ii. la valeur comptable totale des placements de la FPI dans des prêts hypothécaires, compte tenu du placement projeté, ne dépasse pas 15 % du total des actifs;
- i) la FPI peut 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 % du total des actifs de la FPI, dans des placements qui ne sont pas conformes à l'un ou l'autre des alinéas a), d), e), g) et h) ci-dessus.

Toute mention dans le texte qui précède d'un placement immobilier sera réputée inclure un placement dans une coentreprise qui investit dans un immeuble.

### **Politiques d'exploitation**

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

- a) la FPI ne peut pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier de contrats à terme standardisés de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; dans le contexte des présentes, le terme « couverture » a le sens attribué à ce terme dans le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement*, tel qu'il peut être remplacé ou modifié à l'occasion et, dans tous les cas, sous réserve de l'alinéa b) des lignes directrices en matière de placement décrites ci-dessus à la rubrique « Lignes directrices en matière de placement »;
- b) (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'une hypothèque par la FPI ou qui comprend l'octroi d'une hypothèque par la FPI; 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 doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts est un fiduciaire ou un émetteur, ni aucun des dirigeants, des employés ou des mandataires de la FPI et qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens propres, mais que seuls les biens de la FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en

charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- c) la FPI ne peut louer ou sous-louer à un locataire (autre que LCL, une société de son groupe ou dans le cas d'un bail ou d'un sous-bail dans une province quelconque, l'acheteur de la totalité ou de la presque totalité des actifs et des entreprises de Loblaws Inc. dans cette province) tout immeuble, local ou espace si cette personne et les sociétés de son groupe, après la conclusion du bail ou du sous-bail projeté, loueraient ou sous-loueraient un immeuble, un local ou un espace ayant une juste valeur de marché, déduction faite des charges, de plus de 20 % du total des actifs;
- d) la FPI pourra procéder à des travaux de construction ou d'aménagement d'un immeuble afin de maintenir ses immeubles en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus des immeubles dans lesquels la FPI détient une participation;
- e) la FPI ne peut procéder à des travaux de construction ou d'aménagement de nouveaux immeubles qui deviendront des immobilisations de la FPI par la suite, à moins que la valeur globale des investissements de la FPI dans de tels immeubles faisant l'objet d'un aménagement, compte tenu de l'investissement proposé dans la construction et l'aménagement, ne dépasse pas 15 % du total des actifs;
- f) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et publié au nom de la FPI, des fiduciaires ou d'une personne détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la FPI ou en propriété conjointe, directement ou indirectement, par la FPI et des coentrepreneurs ou par toute autre personne de la manière jugée appropriée par les fiduciaires, en tenant compte des conseils des conseillers juridiques; toutefois, si la propriété foncière ne confère pas un titre en fief simple, la FPI, les fiduciaires ou une société ou une autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la FPI ou en propriété conjointe, directement ou indirectement, par la FPI ou par toute autre personne que les fiduciaires jugent appropriée doivent être titulaires d'un bail foncier conforme à ce qui est approprié dans le cadre du régime de propriété foncière en vigueur dans le territoire en cause;
- g) la FPI ne peut contracter ou prendre en charge une dette, autre qu'une dette autorisée, qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de la dette, ferait en sorte que la dette consolidée (en excluant la dette convertible) de la FPI représenterait plus de 60 % du total des actifs ajustés (ou 65 % du total des actifs ajustés en incluant la dette convertible);
- h) sauf dans le cadre de l'acquisition d'immeubles par la FPI ou relativement à celle-ci dans le cadre de son premier appel public à l'épargne le 5 juillet 2013, la FPI ne peut garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'une personne, à moins que la garantie : (i) ne soit donnée dans le cadre d'un placement qui est par ailleurs autorisé aux termes des lignes directrices en matière de placement de la FPI ou accessoire à un tel placement; (ii) n'ait été approuvée par les fiduciaires; et (iii) A) ne rende pas la FPI inadmissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et B) n'entraîne pas la perte par la FPI d'un autre statut aux termes de la LIR qui est par ailleurs bénéfique à la FPI et à ses porteurs de parts;
- i) la FPI doit, directement ou indirectement, souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances immobilières couvrant sa responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant découler des risques, pour les montants, auprès des assureurs, et selon les modalités que les fiduciaires

considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, comme les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;

- j) la FPI doit soit (i) obtenir un rapport environnemental phase I, soit (ii) avoir le droit de se fier à un rapport environnemental phase I existant, de chaque immeuble qu'elle veut acquérir et, si le rapport environnemental phase I recommande une autre évaluation environnementale de site, la FPI doit l'obtenir, dans chaque cas, auprès d'un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté.

Toute mention dans ce qui précède d'un placement immobilier sera réputée comprendre un placement dans une coentreprise qui investit dans un immeuble.

Si un pourcentage plafond ou plancher est précisé par les lignes directrices en matière de placement ou les politiques d'exploitation, les lignes directrices et les politiques d'exploitation seront exécutées en fonction des pourcentages pertinents calculés immédiatement après que le placement est fait ou que la mesure est prise. Aucun changement ultérieur par rapport au pourcentage plafond ou plancher qui découle d'une variation subséquente du montant total des actifs n'exigera un désinvestissement.

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

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

### **Conflit avec la réglementation**

Malgré le paragraphe qui précède, si, à tout moment, un gouvernement ou un organisme de réglementation compétent à l'égard de la FPI ou d'un immeuble de la FPI adopte une loi, un règlement ou une exigence qui est en conflit avec l'une ou l'autre des lignes directrices en matière de placement ou des politiques d'exploitation de la FPI qui sont alors en vigueur, ces lignes directrices en matière de placement ou ces politiques d'exploitation en conflit seront, si les fiduciaires, sur l'avis des conseillers juridiques de la FPI, le décident, réputées avoir été modifiées dans la mesure nécessaire pour résoudre tout conflit et, malgré tout élément à l'effet contraire, une telle résolution des fiduciaires ne nécessitera pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

## **VIII. DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS DE LA FPI**

### **Généralités**

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale établie aux termes de la déclaration de fiducie en vertu des lois de l'Ontario et régie par ces lois. Même si elle est admissible comme « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, la FPI n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable.

## **Capital autorisé et titres en circulation**

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de parts de deux catégories, soit les « parts » et les « parts spéciales avec droit de vote ». Les parts spéciales avec droit de vote sont seulement émises en combinaison avec l'émission de parts échangeables de la société en commandite ou autres sociétés en commandite pouvant être des filiales de la FPI de temps à autre. Au 31 décembre 2021, la FPI avait un total de 327 588 847 parts en circulation et de 395 786 525 parts spéciales avec droit de vote en circulation.

De plus, des parts privilégiées peuvent être créées à l'occasion et émises en une ou plusieurs catégories (chacune d'elles pouvant être émises en un nombre illimité de séries) sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote. Au 31 décembre 2021, la FPI n'avait aucune part privilégiée en circulation. Avant l'émission de parts privilégiées d'une série, les fiduciaires doivent signer une modification de la déclaration de fiducie renfermant une description de cette série, y compris les désignations, droits, privilèges, restrictions et conditions déterminés par les fiduciaires, et la catégorie de parts privilégiées dont cette série fait partie.

## **Parts**

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

Les porteurs de parts sont en droit de recevoir des distributions de la FPI (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) lorsque les fiduciaires en déclarent. Dès la dissolution ou la liquidation de la FPI, les porteurs de parts participeront sur un pied d'égalité à la distribution des actifs restants de la FPI après le règlement de tous les passifs de la FPI. Cette distribution peut être en espèces, en nature ou de ces deux façons, ainsi que les fiduciaires en décident à leur seule appréciation. Les parts ne comportent aucun droit de conversion ou droit de rachat par anticipation. Aucune personne n'a, de plein droit, droit à un traitement préférentiel en ce qui concerne la souscription ou l'acquisition de parts, sauf GWL, ainsi qu'il est établi dans la convention d'échange, ou tel qu'en convient par ailleurs la FPI aux termes d'une entente écrite exécutoire.

## **Parts spéciales avec droit de vote**

Les parts spéciales avec droit de vote sont uniquement émises en combinaison avec l'émission de parts échangeables et ne peuvent être transférées séparément des parts échangeables émises en combinaison avec elles et, au moment d'un transfert en bonne et due forme de ces parts échangeables, les parts spéciales avec droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire de ces parts échangeables. Étant donné que les parts échangeables sont échangées contre des parts ou rachetées ou achetées en vue de leur annulation par leur émetteur, les parts spéciales avec droit de vote correspondantes seront annulées sans contrepartie.

Chaque part spéciale avec droit de vote permet à son porteur inscrit de recevoir l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, d'y assister et d'exercer une voix à de telles assemblées ou à

l'égard de toute résolution écrite des porteurs de parts avec droit de vote. Sauf pour ce qui est du droit d'assister et de voter aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote ou à l'égard de résolutions écrites des porteurs de parts avec droit de vote, les parts spéciales avec droit de vote ne confèrent aucun autre droit. Une part spéciale avec droit de vote ne confère pas à son porteur le droit à une participation économique ou autre dans la FPI ou à une participation dans ses distributions (qu'il s'agisse de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes) ou dans ses actifs en cas de dissolution ou liquidation de la FPI.

### **Émission de parts**

Sous réserve des droits préférentiels de GWL prévus dans la convention d'échange, des parts ou des droits d'acquisition de parts ou d'autres titres peuvent être créés, émis et vendus aux moments, aux personnes, pour la contrepartie et selon les autres modalités que les fiduciaires établissent, y compris aux termes d'un plan de droits, d'un plan de réinvestissement des distributions, d'un plan d'achat ou d'un plan d'options ou autre plan de rémunération incitatif. Les parts seront émises uniquement lorsqu'elles seront entièrement libérées en espèces, en biens ou en services rendus et elles ne feront pas l'objet d'appels ou de cotisation subséquents, à la condition qu'elles puissent être émises et vendues en versements et que la FPI puisse grever d'une sûreté ces parts ainsi émises. Si les fiduciaires décident que la FPI n'a pas une somme suffisante en espèces pour payer le montant intégral d'une distribution, le paiement peut, au gré des fiduciaires, comprendre l'émission de parts supplémentaires ayant une juste valeur au marché établie par les fiduciaires qui correspond à la différence entre le montant de la distribution et le montant en espèces qui, selon les fiduciaires, est disponible pour le paiement de cette distribution ou se composer entièrement de telles parts. Ces parts supplémentaires seront émises aux termes de dispenses prévues par la législation en valeurs mobilières ou de dispenses discrétionnaires accordées par les organismes de réglementation des valeurs mobilières, ou aux termes d'un prospectus ou d'un dépôt semblable.

Les fiduciaires peuvent refuser d'autoriser l'émission de parts ou d'inscrire un transfert de parts lorsque cette émission ou ce transfert pourrait, à leur avis, nuire au traitement de la FPI en vertu des lois canadiennes en matière d'impôt ou à son admissibilité à exercer toute entreprise pertinente. Se reporter à la rubrique « Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents » ci-après.

### **Achat de parts**

À l'occasion, Propriétés de Choix peut racheter des parts conformément aux règles prescrites dans les politiques réglementaires ou d'une bourse de valeurs applicables. Le 17 novembre 2021, la TSX a approuvé le rachat, par Propriétés de Choix, d'un maximum de 27 558 665 parts au cours de la période de douze mois allant du 19 novembre 2021 au 18 novembre 2022 au moyen d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (une « offre publique de rachat ») par l'entremise des installations de la TSX ou par d'autres systèmes de négociation. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dans le cadre du régime d'unités restreintes réglées sous forme de parts, Propriétés de Choix a acquis 189 887 parts aux termes de l'offre publique de rachat par voie d'achats sur le marché libre à la TSX à un prix moyen pondéré de 12,89 \$ la part, qui ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel et qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession.

### **Restrictions à la propriété de parts par des non-résidents**

Afin que la FPI puisse maintenir son statut de fiducie de fonds commun de placement au sens de la LIR, elle ne doit pas avoir été établie ni être maintenue principalement au bénéfice de personnes non résidentes. Par conséquent, la

déclaration de fiducie prévoit qu'en aucun moment des non-résidents ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts selon le nombre de base ou le nombre dilué et la FPI a informé son agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction.

### **Nomination des fiduciaires**

La déclaration de fiducie contient certaines clauses de préavis (la « **clause de préavis** ») qui visent à : (i) faciliter les assemblées annuelles générales et, si besoin est, les assemblées extraordinaires ordonnées et efficaces; (ii) voir à ce que tous les porteurs de parts avec droit de vote reçoivent un avis convenable des nominations des fiduciaires et suffisamment d'information en ce qui concerne tous les candidats et (iii) permettre aux porteurs de parts avec droit de vote d'exercer un vote éclairé. Sauf indication contraire ci-après en ce qui concerne Loblaw (et GWL, comme il est décrit ci-après), seules les personnes qui sont nommées par les porteurs de parts avec droit de vote, conformément à la clause de préavis, seront admissibles en vue de l'élection à titre de fiduciaires. Les nominations des personnes à l'élection au conseil peuvent être faites à l'égard de toute assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote ou de toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts avec droit de vote si l'un des objets pour lesquels l'assemblée extraordinaire a été convoquée est l'élection de fiduciaires : (i) par les fiduciaires ou selon leurs directives, y compris aux termes d'un avis de convocation à l'assemblée; (ii) par un ou plusieurs porteurs de parts avec droit de vote ou selon les directives de ceux-ci aux termes d'une demande des porteurs de parts avec droit de vote faite conformément à la déclaration de fiducie; ou (iii) par une personne (un « **porteur de parts proposant** ») : A) qui, à la fermeture des bureaux à la date de la remise de l'avis prévue ci-après et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à cette assemblée, est consignée dans le registre de la FPI comme étant porteur d'une ou de plusieurs parts avec droit de vote conférant le droit de voter à cette assemblée ou qui est propriétaire véritable des parts avec droits de vote dont les droits qui s'y rattachent peuvent être exercés à cette assemblée; et B) qui respecte les procédures d'avis prévues dans la clause de préavis.

Outre les autres exigences applicables, pour qu'une candidature puisse être présentée par un porteur de parts proposant, ce dernier doit avoir donné en temps opportun un avis indiquant ce fait selon une forme écrite adéquate aux fiduciaires. Pour qu'il soit donné en temps opportun, l'avis d'un porteur de parts proposant destiné aux fiduciaires doit être remis : (i) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote, au moins 30 jours avant la date de l'assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote, à la condition, si l'assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote doit être tenue à une date qui est moins de 50 jours après la date (la « **date de l'avis** ») qui est la première des deux dates suivantes : la date à laquelle un avis de convocation à l'assemblée est déposé pour cette assemblée ou la date à laquelle la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle a été faite, que l'avis du porteur de parts proposant puisse être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le dixième jour ouvrable suivant la date de l'avis; et (ii) dans le cas d'une assemblée extraordinaire (qui n'est pas aussi une assemblée annuelle) des porteurs de parts avec droit de vote convoquée aux fins d'élire des fiduciaires (qu'elle ait été ou non convoquée à d'autres fins) au plus tard à la fermeture des bureaux le 15<sup>e</sup> jour suivant la première des dates suivantes : la date à laquelle un 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 avec droit de vote a été faite.

Pour être sous une forme écrite adéquate, l'avis d'un porteur de parts proposant adressé aux fiduciaires doit indiquer : (i) quant à toute personne que le porteur de parts proposant propose de nommer en vue de l'élection à titre de fiduciaire : A) le nom, l'âge, l'adresse du lieu d'affaires et l'adresse de résidence de la personne; B) la principale

occupation ou l'emploi principal de la personne; C) la catégorie ou série et le nombre de parts ou de parts spéciales avec droit de vote qui sont contrôlées par la personne ou qui lui appartiennent en propriété véritable ou comme porteur inscrit à la date de clôture des registres aux fins de l'assemblée des porteurs de parts avec droit de vote (si cette date a déjà été rendue publique et si elle est survenue) et à la date de cet avis; et D) tout autre renseignement concernant la personne qui devrait être communiqué dans une circulaire de sollicitation de procurations par un dissident relativement à la sollicitation de procurations en vue de l'élection des fiduciaires aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables; et (ii) pour ce qui est du porteur de parts proposant donnant l'avis, toute procuration, entente, relation ou tout contrat aux termes duquel ce porteur de parts proposant a le droit d'exercer les droits de vote rattachés aux parts avec droit de vote et tout autre renseignement concernant ce porteur de parts proposant qui devrait être communiqué dans une circulaire de sollicitation de procurations par un dissident relativement à la sollicitation de procurations pour l'élection des administrateurs aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. La FPI peut exiger que tout candidat proposé fournisse les autres renseignements qui peuvent être requis dans une circulaire de procurations de dissident ou par la loi ou la réglementation applicables pour établir l'indépendance du candidat proposé ou son admissibilité à titre de fiduciaire de la FPI.

Le président de l'assemblée a le pouvoir et le devoir d'établir si une nomination a été faite conformément aux procédures prévues dans les dispositions précédentes et, si toute candidature proposée n'est pas conforme à ces dispositions, de déclarer qu'il ne soit pas tenu compte de cette nomination irrégulière.

Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent, à leur appréciation, renoncer à toute exigence de la clause de préavis.

La déclaration de fiducie confère également à GWL, si la participation véritable collective de Loblaw et des membres de son groupe dans Propriétés de Choix (après dilution) est inférieure à 50 %, le droit exclusif de nommer un nombre de fiduciaires proportionnel à la participation collective de GWL et des membres de son groupe dans Propriétés de Choix (après dilution), qu'elle soit détenue directement ou indirectement, arrondie à la baisse au nombre entier le plus près, en vue de leur élection par des porteurs de parts avec droit de vote; étant entendu que, tant que GWL et les membres de son groupe sont propriétaires d'une participation véritable d'au moins 10 % dans Propriétés de Choix (après dilution) au total, qu'elle soit détenue directement ou indirectement, GWL a le droit de nommer au moins un fiduciaire.

### **Droit de rachat**

Un porteur de parts peut en tout temps demander le rachat de certaines ou de la totalité de ses parts en remettant à la FPI un avis dûment rempli et signé exigeant un rachat dont la forme est jugée satisfaisante pour les fiduciaires, comportant des directives écrites quant au nombre de parts devant être rachetées. Dès la réception de l'avis de rachat par la FPI, tous les droits relatifs aux parts déposées en vue de leur rachat sont abandonnés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant au moins élevé des montants suivants :

- a) 90 % du cours (au sens attribué à ce terme ci-après) d'une part calculé à la date à laquelle les parts ont été remises en vue de leur rachat (la « **date de rachat** »);
- b) 100 % du cours de clôture (au sens attribué à ce terme ci-après) à la date de rachat.

Aux fins de ce calcul, le cours d'une part à une date déterminée (le « **cours** ») sera :

- a) un montant correspondant au cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées en vue de leur négociation pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs prenant fin à cette date;
- b) un montant correspondant à la moyenne pondérée des cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées en vue de leur négociation pendant la période de 10 jours de bourse consécutifs prenant fin à cette date, si la bourse ou le marché ne fournit pas l'information nécessaire au calcul d'un cours moyen pondéré; ou
- c) s'il y a eu des négociations à la bourse ou sur le marché pertinent pendant moins de 5 des 10 jours de bourse, un montant correspondant à la moyenne simple des cours suivants établis pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs pendant la période prenant fin à cette date : la moyenne simple des derniers cours acheteur et vendeur pour chacun des jours où il n'y a pas eu de négociation, le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu des négociations si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture, et la moyenne simple des cours extrêmes des parts pour chaque jour où il y a eu des négociations, si le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts négociées un jour en particulier.

Le cours de clôture d'une part aux fins des calculs précédents (le « **cours de clôture** ») à une date quelconque sera :

- a) un montant correspondant au cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées en vue de leur négociation à la date précisée si la bourse ou le marché principal fournit l'information nécessaire au calcul du cours moyen pondéré des parts à la date précisée;
- b) un montant correspondant au cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché principal à la date précisée s'il y a eu des négociations à cette date et que la bourse ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture des parts à cette date;
- c) un montant correspondant à la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse ou sur le marché principal, s'il y a eu des négociations à la date précisée et que la bourse ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts à cette date; ou
- d) la moyenne simple des derniers cours acheteur et vendeur des parts à la bourse ou sur le marché principal s'il n'y a eu aucune négociation à la date précisée.

Si les parts ne sont pas inscrites ou cotées en vue de leur négociation sur un marché public, le prix de rachat sera la juste valeur au marché des parts, qui sera calculée par les fiduciaires à leur seule appréciation. Le prix de rachat global payable par la FPI à l'égard de parts remises en vue de leur rachat au cours d'un mois civil sera réglé par un paiement en espèces en dollars canadiens au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises en vue de leur rachat, étant entendu que le droit des porteurs de parts de recevoir une somme en espèces au moment du rachat de leurs parts est sous réserve de limites prévoyant que : (i) le montant total payable par la FPI à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts remises en vue de leur rachat au cours du même mois civil ne doit pas être supérieur à 50 000 \$ (la « **limite mensuelle** ») (à la condition que cette limite puisse faire l'objet d'une renonciation à l'appréciation des fiduciaires à l'égard de toutes les parts remises en vue de leur rachat au cours de ce mois civil); (ii) au moment où ces parts sont remises en vue de leur rachat, les parts en

circulation doivent être inscrites en vue de leur négociation à la TSX ou négociées ou cotées à une bourse ou sur un marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur seule appréciation, fournit un cours représentant la juste valeur au marché des parts; et (iii) les négociations normales des parts ne sont pas suspendues ou interrompues à une bourse à laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à une bourse, sur un autre marché où les parts sont cotées en vue de leur négociation) à la date de rachat ou pendant plus de 5 jours de bourse pendant la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement après la date de rachat.

Dans la mesure où un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au moment du rachat de parts en raison de la limite mensuelle, alors la partie du prix de rachat par part correspondant à la limite mensuelle divisée par le nombre de parts remises en vue de leur rachat au cours du mois sera payée et réglée au moyen d'un paiement en espèces en dollars canadiens et le solde du prix de rachat par part sera payé et réglé au moyen d'une distribution en nature à ce porteur de parts de billets d'une filiale ayant une juste valeur au marché correspondant au produit : (i) du reste du prix de rachat par part des parts remises en vue de leur rachat et (ii) du nombre de parts remises par ce porteur de parts en vue de leur rachat. Dans la mesure où le porteur de parts n'a pas le droit de recevoir une somme en espèces au moment du rachat de parts en raison des limites décrites au point (ii) ou (iii) du paragraphe précédent, alors le prix de rachat par part sera payé et réglé au moyen d'une distribution en nature de billets d'une filiale ayant une juste valeur au marché calculée par les fiduciaires correspondant au produit : (i) du prix de rachat par part des parts remises en vue de leur rachat et (ii) le nombre de parts remises par ce porteur de parts en vue de leur rachat. Aucun billet d'une filiale en multiple entier inférieur à 100 \$ ne sera distribué et, si les billets d'une filiale que doit recevoir un porteur de parts comprennent un multiple inférieur à ce nombre, le nombre de billets d'une filiale sera arrondi au multiple entier inférieur de 100 \$ le plus près et le solde sera acquitté en espèces. Le prix de rachat payable de la façon décrite au présent paragraphe à l'égard de parts remises en vue de leur rachat pendant un mois quelconque est payé par le transfert au porteur de parts qui a exercé le droit de rachat ou à son ordre de billets d'une filiale, le cas échéant, et le paiement en espèces, le cas échéant, au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises en vue de leur rachat. Les paiements effectués par la FPI, ainsi qu'il est décrit dans le présent paragraphe, sont réputés de façon concluante avoir été faits dès l'envoi par la poste des certificats représentant les billets d'une filiale, le cas échéant, et d'un chèque, le cas échéant, par courrier recommandé dans une enveloppe affranchie adressée à l'ancien porteur de parts et/ou à toute partie ayant un droit de sûreté et, au moment de ce paiement, la FPI est libérée de toute responsabilité envers cet ancien porteur de parts et toute partie ayant un droit de sûreté à l'égard des parts ainsi rachetées. La FPI a droit à l'ensemble de l'intérêt accumulé, versé ou non versé, sur les billets d'une filiale, le cas échéant, au plus tard à la date de distribution en nature, ainsi qu'il est décrit dans le paragraphe précédent. Toute émission de billets d'une filiale sera conditionnelle à la réception de l'ensemble des approbations des organismes de réglementation; la FPI fera tous les efforts raisonnables sur le plan commercial pour les obtenir sans délai.

Il est prévu que le droit de rachat décrit précédemment ne sera pas le principal mécanisme qu'auront les porteurs de parts pour disposer de leurs parts. Les billets d'une filiale qui peuvent être distribués aux porteurs de parts relativement à un rachat ne seront pas inscrits à une bourse, aucun marché ne devrait se créer à l'égard de ceux-ci et ces titres peuvent faire l'objet d'une « période de détention » indéfinie ou d'autres restrictions à leur revente selon les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets d'une filiale ainsi distribués peuvent ne pas être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé, selon des circonstances au moment en question.

## Fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que la FPI peut avoir au moins cinq et au plus douze (12) fiduciaires, qui doivent en majorité être des résidents canadiens. Le nombre de fiduciaires peut être augmenté ou diminué dans ces limites à l'occasion par les porteurs de parts avec droit de vote au moyen d'une résolution ordinaire ou par les fiduciaires, à la condition que les fiduciaires ne puissent, entre les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, nommer un fiduciaire supplémentaire si, après cette nomination, le nombre total des fiduciaires devait être supérieur à une fois et un tiers le nombre de fiduciaires en poste immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote. Si un poste de fiduciaire devient vacant, il peut être comblé par une résolution des fiduciaires restants ou par les porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote. Si à un moment quelconque, les fiduciaires sont en majorité des non-résidents en raison du décès, de la démission, de l'incapacité établie par un tribunal, de la destitution ou d'un changement des circonstances propres à un fiduciaire qui était un résident canadien, les fiduciaires restants, qu'ils constituent ou non le quorum, nommeront un nombre suffisant de fiduciaires résidents canadiens pour respecter l'exigence portant que la majorité des fiduciaires doivent être en tout temps des résidents canadiens.

De plus, la majorité des fiduciaires doivent être en tout temps des fiduciaires indépendants. Si, à un moment quelconque, les fiduciaires ne sont pas en majorité des fiduciaires indépendants en raison du décès, de la démission, de la faillite, de l'incapacité établie par un tribunal, de la destitution ou d'un changement des circonstances propres à un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant, cette exigence ne sera pas applicable pour une période de 60 jours après un tel événement, période au cours de laquelle les fiduciaires restants doivent nommer un nombre suffisant de fiduciaires indépendants pour respecter cette exigence.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de ses modalités, les fiduciaires disposent, sans obtenir d'autres autorisations et sans contrôle ou emprise de la part des porteurs de parts avec droit de vote, du pouvoir, du contrôle et de l'autorité uniques, absolus et exclusifs sur les actifs et les affaires de la FPI, dans la même mesure que si les fiduciaires étaient les propriétaires véritables uniques et absolus des actifs de la FPI, leur permettant de prendre toutes les mesures et de faire toutes les choses qui, à leur appréciation absolue, sont nécessaires ou accessoires ou souhaitables aux fins de mener ou de gérer toutes les affaires de la FPI. Toutes les réunions des fiduciaires (et des comités) sont tenues au Canada. Les fiduciaires sont nommés à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote et restent en poste jusqu'à la clôture de l'assemblée annuelle suivante et sont admissibles à leur réélection. La déclaration de fiducie prévoit qu'un fiduciaire peut démissionner en tout temps sur remise d'un avis écrit au fiduciaire principal ou, en l'absence d'un fiduciaire principal, au président du conseil ou, en l'absence d'un président du conseil, au président de la FPI ou, en l'absence d'un président, aux porteurs de parts. Un fiduciaire peut être destitué en tout temps avec ou sans motif raisonnable au moyen d'une résolution ordinaire des porteurs de parts avec droit de vote à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote ou par le consentement écrit des porteurs de parts avec droit de vote détenant au total au moins la majorité des parts avec droit de vote en circulation ou suivant un motif raisonnable au moyen d'une résolution adoptée par au moins les deux tiers des autres fiduciaires.

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

## Comités

La déclaration de fiducie exige que les fiduciaires constituent un comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature et un comité d'audit. En outre, les fiduciaires peuvent créer les comités supplémentaires qui, à leur appréciation, sont jugés nécessaires ou souhaitables aux fins de régir adéquatement les affaires de Propriétés de Choix.

## Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renferme certaines dispositions semblables à celles prévues par la LCSA qui exigent que chaque fiduciaire déclare à la FPI tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance ou un contrat ou une opération d'importance proposé avec la FPI (y compris un contrat ou une opération comportant un placement dans l'immobilier ou son aliénation et une convention de coentreprise) ou le fait que cette personne est un administrateur ou un dirigeant d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance ou un contrat ou une opération d'importance proposé avec la FPI ou qu'elle a elle-même un tel intérêt. Cette divulgation doit être faite à la première réunion à laquelle un contrat ou une opération proposé est étudié. Quoi qu'il en soit, le fiduciaire qui a fait une divulgation à ce titre n'a pas le droit de voter sur la résolution en vue d'approuver le contrat ou l'opération, à moins que le contrat ou l'opération ne concerne : (i) sa rémunération directe à titre de fiduciaire, de dirigeant, d'employé ou de mandataire de la FPI ou (ii) l'indemnité qui lui est versée à titre de fiduciaire ou aux fins de l'achat ou du maintien d'une assurance responsabilité.

Toutes les décisions du conseil nécessiteront l'approbation de la majorité des fiduciaires, sauf à l'égard des questions suivantes qui nécessitent également l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants qui sont des fiduciaires indépendants impartiaux conformément à la déclaration de fiducie :

- a) l'acquisition d'un immeuble ou un placement dans un immeuble, que ce soit au moyen de placements conjoints ou autrement, ou la fourniture de services financiers, d'aménagement ou de location à l'égard d'un l'immeuble, suivant les modalités de l'accord d'alliance stratégique ou autrement, dans lequel Loblaw ou une société de son groupe ou une personne apparentée à la FPI a une participation directe ou indirecte, que ce soit à titre de propriétaire, d'exploitant, de locataire ou de gestionnaire;
- b) un changement important apporté à une entente intervenue avec Loblaw ou une société de son groupe ou une personne apparentée à la FPI ou tout consentement ou toute approbation, renonciation ou autre décision des fiduciaires aux termes de l'entente ou tout renouvellement, prolongation ou résiliation de celle-ci ou toute augmentation des frais (y compris les frais d'exploitation) ou des distributions payables aux termes de l'entente;
- c) la conclusion d'une entente par la FPI ou l'exercice ou l'application de droits ou de recours aux termes d'une telle entente ou la renonciation à de tels droits ou recours ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un placement conjoint, dans chaque cas avec (i) un fiduciaire, (ii) une entité contrôlée, directement ou indirectement, par un fiduciaire dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable ou (iii) avec une entité pour le compte de laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou une autre capacité semblable;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement d'une dette due par : (i) un fiduciaire, (ii) une entité contrôlée, directement ou indirectement, par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une

participation notable ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou dans une autre capacité semblable, ou qui est due à l'un d'eux; ou

- e) les décisions concernant les réclamations faites par ou contre une ou plusieurs parties à une entente avec Loblaw ou un membre du groupe de Loblaw ou une personne apparentée à la FPI.

Comme le président du conseil n'est pas un fiduciaire indépendant, un fiduciaire indépendant est nommé « fiduciaire principal » afin d'assurer une autorité convenable pour le compte des fiduciaires indépendants. Le fiduciaire principal (i) s'assure qu'il existe des structures et des procédures convenables pour faire en sorte que le conseil puisse fonctionner de façon indépendante de la direction de la FPI et (ii) dirige le processus selon lequel les fiduciaires indépendants cherchent à s'assurer que le conseil représente et protège les intérêts de tous les porteurs de parts. Le fiduciaire principal est également le président du comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature.

### **Assemblées des porteurs de parts avec droit de vote**

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

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

Les porteurs de parts avec droit de vote peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, ou y être représentés par procuration, et un fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être un porteur de parts avec droit de vote. Deux ou plusieurs personnes présentes ou représentées par procuration et représentant au total au moins 25 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des parts en circulation constituent le quorum aux fins des délibérations sur toutes les questions aux assemblées.

La déclaration de fiducie renferme des dispositions quant à l'avis requis et les autres procédures concernant la convocation et la tenue d'une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote.

## **Modifications de la déclaration de fiducie et d'autres questions extraordinaires**

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

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

La majorité des fiduciaires peut toutefois, sans l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, dont des modifications aux fins suivantes :

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

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

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

### **Offres publiques d'achat**

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que, si une offre publique d'achat est faite pour les parts et que l'initiateur prend livraison d'au moins 90 % des parts (y compris les parts pouvant être émises à l'échange de tout titre échangeable, mais à l'exclusion des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou des personnes avec qui il a des liens ou des membres du groupe de l'initiateur et des personnes agissant conjointement de concert avec ces personnes) et les règles, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts que détiennent les porteurs qui n'ont pas accepté l'offre publique d'achat selon les modalités auxquelles l'initiateur a acquis les parts des porteurs qui ont accepté cette offre.

## Information et rapports

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

## Droits des porteurs de parts

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

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

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

## **Systeme d'inventaire de titres sans certificat**

Sauf suivant quelques exceptions, les inscriptions des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et leur transfert seront effectués par voie électronique au moyen du système ITSC de la CDS. Les parts ainsi détenues par la CDS doivent être achetées, transférées et remises en vue de leur rachat par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, soit, notamment, les courtiers en valeurs, banques et sociétés de fiducie. Tous les droits d'un porteur de parts qui détient des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par lequel le porteur de parts détient ces parts, et tous les paiements ou autres biens auxquels ces porteurs de parts ont droit seront faits par la CDS ou l'adhérent de la CDS en question. Un porteur de parts qui participe au système ITSC n'aura pas droit à un certificat ou à un autre document de la part de la FPI ou de l'agent des transferts de la FPI attestant sa participation dans les parts ou sa propriété de ces parts ni, dans la mesure applicable, ne figurera aux registres tenus par la CDS, autrement que par un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

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

Pour connaître toutes les dispositions de la déclaration de fiducie, les lecteurs devraient consulter la déclaration de fiducie, accessible sur le site de SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## **IX. LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ET DESCRIPTION DES PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE**

La société en commandite est une société en commandite créée en vertu des lois de la province d'Ontario et est régie par la convention de société en commandite. La société en commandite possède, exploite et loue des actifs immobiliers et immeubles et se livre à toutes les activités accessoires connexes. Le commandité de la société en commandite est Choice Properties GP Inc., société constituée en vertu des lois de la province d'Ontario qui appartient en propriété exclusive à la FPI, et les commanditaires de la société en commandite sont la FPI (qui est propriétaire de la totalité des parts de catégorie A de la société en commandite) et GWL (qui est propriétaire de la totalité des parts de catégorie B de la société en commandite). Le conseil d'administration du commandité se compose des mêmes personnes que celles qui forment le conseil des fiduciaires.

### **Parts de société en commandite**

La société en commandite a des parts de catégorie A de SEC en circulation qui sont toutes détenues par la FPI et des parts de catégorie B de SEC qui sont toutes détenues, directement ou indirectement, par GWL. Le commandité a une participation de commandité dans la société en commandite. Au 31 décembre 2021, les parts de catégorie A de SEC représentent environ 45,3 % de la participation de société en commandite dans la société en commandite et les parts de catégorie B de SEC en représentent environ 54,7 %.

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

Sauf lorsque la loi ou la convention de société en commandite l'exige et dans certaines circonstances précises dans lesquelles les droits d'un porteur de parts de catégorie B de SEC sont touchés, les porteurs de parts de catégorie B de SEC n'auront pas le droit de voter à une assemblée des porteurs de parts de la société en commandite.

## Exploitation

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

La composition du conseil d'administration du commandité sera identique à celle du conseil des fiduciaires. La société en commandite est exploitée d'une façon à garantir, dans toute la mesure du possible, la responsabilité limitée des commanditaires. Les commanditaires peuvent perdre leur responsabilité limitée dans certaines circonstances. Si la responsabilité limitée des commanditaires est perdue en raison de la négligence du commandité à s'acquitter de ses fonctions et de ses obligations aux termes de la convention de société en commandite, le commandité indemniserà le commanditaire visé à l'égard de toutes les réclamations pour lesquelles sa responsabilité n'est pas limitée comme il est prévu dans la convention de société en commandite. Le commanditaire n'a pas d'actif ni de ressources financières d'importance, sauf un droit aux distributions de montants minimales faites par la société en commandite. Par conséquent, cette indemnité pourrait n'avoir qu'une valeur négligeable.

## Distributions

La société en commandite distribue et continuera de distribuer au commandité et aux porteurs de ses parts de catégorie A de SEC et parts de catégorie B de SEC leur quote-part respective de l'encaisse distribuable de la façon indiquée ci-après.

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

L'encaisse distribuable représentera en général l'ensemble des fonds en caisse de la société en commandite provenant de toute source (sauf les sommes reçues relativement à la souscription de participations supplémentaires dans la société en commandite) et qui, de l'avis du commandité, ne sont pas requis relativement à l'entreprise de la société en commandite. L'encaisse distribuable de la société en commandite sera distribuée dans l'ordre de priorité suivant : a) le montant de la distribution au titre du remboursement au commandité; b) un montant suffisant au porteur de parts de catégorie A de SEC pour permettre à la FPI d'acquitter ses frais (y compris, notamment, les frais ou commissions payables aux placeurs pour compte ou aux preneurs fermes relativement à la vente de titres par la FPI, les droits d'inscription aux bourses de valeurs pertinentes et les honoraires des auditeurs de la FPI) en temps opportun (la « **distribution préférentielle sur les parts de catégorie A de SEC** »); c) un montant au commandité correspondant à 0,001 % du solde de l'encaisse distribuable de la société en commandite et d) un montant correspondant au solde restant de l'encaisse distribuable de la société en commandite aux porteurs de parts de catégorie A de SEC et aux porteurs de parts de catégorie B de SEC conformément à leurs droits proportionnels à

titre de porteurs de leurs parts respectives. Les porteurs de parts de catégorie B de SEC auront le droit de recevoir des distributions sur chacune de ces parts correspondant au montant de la distribution déclarée par la FPI sur chaque part. La date de clôture des registres et, sous réserve du paragraphe suivant, la date de versement de toute distribution déclarée à l'égard des parts de catégorie B de SEC sera la même que celle pour les parts.

Les porteurs de parts de catégorie A de SEC et de parts de catégorie B de SEC peuvent choisir de reporter la réception de la totalité ou d'une partie de la distribution (le « **montant choisi** ») jusqu'au premier jour ouvrable après la fin de l'exercice au cours duquel la distribution aurait par ailleurs été versée. Si un tel choix est fait par un porteur de parts de catégorie A de SEC ou de parts de catégorie B de SEC, ce porteur se verra consentir un prêt par la société en commandite d'un montant, à la date de ce choix, correspondant au montant choisi. Ce prêt ne portera pas intérêt et sera exigible et remboursable en totalité le premier jour ouvrable après la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti.

Un porteur de parts de catégorie B de SEC a le droit de choisir de réinvestir la totalité des distributions payables sur ses parts de catégorie B de SEC selon les mêmes modalités économiques que dans le cas des participants du PRD. Un porteur de parts de catégorie B de SEC peut réinvestir ces distributions dans des parts de catégorie B de SEC, dans des parts ou dans une combinaison de celles-ci. Si un porteur de parts de catégorie B de SEC choisit de réinvestir ses distributions, ce porteur recevra en prime une distribution de 3 % du montant réinvesti, et la distribution en prime sera investie dans des parts de catégorie B de SEC ou des parts, selon le cas, que le porteur choisit de recevoir. Le 12 février 2020, le conseil a approuvé une modification du PRD éliminant la distribution en prime de 3 %. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions » ci-après pour plus d'information sur les distributions.

#### **Attribution du revenu net de la société en commandite**

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

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

#### **Transfert de parts de SEC**

Le transfert de parts de catégorie A de SEC et de parts de catégorie B de SEC est assujéti à un certain nombre de restrictions, dont les suivantes : (i) les parts de catégorie A de SEC et les parts de catégorie B de SEC ne peuvent être transférées à un cessionnaire qui est un non-résident; (ii) aucune fraction de la part de catégorie A de SEC ou de la part de catégorie B de SEC ne pourra être transférée; (iii) aucun transfert de parts de catégorie B de SEC ne sera accepté par le commandité si un tel transfert devait faire en sorte que la société soit tenue de payer de l'impôt en application du paragraphe 197(2) de la LIR; et (iv) aucun transfert de parts de catégorie A de SEC ou de parts de catégorie B de SEC ne sera accepté par le commandité, à moins que le formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de ces parts de catégorie A de SEC ou de parts de catégorie B de SEC, selon le cas, n'ait

été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la société en commandite. De plus, un cessionnaire de parts de catégorie A de SEC ou de parts de catégorie B de SEC doit fournir au commandité les autres instruments et documents que le commandité peut exiger, dans une forme appropriée, remplis et signés d'une façon que le commandité juge acceptable, en agissant raisonnablement. Un cessionnaire d'une part de la société en commandite ne deviendra pas un associé ni ne sera admis au sein de la société en commandite, ne sera pas assujéti aux obligations imposées à un associé ni ne pourra exercer les droits conférés à un associé aux termes de la convention de société en commandite, à moins que les conditions précédentes n'aient été respectées et que le nom de ce cessionnaire ne soit consigné dans les registres des associés.

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

### **Modifications de la convention de société en commandite**

La convention de société en commandite peut être modifiée du consentement préalable des porteurs d'au moins les deux tiers des parts de catégorie A de SEC dont les droits de vote sont exercés à l'égard de la modification à une assemblée des porteurs de parts de catégorie A de SEC dûment constituée ou par une résolution écrite des associés détenant au moins les deux tiers des parts de catégorie A de SEC habiles à voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A de SEC, sauf en ce qui concerne certaines modifications qui exigent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, y compris : (i) la modification de la responsabilité d'un commanditaire; (ii) la modification du droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de catégorie A de SEC; et (iii) le remplacement de la société en commandite par une société en nom collectif. Le commandité peut également apporter des modifications à la convention de société en commandite sans l'approbation ou le consentement des commanditaires pour tenir compte, entre autres : (i) d'une modification de la dénomination de la société en commandite ou de l'emplacement du principal établissement ou du siège social de la société en commandite; (ii) de l'admission, de la substitution, du retrait ou de la destitution de commanditaires conformément à la convention de société en commandite; (iii) d'un changement qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire ou souhaitable pour que la société en commandite soit admissible ou continue de l'être à titre de société en commandite dans laquelle les commanditaires ont une responsabilité limitée en vertu des lois applicables; (iv) d'une modification qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire ou souhaitable pour permettre à la société en commandite de tirer parti des modifications de la LIR ou d'autres lois fiscales ou n'est pas au détriment de la société en commandite; ou (v) d'un changement apporté en vue de modifier ou d'ajouter une disposition ou de corriger une ambiguïté ou de corriger ou de compléter des dispositions figurant dans la convention

de société en commandite qui peuvent être irrégulières ou non conformes à une autre disposition de la convention de société en commandite ou qui devrait être apporté pour rendre la convention de société en commandite conforme à l'information donnée dans le prospectus du premier appel public à l'épargne de la FPI. Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui porterait atteinte aux droits ou aux obligations du commandité à ce titre ne peut être apportée sans le consentement du commandité et (ii) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations d'autres porteurs de parts de la société en commandite ou d'une catégorie de commanditaire qui ferait une distinction entre les droits et obligations de catégories de commanditaire ne peut être apportée sans le consentement de ce porteur ou de cette catégorie, y compris en ce qui concerne les modifications des restrictions au transfert de parts de catégorie B de SEC.

De plus, la déclaration de fiducie prévoit que la FPI n'acceptera ni n'approuvera aucune modification importante de la convention de société en commandite sans l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote de la FPI convoquée à cette fin (ou au moyen d'une résolution écrite en tenant lieu).

## X. DESCRIPTION DES DÉBENTURES NON GARANTIES

À la réalisation de l'acquisition par la FPI de CREIT le 4 mai 2018, toutes les débentures prises en charge sont demeurées en circulation et sont devenues des débentures de la FPI, d'un rang égal à celui des débentures de la FPI existantes. Le 4 mai 2018, la FPI, CREIT et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie pris en charge ont conclu le cinquième acte de fiducie supplémentaire pris en charge pour attester la succession de la FPI en tant qu'émetteur résultant d'une opération de regroupement aux termes des modalités de l'acte de fiducie pris en charge et conformément à celles-ci. La FPI a pris en charge l'obligation pour le paiement exigible et ponctuel des débentures prises en charge à titre d'unique débiteur; elle est notamment tenue de respecter la quasi-totalité des engagements de CREIT aux termes de celles-ci et de l'acte de fiducie pris en charge en tant que société remplaçante de CREIT. Simultanément, CREIT a été libérée de tous ses engagements relatifs aux débentures prises en charge et à l'acte de fiducie pris en charge.

Les rubriques qui suivent résument les modalités principales rattachées aux débentures, mais elles ne prétendent pas être complètes. Pour tous les détails sur ces modalités, il convient de se reporter (i) à l'acte de fiducie ainsi qu'aux actes de fiducie supplémentaires pertinents s'y rapportant; (ii) à l'acte de fiducie de la société en commandite ainsi qu'à l'acte de fiducie supplémentaire de SEC s'y rapportant; et (iii) au cinquième acte de fiducie supplémentaire pris en charge.

### Généralités

Le tableau qui suit présente les débentures de la FPI qui sont en circulation au 31 décembre 2021 ainsi que leur date d'émission, leur prix d'émission, leur capital, leur taux d'intérêt, leurs dates de versement de l'intérêt, leur première date de versement de l'intérêt et leur date d'échéance.

Série	Date d'émission	Prix d'émission	Capital (coupure de 1 000 \$)	Taux d'intérêt	Dates de versement de l'intérêt	Première date de versement de l'intérêt	Date d'échéance
Débentures de série B	5 juillet 2013	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	200 millions de dollars	4,903 %	Semestriellement 5 janvier et 5 juillet	5 janvier 2014	5 juillet 2023
Débentures de série D	6 février 2014	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	200 millions de dollars	4,293 %	Semestriellement 8 février et 8 août	8 août 2014	8 février 2024

Série	Date d'émission	Prix d'émission	Capital (coupure de 1 000 \$)	Taux d'intérêt	Dates de versement de l'intérêt	Première date de versement de l'intérêt	Date d'échéance
Débtures de série F	24 novembre 2015	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	200 millions de dollars	4,055 %	Semestriellement 24 mai et 24 novembre	24 mai 2016	24 novembre 2025
Débtures de série G	7 mars 2016	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	250 millions de dollars	3,196 %	Semestriellement 7 mars et 7 septembre	7 septembre 2016	7 mars 2023
Débtures de série H	7 mars 2016	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	100 millions de dollars	5,268 %	Semestriellement 7 mars et 7 septembre	7 septembre 2016	7 mars 2046
Débtures de série J	12 janvier 2018	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	350 millions de dollars	3,546 %	Semestriellement 10 janvier et 10 juillet	10 juillet 2018	10 janvier 2025
Débtures de série K	8 mars 2018	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	550 millions de dollars	3,556 %	Semestriellement 9 mars et 9 septembre	9 septembre 2018	9 septembre 2024
Débtures de série L	8 mars 2018	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	750 millions de dollars	4,178 %	Semestriellement 8 mars et 8 septembre	8 septembre 2018	8 mars 2028
Débtures de série M	11 juin 2019	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	750 millions de dollars	3,532 %	Semestriellement 11 juin et 11 décembre	11 décembre 2019	11 juin 2029
Débtures de série N	3 mars 2020	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	400 millions de dollars	2,981 %	Semestriellement 4 mars et 4 septembre	4 septembre 2020	4 mars 2030
Débtures de série O	3 mars 2020	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	100 millions de dollars	3,827 %	Semestriellement 4 mars et 4 septembre	4 septembre 2020	4 mars 2050
Débtures de série P	21 mai 2020	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	500 millions de dollars	2,848 %	Semestriellement 21 mai et 21 novembre	21 novembre 2020	21 mai 2027
Débtures de série Q	30 novembre 2021	1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	350 millions de dollars	2,456 %	Semestriellement 30 mai et 30 novembre	30 mai 2022	30 novembre 2026

Le tableau qui suit présente les débtures prises en charge en circulation au 31 décembre 2021, y compris leur date d'émission, leur prix d'émission, leur capital, leur taux d'intérêt, leurs dates de versement de l'intérêt, leur première date de versement de l'intérêt et leurs dates d'échéance.

Série	Date d'émission	Prix d'émission	Capital (coupure de 1 000 \$)	Taux d'intérêt	Dates de versement de l'intérêt	Première date de versement de l'intérêt	Date d'échéance
Débtures série D-C	18 avril 2017	996,47 \$ par tranche de capital de 1 000 \$	125 millions de dollars	2,951 %	Semestriellement 18 janvier et 18 juillet	18 juillet 2018	18 janvier 2023

Le tableau qui suit présente les débetures de la société en commandite en circulation au 31 décembre 2021, y compris leur capital, leur taux d'intérêt, leurs dates de versement de l'intérêt et leur date d'échéance.

Série	Capital (coupure de 1 000 \$)	Taux d'intérêt	Dates de versement de l'intérêt	Date d'échéance
Débetures de série 10	300 millions de dollars	3,60 %	Semestriellement 20 mars et 20 septembre	20 septembre 2022

Le capital global de chaque série de débetures de la société en commandite pouvant être émise aux termes de l'acte de fiducie supplémentaire de SEC applicable est illimité.

## Rang

Chaque série de débetures de la FPI et de débetures prises en charge constitue des obligations non garanties de premier rang directes de la FPI et a un rang égal à toute autre débenture non garantie et non subordonnée de la FPI et de la société en commandite (y compris les débetures de la société en commandite), sauf dans la mesure prescrite par la loi.

## Cautionnements

Les débetures de la FPI et les débetures prises en charge en circulation sont garanties par le commandité, la société en commandite et Société en commandite CPH Master, entre autres. Les débetures de la FPI et les débetures de la société en commandite sont garanties par toute autre personne qui devient une filiale de la société en commandite (autre qu'une filiale mandataire ou une filiale inactive).

## Rachats

La FPI peut, à son gré, racheter les débetures de la FPI et les débetures prises en charge en tout temps, en totalité ou en partie, moyennant le paiement d'un prix de remboursement égal au plus élevé (i) du prix selon le taux de rendement des obligations du Canada (défini dans l'acte de fiducie supplémentaire pertinent) ou (ii) de la valeur nominale, majoré, dans chaque cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le remboursement, mais en excluant cette date. De plus, la FPI dispose de certains droits de « rachat à la valeur nominale » à l'égard de certaines séries de débetures de la FPI et de débetures prises en charge lui permettant de racheter par anticipation les débetures de la FPI ou les débetures prises en charge applicables à leur valeur nominale (majorée des intérêts courus et impayés) à la suite de certaines dates prévues.

La société en commandite peut, à son gré, racheter les débetures de la société en commandite en tout temps, en totalité ou en partie, moyennant le paiement d'un prix de remboursement égal au plus élevé (i) du prix selon le taux de rendement des obligations du Canada (défini dans l'acte de fiducie supplémentaire de SEC pertinent) ou (ii) de la valeur nominale, majoré, dans chaque cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le remboursement. Si moins de la totalité des débetures de série 10 doivent être rachetées conformément à leurs modalités, les débetures applicables devant ainsi être rachetées le seront sur une base proportionnelle en fonction du capital des débetures inscrites au nom respectif de chaque porteur de débetures ou selon ce que le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie juge équitable.

Pour connaître toutes les dispositions des débetures de la FPI, des débetures prises en charge et des débetures de la société en commandite, les lecteurs devraient consulter l'acte de fiducie, l'acte de fiducie pris en charge, l'acte

de fiducie de SEC, ainsi que les actes de fiducie supplémentaires pertinents s'y rapportant, qui sont accessibles dans le site de SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## XI. ÉCHÉANCES DES DETTES

Le tableau qui suit présente les soldes à l'échéance des débetures en circulation, et dans chaque cas, devant être remboursés au cours des cinq prochaines années civiles et par la suite (en supposant que la dette n'est pas renouvelée à l'échéance). Le tableau suivant est à jour au 31 décembre 2021.

Année	Solde exigible à l'échéance (en milliers de dollars)	Remboursement total de la dette (en milliers de dollars)	% du total
2022	300 000	300 000	5,9
2023	575 000	575 000	11,2
2024	750 000	750 000	14,6
2025	550 000	550 000	10,7
2026	350 000	350 000	6,8
Par la suite	2 600 000	2 600 000	50,8
<b>Total</b>	<b>5 125 000</b>	<b>5 125 000</b>	<b>100,0</b>

Taux du coupon moyen pondéré : 3,56 % par année  
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance : 5,4 ans

## XII. NOTATION

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

Propriétés de Choix a payé des frais de notation habituels à S&P et à DBRS à l'égard de sa notation d'émetteur et de la notation des débetures qui sont décrites ci-après et elle pourrait payer des frais de notation habituels à S&P et à DBRS relativement aux notations du crédit devant être attribuées aux débetures qu'elle pourrait émettre à l'avenir. Propriétés de Choix n'a pas fait de paiement à S&P ou à DBRS pour tout autre service que lui aurait fourni S&P ou DBRS.

Le 17 septembre 2021, DBRS a confirmé la note de la FPI de « BBB (élevé) » avec perspective stable et, le 21 juin 2021, S&P a confirmé la note de la FPI de « BBB » avec perspective stable. Par conséquent, au 31 décembre 2021, les notations de Propriétés de Choix étaient les suivantes :

Notation du crédit (normes canadiennes)	DBRS		S&P	
	Note	Perspective	Note	Perspective
Notation de l'émetteur	BBB (élevé)	Stable	BBB	Stable
Débetures	BBB (élevé)	Stable	BBB	s.o.

## Notation de S&P

S&P a attribué à la FPI, comme émetteur, une note de « BBB » avec une perspective « stable ». Une note de « BBB » attribuée par S&P constitue la quatrième note la plus élevée parmi 10 catégories et indique que le débiteur a la capacité de faire face à ses obligations financières. Toutefois, des conditions économiques défavorables ou des circonstances changeantes sont plus susceptibles d'affaiblir la capacité du débiteur de s'acquitter de ses obligations financières à l'égard de l'obligation. L'ajout du symbole « (+) » ou « (-) » à une note indique la position relative de cette note à l'intérieur des catégories de notes. L'ajout d'un modificateur de perspective d'une note, comme « positif », « négatif », « stable » ou « en développement » indique la perspective éventuelle d'une note à long terme sur une période à moyen terme (habituellement entre six mois et deux ans). Une perspective ne constitue pas nécessairement un indicateur d'un changement de note éventuel. Une note de « BBB » ou plus est une note de première qualité.

S&P a également attribué à la FPI une note de « BBB » à l'égard des débentures. Une note de « BBB » attribuée par S&P constitue la quatrième note la plus élevée parmi 10 catégories réservées pour les émetteurs de titres à long terme. Une obligation notée « BBB » indique que l'obligation possède des paramètres de protection adéquats. Toutefois, des conditions économiques défavorables ou des circonstances changeantes sont plus susceptibles d'affaiblir la capacité du débiteur de s'acquitter de ses obligations financières à l'égard de l'obligation. L'ajout du symbole « (+) » ou « (-) » à une note indique la position relative de cette note à l'intérieur des catégories de notes.

## Notation de DBRS

DBRS a attribué à la société en commandite, comme émetteur, une note de « BBB (élevé) » avec une perspective « stable » et a attribué à la FPI une note de « BBB (élevé) », avec une tendance « stable », à l'égard des débentures. Pour DBRS, une note de « BBB » constitue la quatrième note la plus élevée parmi 10 catégories et indique que la solvabilité du titre de créance est d'une qualité adéquate, ce qui signifie que la capacité de paiement des obligations financières est considérée comme acceptable, mais que l'entité émettrice pourrait être vulnérable dans le cadre d'événements futurs. L'ajout d'un modificateur tel que « (élevé) » ou « (bas) » dans chaque catégorie de notes indique la position relative de la note à l'intérieur de la catégorie. L'absence d'un modificateur « (élevé) » ou « (bas) » indique que la note se situe au milieu de la catégorie. L'ajout d'un modificateur de tendances pour une note, comme « positif », « stable » ou « négatif » traduit l'opinion de DBRS à l'égard de la perspective de la note. La tendance dont la note est assortie indique l'orientation de cette note, selon DBRS, si les tendances actuelles se maintiennent ou dans certains cas, si des mesures adéquates ne sont pas prises par l'émetteur; une tendance « positive » ou « négative » n'indique pas nécessairement qu'un changement de note est imminent.

Rien ne garantit qu'une note demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par une agence de notation si, à son avis, les circonstances le justifient. Les notes attribuées aux débentures ne constituent pas des recommandations d'acheter, de conserver ou de vendre les titres étant donné que de telles notes ne commentent pas leur cours ou leur bien-fondé pour un investisseur donné.

### XIII. MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

#### Cours et volume des opérations

Les parts sont négociées et affichées à la TSX sous le symbole boursier « CHP. UN ». Les cours extrêmes mensuels, le volume moyen quotidien et le volume total par mois transigé des parts pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 s'établissent comme suit :

Mois	Haut (\$ par part)	Bas (\$ par part)	Volume moyen quotidien par mois (en parts)	Volume total par mois (en parts)
Janvier	13,12 \$	12,54 \$	548 677	10 973 536
Février	13,34 \$	12,53 \$	552 377	10 495 158
Mars	13,92 \$	12,73 \$	587 554	13 513 736
Avril	14,40 \$	13,43 \$	373 645	7 846 548
Mai	14,61 \$	13,94 \$	579 878	11 597 554
Juin	14,93 \$	14,22 \$	388 866	8 555 044
Juillet	14,92 \$	14,28 \$	365 146	7 668 059
Août	15,18 \$	14,55 \$	331 194	6 955 079
Septembre	15,30 \$	14,18 \$	472 287	9 918 023
Octobre	15,19 \$	14,13 \$	372 988	7 459 759
Novembre	15,40 \$	14,04 \$	331 112	7 284 474
Décembre	15,26 \$	14,06 \$	360 099	7 562 079

### XIV. POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

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

#### Politique en matière de distributions

Propriétés de Choix a adopté une politique en matière de distributions, ainsi que l'autorise la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle elle fera des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la société en commandite, aux porteurs de parts de catégorie B de SEC. La déclaration et le paiement des distributions sur les parts et les montants afférents sont à l'appréciation du conseil. Les fiduciaires, lorsqu'ils approuvent des distributions, tiennent compte de plusieurs facteurs, notamment des dispositions de la déclaration de fiducie, du contexte macro-économique et du secteur, de la situation financière en général de Propriétés de Choix, des besoins en capitaux futurs, des clauses restrictives, du revenu imposable et d'autres facteurs jugés pertinents de temps à autre. Propriétés de Choix a actuellement l'intention de verser aux porteurs de parts les distributions correspondant au moins au montant du revenu net et des gains en capital nets réalisés de Propriétés de Choix qui sont nécessaires pour assurer que Propriétés de Choix ne sera pas tenue de payer un impôt ordinaire sur ce revenu.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit à compter de ce dernier jour de recevoir une distribution à l'égard de ce mois à cette date

de distribution. Aux termes de la déclaration de fiducie et de la politique en matière de distributions de Propriétés de Choix, si l'encaisse dont elle dispose ne suffit pas pour verser le montant intégral d'une distribution, le versement sera, dans la mesure nécessaire, distribué sous forme de parts supplémentaires. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Émission de parts ».

Le tableau qui suit présente les distributions par part versées par Propriétés de Choix au cours des trois exercices clos le 31 décembre ainsi que pour les mois de janvier et de février 2022.

Pour les exercices clos en :					
2022		2021	2020	2019	
	Janvier	Février			
<b>Distribution/part (déclarée)</b>	0,061667	0,061667	0,74	0,74	0,74

Propriétés de Choix a l'intention de continuer à verser des distributions mensuelles d'un montant estimé à 0,061667 \$ par part, pour autant que sa capacité de verser des distributions en espèces et le montant réel distribué dépendent entièrement des activités et des actifs de Propriétés de Choix et seront tributaires de divers facteurs. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Le commandité, au nom de la société en commandite, a fait et continuera de faire des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A de SEC et aux porteurs de parts de catégorie B de SEC en fonction des distributions en espèces mensuelles payables par Propriétés de Choix aux porteurs de parts. Les distributions devant être faites sur les parts de catégorie B de SEC correspondront aux distributions que les porteurs de parts de catégorie B de SEC auraient reçues s'ils avaient détenu des parts plutôt que les parts de catégorie B de SEC. Les distributions au commandité seront faites en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts de catégorie A de SEC (sous réserve de certaines exceptions) et aux porteurs de parts de catégorie B de SEC. Se reporter aux rubriques « La société en commandite et description des parts de société en commandite — Distributions » et « Facteurs de risque ».

### Distribution extraordinaire

Le 16 décembre 2019, le conseil d'administration a déclaré une distribution extraordinaire autre qu'en espèces de 0,07 \$ par part payable le 31 décembre 2019 aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2019 (la « **distribution extraordinaire de 2019** »). La distribution extraordinaire de 2019 visait principalement à distribuer aux porteurs de parts une partie du gain en capital réalisé par Propriétés de Choix à la clôture de la vente de Oak Brook. La distribution extraordinaire de 2019 a été payée à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2019 uniquement par l'émission de parts additionnelles dont la juste valeur marchande correspondait à la valeur en dollars de la distribution extraordinaire de 2019 et qui était fondée sur le cours de clôture des parts à la TSX le 31 décembre 2019.

Le 16 décembre 2020, le conseil a déclaré une distribution extraordinaire autre qu'en espèces de 0,09 \$ par part payable le 31 décembre 2020 aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2020 (la « **distribution extraordinaire de 2020** »). La distribution extraordinaire de 2020 visait principalement à distribuer aux porteurs de parts une partie du gain en capital réalisé par Propriétés de Choix par suite des dispositions effectuées au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2020. La distribution extraordinaire

de 2020 a été payée à la fermeture des bureaux le 31 décembre 2020 uniquement par l'émission de parts additionnelles dont la juste valeur marchande correspondait à la valeur en dollars de la distribution extraordinaire de 2020 et qui était fondée sur le cours de clôture des parts à la TSX le 31 décembre 2020.

Immédiatement après les paiements de la distribution extraordinaire de 2019 et de la distribution extraordinaire de 2020, respectivement, les parts ainsi émises ont été regroupées de sorte que le nombre total de parts émises et en circulation était le même qu'avant la distribution extraordinaire de 2019 et la distribution extraordinaire de 2020, respectivement.

### **Plan de réinvestissement des distributions**

Propriétés de Choix dispose d'un PRD qui permet aux porteurs de parts admissibles de choisir entre réinvestir automatiquement leurs distributions en espèces mensuelles régulières dans des parts additionnelles. Les espèces non distribuées par Propriétés de Choix en raison de l'émission de parts supplémentaires aux termes du PRD sont utilisées par Propriétés de Choix aux fins d'acquisitions d'immeubles futures, d'amélioration des immobilisations et du fonds de roulement.

Les parts émises dans le cadre du PRD seront émises directement par la trésorerie au prix fondé sur le cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume des cinq derniers jours de Bourse précédant une date de distribution. Propriétés de Choix se réserve le droit d'amender, de suspendre ou d'arrêter le PRD en tout temps, mais pareille action ne pourra être rétroactive si pareil acte cause un préjudice aux participants du PRD. Tous les frais administratifs liés à l'opération du PRD sont pris en charge par Propriétés de Choix.

À ce jour, Propriétés de Choix a réservé aux fins d'émission auprès de la TSX un total de 9 075 000 parts additionnelles pour accommoder les achats de parts aux termes du PRD. Les personnes qui ne résident pas au Canada aux fins de l'application de la LIR ne peuvent pas participer au PRD.

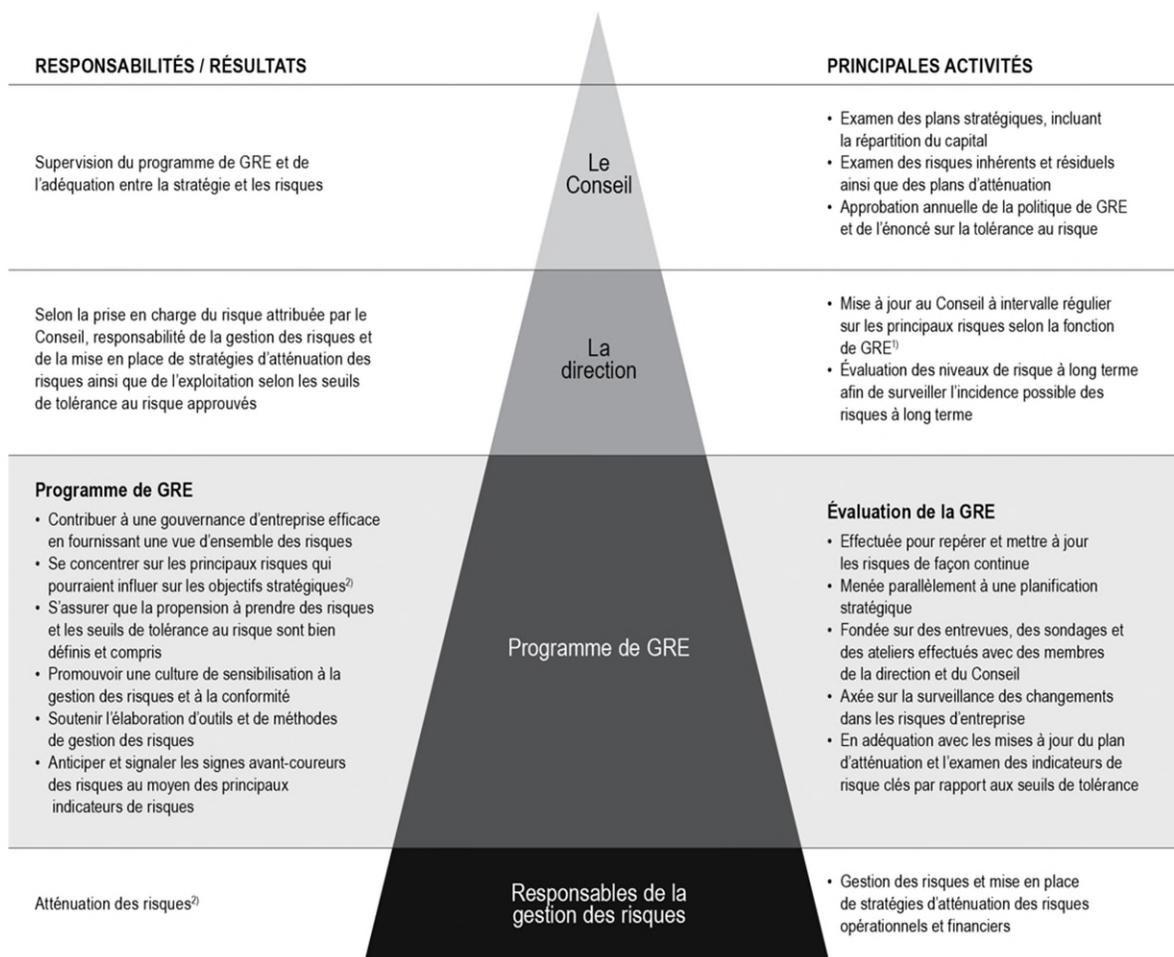
Le 25 avril 2018, le conseil a suspendu le PRD à compter de la distribution déclarée en mai 2018. Le PRD demeurera suspendu jusqu'à nouvel ordre.

## XV. FACTEURS DE RISQUE

### RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Propriétés de Choix s'est engagée à maintenir un cadre visant à assurer que la gestion des risques fasse partie intégrante de ses activités. Le programme de gestion des risques d'entreprise (GRE) de la FPI aide tous les secteurs de l'entreprise à gérer les risques selon les niveaux appropriés de tolérance aux risques en présentant une approche et une méthodologie systématiques pour l'évaluation, la mesure et la surveillance des risques clés. Les résultats du programme de GRE et d'autres démarches de planification des activités sont utilisés afin de déterminer les risques émergents pour la FPI, d'établir les priorités en matière d'atténuation des risques et d'élaborer un plan d'audit interne.

Le programme de GRE n'élimine pas les risques. Il permet plutôt de les relever et de les gérer en fonction de l'énoncé d'appétence au risque de la FPI et dans les limites de la tolérance au risque approuvée. L'énoncé d'appétence au risque s'articule autour des aspects clés des activités et des valeurs de la FPI et apporte une direction à la prise de risque.



(1) Les risques sont évalués en fonction de la vulnérabilité de la FPI au risque et de l'incidence possible que les risques sous-jacents pourraient avoir sur la capacité de la FPI de mettre en œuvre ses stratégies et d'atteindre ses objectifs.

(2) Chaque risque clé pourrait avoir une incidence défavorable sur la FPI et compromettre sa performance financière. La FPI s'est dotée de stratégies de gestion des risques en ce qui concerne les risques clés. Toutefois, ces stratégies ne garantissent pas que les risques seront effectivement atténués ou ne se concrétiseront pas, ni que des événements ou des circonstances pouvant avoir une incidence défavorable sur la réputation, les activités ou la performance ou situation financière de la FPI ne surviendront pas.

## **PANDÉMIE DE COVID-19**

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie. La durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sur la FPI demeurent toujours inconnues à ce jour. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer avec précision la durée et la gravité des incidences de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de la FPI.

En réaction à la pandémie de COVID-19, la FPI a mis en place plusieurs protocoles afin de protéger ses employés, ses locataires et des visiteurs, notamment en exigeant que les employés travaillent de la maison dans la mesure du possible, en augmentant les mesures d'hygiène et en matière de santé et sécurité dans ses immeubles et en restreignant l'accès à ses immeubles de bureaux. La FPI a mis sur pied une équipe d'intervention en réaction à la COVID-19 afin de coordonner les aspects critiques de la gestion de crise et continue de mettre en œuvre activement son plan en cas de pandémie dans le but d'assurer la continuité des activités tout en préservant le bien-être de ses employés, de ses locataires et des visiteurs.

Au fil de l'évolution de la pandémie, la FPI continue d'offrir un soutien à ses locataires et employés. La FPI a mis en place des mesures de sécurité supplémentaires dans tous ses immeubles, ce qui comprend une fréquence accrue du nettoyage et de la désinfection ainsi que des pratiques de distanciation physique et une offre de tests de dépistage pour la COVID-19 à certains de ses immeubles. En outre, le FPI continuera d'agir de manière conforme aux directives données par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux. À mesure que la pandémie de COVID-19 évolue, et que de nouveaux variants du virus émergent et se propagent, la FPI continue de se préparer pour ces éventualités et pour d'éventuelles prochaines vagues de la pandémie et de tenir compte de l'incidence des restrictions gouvernementales et des activités correspondantes de réouverture. Malgré le déploiement des vaccins, une incertitude demeure en ce qui concerne la possibilité de nouveaux variants de COVID-19 de même que la propagation et la gravité des répercussions sur la FPI et ses activités. La FPI continue de surveiller étroitement les activités commerciales et pourrait prendre des mesures supplémentaires en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des mesures qui sont dans l'intérêt supérieur du personnel, des locataires, des fournisseurs et des autres parties prenantes, au besoin.

Ces changements et tous les autres changements apportés aux activités en réaction à la COVID-19 pourraient avoir une incidence importante et défavorable sur les résultats financiers de la FPI, notamment la capacité des locataires de payer le loyer en tout ou en partie, la demande des consommateurs pour les produits et services offerts par les locataires, un effet sur la juste valeur des immeubles et d'autres placements de la FPI, les modifications potentielles apportées aux activités de location, les interruptions provisoires ou à long terme des projets d'aménagement, les pénuries ou perturbations provisoires ou à long terme liées à la main-d'œuvre, les répercussions provisoires ou à long terme sur les chaînes d'approvisionnement à l'échelle nationale et mondiale, les risques accrus liés aux systèmes et réseaux de TI et la capacité de la FPI d'accéder à des capitaux ou d'y accéder selon des modalités acceptables. La conjoncture économique incertaine qui découle de la pandémie de COVID-19 pourrait, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités ou le rendement financier de la FPI.

L'éclosion continue de la COVID-19 a causé une incertitude économique et une hausse de la volatilité sur les marchés financiers, ce qui a eu une incidence défavorable sur le cours des titres de participation de la FPI. Les gouvernements et les banques centrales ont annoncé un train de mesures monétaires et fiscales dans le but de stabiliser l'économie. Toutefois, l'incidence de ces mesures sur les marchés des capitaux d'emprunts et les marchés boursiers ou sur l'économie en générale demeure inconnue à long terme. Les conséquences définitives de la COVID-19 sur l'économie mondiale et leur durée demeurent indéterminées, mais les perturbations liées à la pandémie pourraient nuire fortement à la performance de la FPI. L'incertitude qui plane sur la conjoncture économique du fait de la COVID-19 pourrait avoir une incidence importante à court ou à long terme sur les locataires de la FPI ou sur les marchés des capitaux d'emprunts et les marchés boursiers, ce qui est susceptible de résulter en des incidences importantes et défavorables sur tant l'exploitation que le rendement financier de la FPI.

Le rapport annuel de 2021 de la FPI contient d'autres renseignements sur les répercussions opérationnelles et financières de la pandémie de COVID-19.

## **RISQUES D'EXPLOITATION ET GESTION DES RISQUES**

L'analyse des risques qui suit relève des facteurs importants pouvant avoir une incidence défavorable sur l'entreprise de la FPI, ses activités et sa situation financière ou sa performance future. Les renseignements qui suivent devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés et notes afférentes de la FPI. L'analyse des risques qui suit n'est pas exhaustive, mais est conçue pour mettre en lumière les risques clés inhérents à l'entreprise de la FPI.

### **Continuité des opérations**

Divers incidents pourraient nuire à la capacité de Propriétés de Choix de maintenir ses activités et processus critiques, notamment des conditions climatiques extrêmes, des arrêts de travail dans les sites en cours d'aménagement, une panne informatique prolongée, des activités terroristes, des épidémies, des pannes de courant ou d'autres catastrophes à l'échelle nationale ou mondiale. Tous ces événements, notamment une planification d'urgence inefficace, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la réputation, les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Contexte économique actuel**

La conjoncture commerciale et économique générale dans les régions où Propriétés de Choix exerce ses activités peuvent avoir, à divers degrés, une incidence sur les résultats financiers de celle-ci. Des préoccupations constantes concernant l'incertitude de savoir si l'économie sera durement touchée l'incidence systémique du chômage, les coûts de l'énergie volatils, les problèmes géopolitiques, les pandémies et la disponibilité et le coût du crédit ont contribué à l'augmentation de la volatilité sur le marché et au ralentissement des affaires et à la diminution de la confiance des consommateurs. Ce contexte d'exploitation difficile pourrait influencer défavorablement sur la capacité de Propriétés de Choix de générer des produits des activités ordinaires, réduisant ainsi ses résultats et bénéfices opérationnels. Il pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité des exploitants de Propriétés de Choix de maintenir des taux d'occupation dans les immeubles, ce qui pourrait nuire à la situation financière de Propriétés de Choix. Si cette conjoncture économique persiste, les locataires de la FPI pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leurs loyers et de respecter d'autres obligations envers Propriétés de Choix lorsqu'elles sont exigibles, ce qui aurait une incidence défavorable importante sur Propriétés de Choix.

## **Gestion des actifs**

La propriété d'un immeuble entraîne certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements au titre du service de la dette ainsi que les coûts d'assurance et les charges connexes, peu importe si l'immeuble produit un revenu suffisant pour acquitter ces frais. Afin de conserver des locaux attrayants, d'accroître la demande de la part des locataires et de générer des produits des activités appropriés à long terme, Propriétés de Choix doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble pour répondre à la demande du marché. Les services de gestion immobilière, y compris la gestion des locations et l'entretien et la réparation des lieux, doivent être exécutés dans les meilleurs délais et de façon rentable. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner d'importants frais que Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de récupérer auprès de ses locataires. Tous les baux de Loblaw renferment des exclusions à l'égard de certains coûts opérationnels et/ou des recouvrements d'impôts. De plus, de nouvelles cotisations d'impôts fonciers peuvent survenir, en raison de valeurs d'évaluation actualisées, que Propriétés de Choix pourrait ne pas pouvoir récupérer auprès de ses locataires. Par conséquent, Propriétés de Choix pourrait assumer le fardeau financier de ces coûts opérationnels et/ou impôts, ce qui pourrait vraisemblablement influencer défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, y compris l'âge de l'immeuble pertinent, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget pour la remise à neuf ou la modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses d'investissement peuvent influencer indirectement sur le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire éliminées, lorsque Propriétés de Choix juge nécessaire d'engager d'importantes dépenses d'investissement et d'autres dépenses.

Si les coûts réels d'entretien ou de modernisation d'un immeuble sont supérieurs aux estimations de Propriétés de Choix, ou si des vices cachés sont découverts pendant l'entretien ou la modernisation et qu'ils ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, Propriétés de Choix engagera des frais supplémentaires et imprévus. Si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles de Propriétés de Choix font l'objet d'une importante remise à neuf et si celui de Propriétés de Choix ne fait pas l'objet d'une remise à neuf semblable, le résultat opérationnel net tiré de cet immeuble de Propriétés de Choix et sa valeur pourraient être réduits. Toute omission de Propriétés de Choix d'entreprendre un entretien et une remise à neuf convenables en réaction aux facteurs décrits précédemment pourrait influencer défavorablement sur les produits locatifs tirés de ces immeubles. Un tel événement pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

De même, l'omission par Propriétés de Choix d'affecter adéquatement des capitaux d'exploitation pourrait avoir une incidence défavorable sur les taux d'occupation, sur la capacité d'attirer des locataires de grande qualité et sur le renouvellement des baux, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités de Propriétés de Choix et sur sa performance financière.

## **Changements démographiques et changements des locataires**

Une grande partie du parc immobilier actuel de Propriétés de Choix est composé de locataires détaillants de biens de première nécessité. Les consommateurs se tournent davantage vers le commerce électronique, ce qui pourrait entraîner une baisse de la demande pour des locaux de la part de locataires détaillants. L'incapacité de Propriétés

de Choix de s'adapter aux changements qui surviennent dans le secteur du commerce de détail, notamment en trouvant de nouveaux locataires pour combler la perte de revenu résultant du fait que des locataires réduisent la superficie des locaux qu'ils louent auprès de Propriétés de Choix, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités de Propriétés de Choix ou sur sa performance financière.

### **Sécurité de l'information et cyber sécurité**

Propriétés de Choix doit assurer la séparation et la protection de ses renseignements, y compris la sécurité des modalités des baux des locataires, des renseignements sur les employés et des données financières et opérationnelles (les « **renseignements confidentiels** »). Certains de ces renseignements confidentiels sont en la possession de fournisseurs de services tiers et sont gérés par ceux-ci. Toute défaillance à la sécurité des données ou toute vulnérabilité des systèmes (internes ou externes) pourrait avoir une incidence négative sur la réputation et la position concurrentielle de la FPI. En vue de réduire le niveau de vulnérabilité, la FPI a mis en place des mesures de sécurité, y compris de surveillance et d'essai, le maintien de systèmes de protection et de contingence en vue de protéger l'information confidentielle, prévenir l'accès non autorisé à celle-ci et réduire la probabilité de perturbation de ses systèmes de TI.

En dépit de ces mesures, les systèmes de TI de la FPI, y compris les systèmes de secours et les systèmes des fournisseurs tiers dont elle retient les services, ne sont pas à l'abri des dommages, des interruptions, des dysfonctionnements ou des défaillances attribuables à diverses causes comme le vol, les incendies, les pannes de courant, les défaillances du matériel informatique ou des équipements de télécommunication et tout autre sinistre, pas plus qu'ils ne sont à l'abri des atteintes à la sécurité internes et externes, des attaques par déni de service, des virus, des vers informatiques ou événements perturbateurs connus ou inconnus.

Propriétés de Choix ou ses fournisseurs de services tiers pourraient ne pas être en mesure d'anticiper, de déceler à temps ou de contrer adéquatement l'un ou plusieurs des moyens en rapide évolution et de plus en plus sophistiqués qui sont utilisés par les pirates informatiques, les cyberterroristes ou autres criminels informatiques afin d'essayer de contourner les mesures de sécurité mises en place par la FPI ou celles des systèmes d'information de ses fournisseurs de services tiers.

Compte tenu de l'évolution des cybermenaces qui deviennent de plus en plus difficiles à détecter et à déjouer, les mesures de sécurité mises de l'avant par la FPI ou celles de ses fournisseurs de services tiers pourraient être compromises par une ou plusieurs de ces cybermenaces ou encore par des actes commis par inadvertance ou de manière intentionnelle par un employé, par une mauvaise gestion des mots de passe ou par toute autre irrégularité, ce qui pourrait compromettre l'intégrité des renseignements confidentiels.

Si Propriétés de Choix négligeait d'allouer les ressources nécessaires à la mise en place et au maintien d'une infrastructure des TI fiable et d'en assurer la gestion efficace, qu'elle échouait à déceler ou à contrer à temps les menaces de cybersécurité ou que ses systèmes de TI ou ceux de ses fournisseurs de services tiers étaient endommagés, détruits, en panne, paralysés ou défectueux, ses activités pourraient en souffrir et elle pourrait notamment être exposée à : la perte de locataires ou l'incapacité de les attirer; des pertes de revenus; la perte ou l'utilisation non autorisée de renseignements confidentiels ou d'autres actifs; la perte de secrets commerciaux ou les dommages susceptibles de leur être causés; l'atteinte à sa réputation; des litiges en justice; des mesures d'exécution réglementaires; la violation de lois et de règlements régissant le droit à la vie privée, la sécurité ou autres, de même que des coûts liés aux mesures correctives devant être entreprises.

## **Évaluation des immeubles**

Propriétés de Choix conduit trimestriellement une évaluation de ses immeubles. Comme la valeur des immeubles fluctue dans le temps en réaction aux conditions du marché ou comme les hypothèses sous-jacentes et données utilisées dans le modèle d'évaluation changent, la juste valeur du parc immobilier de la FPI pourrait également varier de manière importante. Le caractère raisonnable des hypothèses de même que l'exactitude des données utilisées dans le modèle d'évaluation des immeubles incombent à Propriétés de Choix. Des données erronées insérées dans le modèle d'évaluation ou des hypothèses inappropriées peuvent entraîner l'évaluation inexacte des biens. En plus du rapport sur l'activité du marché adapté au parc immobilier de Propriétés de Choix, la direction met à contribution les informations obtenues concernant le marché auprès d'évaluateurs externes de cabinets multiples mandatés au cours de la période de revue afin d'évaluer si des modifications aux hypothèses des données du marché sont requises quant à l'équilibre du parc immobilier. Il incombe à la FPI de surveiller l'évolution de la valeur de son parc immobilier et d'évaluer l'effet de tout changement à la valeur des immeubles avec le temps. Tout changement à la valeur des immeubles de la FPI peut avoir une incidence sur la valeur des porteurs de parts.

Les parts d'une FPI inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés en fonction de la valeur sous-jacente de l'actif immobilier. Il s'ensuit que les parts peuvent se négocier à prime ou à escompte par rapport aux évaluations mentionnées ci-dessus.

### **Risque associé aux taux de capitalisation**

Le processus d'évaluation de la juste valeur marchande des immeubles dépend de plusieurs données, y compris le taux de capitalisation boursière courant. Les risques associés au modèle d'évaluation des immeubles de Propriétés de Choix comprennent des fluctuations du taux de capitalisation boursière courant qui peuvent avoir une incidence importante sur la valeur d'ensemble du parc immobilier de Propriétés de Choix. De plus, Propriétés de Choix est assujettie à certaines clauses restrictives financières et non financières dans la facilité de crédit renouvelable et les débentures de Propriétés de Choix, y compris le maintien de certains ratios de levier financier. Des variations du taux de capitalisation boursière pourraient avoir une incidence sur l'évaluation des immeubles de Propriétés de Choix qui à leur tour pourraient avoir une incidence sur les clauses restrictives financières.

### **Aménagement et construction d'immeubles**

Propriétés de Choix se livre à des activités d'aménagement et de réaménagement ainsi qu'à des activités de rénovation majeure à l'égard de certains immeubles. Elle est soumise à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et le coût du financement selon les modalités et disponibilités satisfaisantes, si elle peut en obtenir; b) la disponibilité et la réception en temps opportun d'approbations relatives au zonage, à l'occupation, à l'utilisation des terrains ou d'autres approbations réglementaires et gouvernementales; c) les changements apportés aux règlements sur le zonage et aux lois foncières; d) la capacité d'obtenir un niveau d'occupation acceptable au moment de la fin des travaux; e) l'éventualité que Propriétés de Choix puisse être incapable de recouvrer les frais déjà engagés si elle renonce à des occasions de réaménagement après avoir commencé à les envisager; f) l'éventualité que Propriétés de Choix engage des fonds et consacre le temps de la direction dans des projets qui ne parviennent pas à terme; g) les coûts de construction et de réaménagement d'un projet, y compris des coûts de construction et des frais d'aménagement à la hausse ainsi qu'une pénurie de main-d'œuvre d'expérience dans certains métiers liés à la construction, peuvent être supérieurs aux estimations initiales, rendant éventuellement le projet moins rentable que dans l'estimation initiale, ou non rentable; h) les délais requis pour parachever la construction ou le réaménagement

d'un projet ou louer tout le projet parachevé peuvent être plus longs que ceux prévus initialement et avoir une influence défavorable sur les flux de trésorerie et la liquidité de Propriétés de Choix; i) le coût et le parachèvement en temps opportun de la construction (y compris les risques indépendants de la volonté de Propriétés de Choix, comme le climat, la situation de la main-d'œuvre ou les pénuries de matériaux); j) les différends entre les entrepreneurs et sous-traitants, les grèves, les conflits ouvriers ou les perturbations de l'approvisionnement; k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé peuvent ne pas suffire à rendre le projet rentable; l) la capacité de Propriétés de Choix de se départir des immeubles réaménagés en vue de leur vente pourrait être touchée par la capacité des acheteurs éventuels d'obtenir du financement compte tenu de l'état actuel des marchés du crédit; et m) la disponibilité et les coûts de financement des activités d'aménagement de Propriétés de Choix, selon des modalités et disponibilités favorables, si elle peut en obtenir.

Les risques qui précèdent pourraient se traduire par d'importants retards ou coûts imprévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher le démarrage ou le parachèvement des activités d'aménagement une fois qu'elles ont été entreprises. De plus, les projets d'aménagement comportent le risque que les investissements n'aient pas un rendement conforme aux attentes et peuvent être assortis d'un risque accru de litige (et les risques connexes) avec les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs, partenaires et autres personnes. L'insuccès de la FPI à aménager des actifs de qualité et à gérer toute initiative d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation majeure pourrait avoir une incidence négative sur la réputation et la performance financière de la FPI.

## **Conformité**

Propriétés de Choix est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les valeurs mobilières, la confidentialité, les normes du travail et autres questions. Il se pourrait que des changements futurs apportés aux lois ou règlements applicables à l'échelle fédérale, provinciale, municipale ou locale ou bien des changements dans leur application ou interprétation se traduisent par une modification des exigences d'ordre juridique qui visent la FPI. Également, pour qu'elle demeure admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, Propriétés de Choix doit respecter les règles relatives aux EIPD en tout temps. Si Propriétés de Choix ne devait plus respecter l'exception FPI, il en résulterait que certaines distributions de la FPI ne seraient plus déductibles dans le calcul de son revenu imposable et donc sujet à imposition pour pareilles distributions à un taux substantiellement équivalant à celui applicable pour les sociétés canadiennes. Toute non-conformité en vertu de la LIR ou non-conformité en vertu d'autres lois ou règlements pourrait rendre Propriétés de Choix passible de poursuites d'enquêtes ou de procédures civiles ou administratives, lesquelles pourraient avoir une incidence défavorable sur ses activités ou sur sa situation financière. Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes concernant les fiducies de placement immobilier, ou la façon dont l'Agence du revenu du Canada interprète et applique ces règles, ne seront pas modifiées d'une manière ayant une incidence défavorable sur Propriétés de Choix ou les porteurs de parts. Il est impossible de prédire s'il y aura des changements à venir dans les régimes réglementaires auxquels la FPI sera assujettie ni l'effet de ces changements sur ses placements.

## **Acquisitions et dispositions**

Les immeubles acquis peuvent être assortis d'obligations inconnues, inattendues ou non divulguées pouvant porter gravement atteintes aux activités et aux résultats financiers de Propriétés de Choix. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à Propriétés de Choix pourraient ne pas fournir une protection adéquate contre ces obligations et tout recours contre des tiers peut être limité du fait de la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et documents qui sont requis afin de vérifier

complètement que les immeubles à acquérir sont construits conformément aux lois en matière d'urbanisme et aux exigences du code du bâtiment et que leur usage respecte ces lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques particuliers pourraient ne pas avoir été constatés ou évalués avec soin. De tels événements pourraient se traduire par des coûts supplémentaires et avoir des répercussions très défavorables sur les produits locatifs tirés des immeubles pertinents ou sur leur prix de vente au moment d'en disposer.

La capacité de Propriétés de Choix d'acquérir des immeubles selon des modalités satisfaisantes et de les intégrer et de les exploiter avec succès comporte les risques supplémentaires suivants : a) Propriétés de Choix peut ne pas pouvoir acquérir des immeubles souhaités en raison (i) de contraintes imposées par les modalités de l'accord d'alliance stratégique ou (ii) de la concurrence de la part d'autres investisseurs immobiliers dotés de plus de capitaux, y compris d'autres sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier et fonds d'investissement en exploitation; b) Propriétés de Choix peut acquérir des immeubles qui n'améliorent pas les résultats au moment de l'acquisition, et Propriétés de Choix peut ne pas réussir à gérer et à louer ces immeubles selon les attentes; c) la concurrence d'autres acquéreurs éventuels peut faire augmenter grandement le prix d'achat d'un immeuble souhaité; d) Propriétés de Choix peut ne pas être en mesure de générer des fonds provenant des activités opérationnelles suffisants ou d'obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres nécessaires pour conclure une acquisition ou, s'il peut être obtenu, le financement peut ne pas être assorti de modalités satisfaisantes; e) Propriétés de Choix pourrait devoir engager des montants supérieurs aux montants prévus au budget pour effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les ententes d'acquisition d'immeubles font d'ordinaire l'objet de conditions habituelles à la clôture, dont la réalisation satisfaisante d'enquêtes diligentes, et Propriétés de Choix pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne mène pas à terme; g) le processus d'acquisition ou de réalisation de l'acquisition d'un nouvel immeuble peut détourner l'attention de l'équipe de haute direction de Propriétés de Choix au détriment des activités commerciales existantes; h) Propriétés de Choix peut ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement les nouvelles acquisitions, particulièrement les acquisitions de parcs immobiliers, à ses activités existantes; i) la conjoncture des marchés peut entraîner des taux d'inoccupation supérieurs à ceux prévus et des loyers inférieurs à ceux prévus; et j) Propriétés de Choix peut acquérir des immeubles sans recours ou avec des recours limités à l'égard de responsabilités connues ou inconnues, comme l'assainissement d'une contamination environnementale, les réclamations de locataires, de fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et les réclamations en indemnisation par les commandités, administrateurs, dirigeants et autres personnes indemnisés par les anciens propriétaires des immeubles.

Si Propriétés de Choix ne peut réaliser les acquisitions d'immeubles selon des modalités favorables ou exploiter les immeubles acquis afin de réaliser ses objectifs ou de combler ses attentes, cette situation pourrait avoir un effet très défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et le cours par part de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité de s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, Propriétés de Choix procède de temps à autre à des dispositions stratégiques d'immeubles afin de recycler ses capitaux et de maintenir une composition optimale de son portefeuille. L'incapacité par Propriétés de Choix d'aliéner certains actifs qui ne cadrent pas avec ses critères d'investissement pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités et sur sa performance financière.

## Questions environnementales et sociales

Les facteurs ESG sont une partie intégrante de la stratégie d'entreprise de la FPI. En tant que société immobilière de premier plan, Propriétés de Choix s'engage envers la création de changements positifs sur les plans environnemental et social en concentrant ses efforts sur les questions qui préoccupent le plus les locataires, les employés, les collectivités, les investisseurs et les autres parties prenantes de la FPI, en particulier la lutte contre le changement climatique et la promotion de l'équité sociale. Tout échec réel ou perçu dans la progression des priorités ESG de la FPI peut avoir une incidence négative sur la réputation, l'exploitation ou le rendement financier de la FPI.

### *Questions environnementales*

Propriétés de Choix fait face à des risques environnementaux qui pourraient, directement ou indirectement, avoir une incidence défavorable sur la réputation, l'exploitation ou le rendement de la FPI à court ou à long terme. Notamment, Propriétés de Choix est aux prises avec des questions concernant le changement climatique. Propriétés de Choix définit le risque lié au climat comme le risque de pertes, soit directement en raison de pertes financières soit indirectement en raison d'atteintes à sa réputation, découlant de l'incapacité ou de l'omission de se préparer adéquatement aux incidences des changements climatiques ou à la transition vers une économie carboneutre. Propriétés de Choix pourrait être exposée aux conséquences d'événements causés par les changements climatiques comme les désastres naturels, les conditions climatiques extrêmes, les inondations, les feux de forêt et la hausse du niveau de la mer. De tels événements pourraient interrompre les activités ou l'exploitation de Propriétés de Choix, endommager ses immeubles et forcer Propriétés de Choix à engager des dépenses additionnelles afin de récupérer ou de réparer des immeubles par suite d'un désastre naturel ou de conditions climatiques extrêmes. La situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix pourraient souffrir de la matérialisation de l'un ou l'autre des risques associés aux changements climatiques répertoriés aux présentes. En outre, en tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Propriétés de Choix est confrontée au risque que ses immeubles soient soumis à des initiatives et des réformes gouvernementales visant à lutter contre le changement climatique, telles que la transition vers une économie carboneutre et pouvant nécessiter que des modifications importantes soient apportées aux politiques, aux règlements et aux technologies afin de mettre en œuvre des efforts d'atténuation et d'adaptation. Propriétés de Choix peut devoir procéder à des changements opérationnels et/ou engager des coûts financiers pour se conformer à diverses réformes. L'incapacité de Propriétés de Choix de s'adapter aux changements climatiques ou d'adhérer aux réformes visant à lutter contre ces changements pourrait l'obliger à payer des amendes, ternir sa réputation ou avoir une incidence défavorable sur ses activités ou sa performance financière.

En tant que propriétaire immobilier au Canada, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois canadiennes fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions relatives à l'environnement. Ces lois prévoient que Propriétés de Choix pourrait être, ou devenir, responsable d'une atteinte ou d'un dommage à l'environnement ou des frais qui s'y rapportent, y compris en ce qui concerne le rejet de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées dans l'environnement et le retrait de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées qui peuvent être présentes dans ses immeubles ou sous ceux-ci et toute autre mesure de remise en état qui s'y rapporte. De plus, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité en ce qui concerne le rejet de telles substances qui proviennent d'immeubles du parc immobilier ou qui s'y rendent. Les lois applicables imposent souvent une responsabilité au propriétaire de l'immeuble, que celui-ci ait été ou non au courant de la présence de ces substances ou en ait été responsable ou non. Propriétés de Choix peut également engager sa

responsabilité d'autres façons en ce qui concerne le rejet de telles substances à partir d'immeubles du parc immobilier vers des immeubles dont des tiers sont propriétaires, y compris les immeubles adjacents aux immeubles du parc immobilier ou en ce qui concerne l'exposition de personnes à de telles substances. Les lois régissent également l'entretien et le retrait de matériaux contenant de l'amiante dans le cas d'un dommage, de la démolition ou de la rénovation d'un immeuble et régissent également les émissions de fibres d'amiante dans l'air et l'exposition à celles-ci.

Les immeubles du parc immobilier peuvent aussi être situés sur des terrains contaminés, contenir des substances dangereuses et/ou une autre pollution résiduelle et présenter des risques environnementaux. Les immeubles et leurs agencements peuvent renfermer de l'amiante ou d'autres substances dangereuses en des concentrations supérieures aux seuils permis ou recommandés et d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux immeubles. Certains des immeubles du parc immobilier ont ou ont eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses et toxiques ou d'autres substances réglementées. Par exemple, des stations-service de détail et des entreprises de nettoyage à sec sont actuellement situées ou ont été situées par le passé dans certains des immeubles du parc immobilier.

Dans de tels cas, Propriétés de Choix assumera le risque lié aux évaluations, à la remise en état ou au retrait coûteux visant des sols contaminés, des substances dangereuses et d'autres formes de pollution résiduelle. La découverte d'une telle pollution résiduelle sur les terrains et/ou dans les immeubles, particulièrement dans le cas de la location ou de la vente d'immeubles ou d'emprunts pour lesquels des immeubles sont utilisés à titre de sûreté, pourrait entraîner des réclamations de réduction de loyer ou la résiliation de baux pour motif raisonnable, des dommages-intérêts ou d'autres réclamations en violation de garantie contre Propriétés de Choix. Les mesures correctives à apporter relativement à toute pollution et les mesures supplémentaires connexes que devrait prendre Propriétés de Choix pourraient avoir un effet défavorable important sur Propriétés de Choix et comporter des coûts supplémentaires considérables. Propriétés de Choix sera également exposée au risque que le recours contre le pollueur ou les propriétaires antérieurs des immeubles du parc immobilier puisse ne pas être possible. De plus, l'existence ou le moindre soupçon de l'existence d'une contamination des terrains, de matériaux dangereux ou d'une autre pollution résiduelle pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur d'un immeuble et la capacité de Propriétés de Choix de le louer ou de le vendre.

La politique d'exploitation de Propriétés de Choix consiste à obtenir une évaluation environnementale de site de phase I effectuée par un consultant en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble et de réaliser une évaluation environnementale des sites de phase II lorsqu'elle est recommandée par l'évaluation environnementale de site de phase I. Bien que ces évaluations environnementales des sites donnent à Propriétés de Choix un certain degré d'assurance quant à la condition de ces immeubles, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité à l'égard d'une contamination non détectée ou d'autres problèmes environnementaux à ses immeubles du parc immobilier.

Propriétés de Choix compte engager les dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois environnementales et régler tous les problèmes environnementaux importants ainsi qu'engager tous les frais qui pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts. Les lois environnementales peuvent changer et Propriétés de Choix pourrait être assujettie à des lois environnementales encore plus sévères à l'avenir, avec la mise en application plus rigoureuse de ces lois par les

gouvernements. Le respect de lois environnementales plus sévères, qui peuvent être mises en application plus rigoureusement, la découverte de problèmes environnementaux actuellement inconnus ou une augmentation des frais requis pour remédier à une situation actuellement connue pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

#### *Questions sociales*

Propriétés de Choix fait face à des risques liés à des questions sociales, et a fixé certaines priorités en conséquence, notamment l'atteinte d'une représentation adéquate de groupes traditionnellement sous-représentés au sein du conseil et dans des postes de direction ainsi qu'au sein de l'ensemble des employés et l'élaboration d'une culture fondée sur l'inclusion. La FPI reconnaît sa responsabilité en ce qui concerne le respect et la protection des droits de la personne de toutes les personnes qui appuient ses activités ou participent à celles-ci, et elle s'engage à refuser de tolérer l'abus, la discrimination ou le harcèlement sous toutes ses formes. En outre, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois et réglementation sur la santé et sécurité du travail. Tout manque d'adhésion par Propriétés de Choix aux procédures appropriées pour la mise en place d'un lieu de travail répondant aux exigences en santé et sécurité du travail et respectant les lois et la réglementation applicables pourrait avoir une incidence négative sur les activités et la performance financière de Propriétés de Choix et entacher sa réputation.

#### **Gestion des talents et planification de la relève**

Pour assurer une croissance continue, Propriétés de Choix doit pouvoir recruter, fidéliser et perfectionner ses dirigeants et autres membres du personnel clé. L'incapacité de recruter et de maintenir en poste des employés d'expérience et de talent de même que de mettre en place des processus de planification de la relève et des stratégies de maintien en poste appropriés pourrait entraîner des lacunes sur le plan des connaissances, des compétences et de l'expérience. Une telle situation pourrait compromettre la position concurrentielle de Propriétés de Choix ou se traduire par des coûts croissants et l'obligation de livrer concurrence pour retenir les services d'employés ou un haut taux de roulement des employés. Tout ce qui précède pourrait donc compromettre la capacité de Propriétés de Choix d'exploiter son entreprise et d'exécuter ses stratégies, ce qui pourrait à son tour entacher sa réputation et avoir une incidence négative sur ses activités et sur sa performance financière.

#### **Concentration des locataires**

Les immeubles de la FPI génèrent un revenu au moyen des paiements de loyer des locataires et particulièrement les paiements de loyer de Loblaw en tant que locataire le plus important de Propriétés de Choix. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. De plus, les modalités de tout bail ultérieur peuvent être moins favorables que celles du bail existant, y compris en raison de l'ajout de clauses restrictives. De plus, les taux d'occupation et les loyers antérieurs ne permettent pas nécessairement de faire une prédiction exacte des taux d'occupation futurs. Les flux de trésorerie et la situation financière de Propriétés de Choix pourraient être touchés défavorablement si ses locataires (et plus particulièrement Loblaw) se révélaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si une quantité importante de locaux disponibles des immeubles du parc immobilier ne pouvait être louée selon des modalités de location favorables sur le plan économique. Advenant un défaut d'un locataire, Propriétés de Choix pourrait subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de locateur et contracter des coûts importants pour protéger son investissement. De plus, des clauses restrictives et les

modalités de l'accord d'alliance stratégique peuvent réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et pourraient contribuer aux difficultés de louer un local à de nouveaux locataires.

Le résultat net de Propriétés de Choix pourrait aussi être affaibli par le ralentissement des activités ou la faillite ou l'insolvabilité de Loblaw, son plus important locataire. Propriétés de Choix tire une grande majorité de ses loyers minimums de base annuels de Loblaw. Par conséquent, les produits des activités dépendent de la capacité de Loblaw de respecter ses obligations de locataire et de la capacité de Propriétés de Choix de percevoir les loyers auprès de Loblaw. Le rendement financier et les résultats d'exploitation futurs de Loblaw sont subordonnés à des risques inhérents, à des impondérables et à d'autres facteurs. Si Loblaw devait mettre fin à ses baux, cesser de s'acquitter de ses obligations de versements des loyers ou y faire défaut, une telle situation pourrait avoir des répercussions défavorables importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

La fermeture d'un magasin pilier d'un immeuble du parc immobilier pourrait également avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de cet immeuble. Le local qu'un locataire principal a délaissé tend aussi à influencer défavorablement sur tout l'immeuble en raison de la perte de la capacité du locataire principal qui a quitté les lieux d'attirer des clients dans l'immeuble, ce qui peut nuire aux activités des autres locataires et influencer défavorablement sur la capacité de ceux-ci d'acquitter le loyer ou de respecter les autres obligations prévues aux termes de leur bail. Rien ne garantit que Propriétés de Choix sera en mesure de relouer rapidement l'espace délaissé par un locataire principal selon des modalités favorables, si elle le peut. De plus, bien que certains baux contiennent une disposition obligeant les locataires à continuer d'occuper les locaux loués, rien ne garantit que ces locataires continueront de les occuper. De plus, à tout moment, un locataire peut chercher à obtenir la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois semblables qui pourraient entraîner un refus ou la résiliation du bail du locataire et ainsi provoquer une réduction des flux de trésorerie et une dégradation de la situation financière ou des résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et de sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Concentration géographique**

Les immeubles du parc immobilier sont tous situés au Canada et la majorité d'entre eux sont situés dans des marchés urbains. Par conséquent, le rendement de Propriétés de Choix, la valeur marchande de ces immeubles et le revenu généré sont particulièrement sensibles aux variations de la conjoncture économique et du contexte réglementaire d'un ou de plusieurs marchés où Propriétés de Choix compte une concentration d'immeubles. Des changements défavorables de la conjoncture économique ou du contexte réglementaire de ces marchés pourraient avoir des répercussions défavorables importantes sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Gouvernance en matière de données et aide à la décision**

Pour exercer ses activités, Propriétés de Choix a besoin d'informations pertinentes et fiables. Alors que le volume de données qui sont générées et rapportées dans l'ensemble de Propriétés de Choix ne cesse de croître, l'exactitude, la qualité et la gouvernance des données deviennent essentielles à la prise de décisions éclairées. L'incapacité de Propriétés de Choix d'exploiter les données en temps opportun pourrait nuire à sa capacité de mettre à exécution sa stratégie et, par conséquent, pourrait nuire à sa performance financière.

## **Concurrence**

Propriétés de Choix livre concurrence à d'autres investisseurs, promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeuble pour la recherche de locataires ainsi que l'achat et l'aménagement d'immeubles souhaitables. Les immeubles de certains concurrents peuvent être plus récents ou mieux situés et certains de ces concurrents peuvent avoir des ressources financières et autres plus importantes et une meilleure souplesse d'exploitation que Propriétés de Choix. Une augmentation de la disponibilité des fonds offerts aux fins d'un investissement ou une augmentation de l'intérêt porté aux investissements immobiliers peut augmenter la concurrence à l'égard des investissements immobiliers, augmentant ainsi les prix d'achat et réduisant leur rendement. Une plus grande concurrence au niveau de la location immobilière pourrait avoir un effet défavorable important sur la capacité de Propriétés de Choix de trouver des locataires convenables à des prix adéquats et peut nuire à la performance financière de la FPI.

## **Gestion des fournisseurs, partenaires et fournisseurs tiers de services**

Propriétés de Choix dépend de fournisseurs tiers, de coentrepreneurs, de promoteurs, de copropriétaires et de partenaires stratégiques pour apporter à la FPI certains services ou réaliser des projets. Le manque de procédures de gestion efficaces pour mener à bien des ententes de coentreprises, présenter des appels d'offres de services et rédiger, étudier et approuver les contrats et en faire les suivis peut porter atteinte à la FPI. Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de négocier les modalités de contrats, les niveaux de services et les taux les plus avantageux pour Propriétés de Choix. De plus, les copropriétaires ou partenaires de coentreprise peuvent ne pas être en mesure de financer leur participation au capital et en conséquence ne pas se conformer aux modalités des ententes en place, de ce fait créant une image négative impactant la FPI. Une gestion inefficace, inefficente et incomplète des stratégies, politiques et procédures visant les fournisseurs et partenariats pourrait se répercuter sur la réputation de la FPI, sur ses activités et sur sa performance financière.

## **Conventions de services mis en commun**

Propriétés de Choix dépend de GWL pour la prestation de certains services. Ainsi, certaines des questions stratégiques et opérationnelles de Propriétés de Choix dépendent de la capacité de GWL d'embaucher, de former, de superviser et de gérer avec succès les membres de son personnel. Si GWL n'exécute pas ces services, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'exécuter certaines de ses priorités et initiatives stratégiques. Propriétés de Choix peut ne pas être en mesure de reproduire en interne la qualité et l'ampleur des services qui lui sont offerts ou de les obtenir d'un autre fournisseur de services.

## **Diversification des catégories d'actifs**

Les investissements de Propriétés de Choix ne seront pas généralement diversifiés par catégorie d'actifs. La majeure partie des investissements de Propriétés de Choix est composée d'immeubles de vente au détail. Un manque de diversification des catégories d'actifs augmente le risque puisque les immeubles de vente au détail sont soumis à leur propre ensemble de risques, comme les vacances et les charges d'exploitation en hausse.

## **Restrictions relatives à la location aux termes de l'accord d'alliance stratégique**

Tant que l'accord d'alliance stratégique est en vigueur, Propriétés de Choix sera assujettie à d'importantes restrictions en ce qui concerne les locataires de supermarché autres que Loblaw. Dans certains cas, Propriétés de Choix ne pourra conclure de baux avec ces locataires éventuels sans le consentement de Loblaw, que cette dernière peut refuser à son appréciation absolue, ou Propriétés de Choix pourrait être limitée pour ce qui est de l'obtention de

loyers plus élevés ou de baux à plus long terme avec des locataires de supermarché autres que Loblaw en raison de l'exercice du droit de première offre de location jouant en faveur de Loblaw conformément à l'accord d'alliance stratégique. De plus, Loblaw dispose d'un droit de première offre de location à l'égard de tout local disponible dans un immeuble du parc immobilier de Propriétés de Choix qui peut servir de supermarché. Ces restrictions peuvent empêcher Propriétés de Choix de profiter d'occasions de lui permettant de conclure des baux de supermarché par ailleurs rentables sur le plan commercial et avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Dépendance envers la société en commandite**

Propriétés de Choix dépend de l'entreprise de la société en commandite. Les distributions en espèces versées aux porteurs de parts dépendent de la capacité de la société en commandite de verser des distributions sur les parts de société en commandite de la société en commandite. La capacité de la société en commandite de verser des distributions ou de faire d'autres paiements ou de verser des acomptes à Propriétés de Choix dépendra des résultats d'exploitation de la société en commandite et peut être limitée, entre autres, par les lois et règlements applicables en matière de fiscalité et autres domaines et pourrait faire l'objet de restrictions contractuelles prévues dans les documents régissant la dette de la société en commandite, une distribution prioritaire prévue dans la convention de société en commandite et toute autre entente régissant la société en commandite. Si la société en commandite n'est pas en mesure de verser des distributions ou de faire d'autres paiements ou de verser des acomptes à Propriétés de Choix, une telle incapacité pourrait entraîner des répercussions très défavorables sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Participation importante de GWL**

La déclaration de fiducie accorde à GWL le droit de nommer certains fiduciaires de Propriétés de Choix en fonction de la participation collective directe et indirecte de GWL et des membres de son groupe dans Propriétés de Choix si la participation véritable (après dilution) de GWL et des membres de son groupe dans Propriétés de Choix est de moins de 50 %. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de la FPI — Nomination des fiduciaires ».

Au 31 décembre 2021, GWL détenait une participation véritable d'environ 61,7 % dans Propriétés de Choix en raison de ce qui est décrit à la rubrique « Structure juridique de Propriétés de Choix ». Par conséquent, GWL peut exercer une certaine influence sur les affaires de Propriétés de Choix et orienter fortement l'issue des votes des porteurs de parts avec droit de vote et pourra avoir la capacité d'empêcher ou d'approuver, le cas échéant, diverses questions ou opérations impliquant Propriétés de Choix.

Les parts peuvent être moins liquides et être négociées selon une décote relative dans des circonstances où GWL n'est pas en mesure d'exercer une influence ou de trancher des questions concernant la FPI. De plus, toute opération de changement de contrôle ne pourrait avoir lieu que si GWL donne son aval, étant donné sa participation majoritaire dans la FPI.

Aux termes de la convention d'échange, chaque part de catégorie B de SEC peut être échangée au gré de son porteur contre une part (sous réserve des rajustements antidilution habituels). Si GWL échange certaines ou la totalité de ses parts de catégorie B de SEC contre des parts et vend par la suite ces parts sur le marché public, le cours des parts peut diminuer.

## **Dispositions en matière de vente et de financement aux termes de l'accord d'alliance stratégique**

Aux termes de l'accord d'alliance stratégique, Propriétés de Choix a attribué un droit de première offre en faveur de Loblaw si Propriétés de Choix a l'intention de vendre l'un ou l'autre de ses immeubles (sauf s'il s'agit d'une vente d'une filiale de Propriétés de Choix à une autre). Si Propriétés de Choix souhaite vendre un immeuble, l'existence de ce droit de première offre en faveur de Loblaw pourrait limiter le nombre d'acheteurs de cet immeuble, rendre plus difficile la vente de cet immeuble et/ou diminuer le prix d'achat éventuel qui pourrait en être obtenu, ce qui pourrait avoir à son tour une incidence défavorable importante sur Propriétés de Choix. De plus, aux termes de l'accord d'alliance stratégique, Propriétés de Choix peut également, sous réserve de certaines exceptions, fournir du financement à Loblaw chaque fois que Loblaw propose d'obtenir certains prêts auprès d'une partie non liée à Loblaw qui doivent être garantis par un immeuble que Propriétés de Choix pourrait acquérir suivant les modalités de ses lignes directrices en matière de placement et politiques d'exploitation. La fourniture d'un tel financement à Loblaw pourrait détourner le temps, l'attention et les fonds dont dispose autrement Propriétés de Choix au détriment de son entreprise principale, et le rendement que pourrait obtenir Propriétés de Choix, le cas échéant, de telles activités de financement pourrait ne pas être aussi intéressant que celui que Propriétés de Choix obtiendrait de son entreprise principale.

## **Conflits d'intérêts éventuels avec Loblaw**

Aucune limite ou restriction quelconque n'est imposée à Loblaw en ce qui concerne la propriété, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement des immeubles associés à Loblaw, et Loblaw peut elle-même faire concurrence à Propriétés de Choix en ce qui concerne l'obtention de locataires et l'achat, l'aménagement et l'exploitation d'immeubles commerciaux souhaitables. Dans le cas des immeubles dans un centre commercial, bien que Loblaw puisse être tenue, dans certaines circonstances aux termes de l'accord d'alliance stratégique, de présenter à la FPI certaines occasions, y compris les droits de première occasion visant l'acquisition de projets de construction, d'aménagement ou de réaménagement, ou la participation à ces projets, ces circonstances ne sont pas généralisées et excluent les circonstances dans lesquelles Loblaw a l'intention de réaliser l'acquisition, la construction ou l'aménagement à des fins stratégiques et qui comportent plus d'un immeuble dont Loblaw est propriétaire. De plus, rien ne garantit que la FPI sera en mesure d'avoir accès à de telles occasions. Par conséquent, Loblaw peut faire concurrence à la FPI pour ce qui est de l'obtention de locataires et de l'aménagement et de l'exploitation d'immeubles dans un centre commercial.

Les entreprises que poursuit Loblaw peuvent provoquer d'autres conflits d'intérêts entre Loblaw et la FPI. La FPI pourrait ne pas être en mesure de résoudre de tels conflits et, même si elle le fait, l'issue pourrait être moins favorable pour la FPI que si elle traitait avec une partie qui n'était pas un détenteur d'une participation importante dans Propriétés de Choix. En raison des avoirs importants de GWL dans Propriétés de Choix, cette dernière pourrait ne pas avoir un pouvoir de négociation suffisant pour modifier ces ententes avec Loblaw, y compris l'accord d'alliance stratégique, et obtenir des modalités aussi favorables que celles que Propriétés de Choix pourrait obtenir avec une partie qui n'est pas sous le contrôle d'un porteur de parts important.

## **RISQUES FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES**

Propriétés de Choix est exposée à un certain nombre de risques financiers qui peuvent tous avoir une incidence sur son exploitation ou sa performance financière. Le texte qui suit résume les risques financiers auxquels Propriétés de Choix est exposée.

### **Risque associé au taux d'intérêt**

Propriétés de Choix nécessite un niveau élevé de ressources financières pour mener à bien la mise en place de sa stratégie. La mise en œuvre réussie de la stratégie de Propriétés de Choix passe nécessairement par l'accès à des fonds additionnels à coûts rentables. Le risque existe que les taux d'intérêt augmentent, ce qui pourrait avoir une incidence sur les coûts d'emprunt à long terme et nuire à la performance financière.

La majorité de la dette de Propriétés de Choix est financée à taux fixe et ses échéances sont échelonnées sur une période de 28 ans atténuant ainsi l'exposition aux variations à court terme des taux d'intérêt. Si Propriétés de Choix contracte une dette à taux variable (comme c'est le cas des emprunts aux termes de la facilité de crédit renouvelable), cela entraînera des fluctuations des coûts d'emprunt de Propriétés de Choix lorsque les taux d'intérêt varieront. Une hausse des taux d'intérêt peut avoir une incidence très défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix et faire diminuer le montant de trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

La facilité de crédit renouvelable et les débentures de Propriétés de Choix comprennent également certaines clauses qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Advenant que Propriétés de Choix ne maintienne pas pareils ratios, sa capacité de faire des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée, voire suspendue.

Propriétés de Choix analyse régulièrement son risque associé au taux d'intérêt et l'impact de la hausse et de la baisse des taux d'intérêt sur les résultats d'exploitation et la situation financière.

### **Risque de liquidité et disponibilité de capitaux**

Le risque de liquidité est le risque que Propriétés de Choix ne soit pas à même de satisfaire ses besoins de trésorerie ou de s'acquitter de ses obligations à leur échéance. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles du parc immobilier soit consacrée au service de cette dette impayée, rien ne garantit que Propriétés de Choix continuera de générer des flux de trésorerie opérationnels suffisants pour s'acquitter de ses obligations de versement d'intérêt et de remboursement de principal à une date d'échéance applicable. Si Propriétés de Choix n'est pas en mesure de faire les versements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait devoir renégocier ces paiements ou émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt supplémentaires ou obtenir une autre forme de financement. L'incapacité de Propriétés de Choix de faire un versement d'intérêt ou un remboursement de capital ou de les renégocier ou d'émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt ou une autre forme de financement supplémentaire pourrait influencer très défavorablement sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Le secteur immobilier exige une quantité importante de capitaux. Propriétés de Choix a besoin de capitaux pour financer les charges d'exploitation, les coûts d'entretien des immeubles, les dépenses d'aménagement, d'autres dépenses en immobilisations ainsi que pour refinancer son endettement. Bien que Propriétés de Choix prévoie avoir

accès à la facilité de crédit renouvelable, rien ne garantit qu'elle aura par ailleurs accès à suffisamment de capitaux à des modalités favorables. De plus, dans certaines circonstances, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, dans sa version complétée par l'acte de fiducie supplémentaire, et le cinquième acte de fiducie supplémentaire pris en charge. L'incapacité pour Propriétés de Choix d'avoir accès aux capitaux requis pourrait entraîner des répercussions très défavorables sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

Les risques de liquidité et de disponibilité de capitaux sont atténués en maintenant des niveaux appropriés de fonds, en diversifiant la provenance de fonds de la FPI, en maintenant un profil échelonné des échéances de la dette et en suivant avec attention l'évolution des conditions du marché.

### **Liquidité de l'immobilier**

Un placement dans l'immobilier est relativement non liquide. Cette non-liquidité a tendance à limiter la capacité de Propriétés de Choix de rajuster son parc immobilier rapidement en réponse à une conjoncture économique ou à des conditions d'investissement en évolution ou si elle devait chercher à vendre des actifs immobiliers comme source de liquidité. Dans des périodes de récession, il peut être difficile de se départir de certains types d'immeubles. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, au cours d'une récession économique, Propriétés de Choix pourrait devoir faire face à des dépenses constantes, tandis que les possibilités de revenus diminuent. Dans de telles circonstances, il pourrait être nécessaire pour Propriétés de Choix de se départir d'immeubles à des prix inférieurs afin de générer des fonds tirés des opérations suffisants et de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Risque lié au prix des parts**

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de l'émission de parts de série B de SEC dont la valeur économique est équivalente aux parts et qui sont échangeables contre de parts, ainsi qu'en raison de l'octroi d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts de série B de SEC et les obligations au titre de la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisées à leurs justes valeurs selon leur cours sur le marché. Les parts de série B de SEC et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence défavorable sur le résultat net lorsque le prix des parts augmente et ont une incidence favorable sur le résultat net lorsque le prix des parts recule.

### **Risque de crédit**

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières à son égard. L'exposition au risque de crédit est liée aux créances de loyers, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés, ainsi qu'aux créances hypothécaires, aux prêts et aux billets à recevoir.

Propriétés de Choix atténue le risque de perte de crédit lié aux loyers à recevoir en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires, en obtenant des dépôts de sécurité lorsque la loi le permet, en s'assurant que les locataires sont diversifiés et en limitant l'exposition à un locataire unique, sauf en ce qui concerne Loblaw. Propriétés de Choix a pris en compte les créances douteuses prévues pour les pertes quant aux créances de loyers. La provision est établie locataire par locataire en fonction de certains facteurs pertinents propres à chaque locataire.

Le risque lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie et aux dérivés est atténué par des politiques et des lignes directrices qui stipulent que Propriétés de Choix peut

uniquement effectuer des opérations avec des institutions financières ou des organisations gouvernementales canadiennes ayant au moins la note de crédit « A-2 » à court terme et « A- » à long terme de S&P ou une note de crédit équivalente d'une autre agence de notation reconnue, et en établissant des expositions maximales et minimales à des contreparties et à des instruments précis.

Le risque lié à ses créances hypothécaires, prêts et billets à recevoir se présente dans la situation où les emprunteurs font défaut de rembourser ce financement. Propriétés de Choix a mis sur pied un programme avec un groupe de partenaires en aménagement stratégique qui prévoit que la FPI offre un financement sous forme de prêts secondaires, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements. En échange, la FPI reçoit généralement une option ou d'autres droits lui permettant d'acquérir une participation dans des actifs immobiliers. La FPI atténue ce risque en veillant à ce que les prêts soient adéquatement garantis par des actifs immobiliers et en obtenant un cautionnement au besoin.

En dépit de ces efforts d'atténuation, si les contreparties de Propriétés de Choix manquaient à leurs obligations, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

### **Niveau d'endettement**

Le niveau d'endettement de Propriétés de Choix pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts, dont les suivantes : (i) la capacité de Propriétés de Choix d'obtenir du financement supplémentaire à l'avenir pour les frais d'exploitation, les dépenses en immobilisations, les acquisitions, les aménagements ou d'autres fins générales, (ii) une plus grande partie des flux de trésorerie de Propriétés de Choix sera consacrée au paiement du capital et de l'intérêt sur sa dette, réduisant ainsi les montants des fonds pouvant être distribués aux porteurs de parts et (iii) rendant Propriétés de Choix plus vulnérable à un repli de la conjoncture commerciale ou de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de fiducie, le montant maximal dont Propriétés de Choix peut se servir comme effet de levier est de (i) 60 % si on exclut la dette convertible et (ii) 65 % si on inclut la dette convertible.

Pour réduire ce risque, Propriétés de Choix suit de près le niveau d'endettement pour s'assurer que ce dernier demeure à des niveaux acceptables.

L'un ou l'autre de ces risques peut entraîner un effet négatif sur la situation financière de Propriétés de Choix, ses résultats d'exploitation, sa trésorerie, le cours de la part, les distributions aux porteurs de parts et sa capacité d'acquitter ses obligations en capital et intérêts quant à sa dette en cours.

### **Risque lié à la note de crédit**

La note de crédit attribuée à la FPI, à la société en commandite et à leurs titres respectifs pourrait changer à tout moment en fonction du jugement exercé par les agences de notation et pourrait aussi subir l'influence d'une modification de la note de crédit de GWL, de Loblaw et des membres de leurs groupes respectifs. En outre, la FPI, GWL, Loblaw ainsi que les membres de leurs groupes respectifs pourraient contracter d'autres dettes à l'avenir, ce qui pourrait avoir une incidence sur les notes actuelles et futures. Une baisse de la note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la valeur marchande des titres en circulation de la FPI, son accès à un financement et sur les coûts de ce financement pour la FPI.

Des renseignements supplémentaires sur l'entreprise Propriétés de Choix sont présentés dans le rapport de gestion compris dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix. Ces renseignements sont intégrés par renvoi et se trouvent sur le site de SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sur le site de la FPI au [www.choicereit.ca](http://www.choicereit.ca).

## XVI. FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION DE LA FPI

### Fiduciaires

Nom, province et pays de résidence	Fonction	Fiduciaire depuis	Comité(s)	Fonction principale <sup>(2)</sup>
Gordon A.M. Currie <sup>(1)</sup> (Ontario) Canada	Président du conseil	2021	-	Vice-président exécutif et chef des services juridiques de GWL et vice-président exécutif de Loblaw
Kerry D. Adams (Ontario) Canada	Fiduciaire	2013	Gouvernance, rémunération et mise en candidature	Président de K. Adams & Associates Limited
Christie J.B. Clark (Ontario) Canada	Fiduciaire	2013	Audit	Administrateur de sociétés
L. Jay Cross New York, États-Unis	Fiduciaire	2020	Audit	Président, The Howard Hugues Corporation
Graeme M. Eadie (Ontario) Canada	Fiduciaire principal	2013	Gouvernance, rémunération et mise en candidature (président)	Conseiller principal de l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada
Karen A. Kinsley (Ontario) Canada	Fiduciaire	2018	Audit (présidente)	Administratrice de sociétés
R. Michael Latimer (Ontario) Canada	Fiduciaire	2018	Gouvernance, rémunération et mise en candidature	Administrateur de sociétés
Nancy H.O Lockhart (Ontario) Canada	Fiduciaire	2019	Gouvernance, rémunération et mise en candidature	Administratrice de sociétés
Dale R. Ponder (Ontario) Canada	Fiduciaire	2019	Audit	Administratrice de sociétés

#### Notes :

- 1) M. Currie est considéré comme un fiduciaire non indépendant puisqu'il est le vice-président exécutif et chef des services juridiques de GWL, le porteur de parts contrôlant de Propriétés de Choix.
- 2) Chaque fiduciaire exerce la fonction principale indiquée en regard de son nom depuis plus de cinq ans, exception faite :
  - a) M. Cross qui, avant 2020, occupait le poste de président de Related Hudson Yards à New York;
  - b) M. Eadie qui, avant 2018, occupait le poste de directeur général principal pour l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada;
  - c) M. Latimer qui, avant 2020, exerçait les fonctions de président et chef de la direction d'OMERS;
  - d) M<sup>me</sup> Ponder qui, avant 2021, exerçait les fonctions de co-présidente du conseil de Osler, Hoskin and Harcourt LLP.

Tous les fiduciaires sont en poste jusqu'à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts avec droit de vote ou jusqu'à ce que leurs successeurs soient formellement élus ou nommés.

## Membres de la direction

Nom, province et pays de résidence	Fonction principale <sup>(1)</sup>
Rael L. Diamond (Ontario) Canada	Président et chef de la direction
Mario Barrafato (Ontario) Canada	Chef des finances
Ana Radic (Ontario) Canada	Vice-présidente directrice, Baux et exploitation
Doris L. Baughan (Ontario) Canada	Vice-présidente principale, avocate générale et secrétaire
Mario Fatica (Ontario) Canada	Vice-président principal, Aménagement et Construction
Jennifer Maccarone (Ontario) Canada	Vice-présidente, Ressources humaines

### Note :

- (1) Les membres de la direction de Propriétés de Choix occupaient les fonctions principales suivantes au cours des cinq dernières années :
- a) Rael Diamond a occupé le poste de chef de l'exploitation de Propriétés de Choix de mai 2018 à mai 2019 et de président et chef de l'exploitation de CREIT de 2015 à 2018;
  - b) Mario Barrafato a occupé le poste de vice-président directeur et directeur financier de CREIT de 2015 à 2018;
  - c) Ana Radic a occupé le poste de vice-présidente principale, Bureaux et industries chez Propriétés de Choix de février 2019 à octobre 2019 et de mai 2018 à novembre 2018, de vice-présidente, Opérations et stratégie de portefeuille à la Banque Toronto-Dominion de novembre 2018 à février 2019, et de vice-présidente principale, Immeubles à bureaux chez CREIT de 2015 à 2018;
  - d) Doris L. Baughan a occupé le poste de vice-présidente principale, avocate générale de Loblaws Inc. d'octobre 2010 à mars 2020;
  - e) Mario Fatica a occupé le poste de vice-président, Planification du développement et approbations de Loblaws Inc. de 2005 à février 2020;
  - f) Jennifer Maccarone a occupé le poste de directrice principale, Ressources humaines de GWL de 2017 à 2019 et directrice principale, Transformations des RH de Loblaws Inc. de 2016 à 2017.

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

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

Aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de Propriétés de Choix ni, à la connaissance de Propriétés de Choix, aucun porteur de parts détenant un nombre suffisant de titres pour avoir un effet important sur le contrôle de Propriétés de Choix n'est, à la date de la présente notice, ni n'a été, au cours des 10 années précédant la date de la présente notice, (i) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur ou membre de la haute direction existant ou proposé exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances; (ii) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée après que l'administrateur ou membre de la haute direction existant ou proposé ait cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions; ou (iii) administrateur ou membre de la haute direction d'une société qui, pendant qu'il exerçait cette fonction, ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, et aucun séquestre, séquestre-gérant ou syndic de faillite n'a été nommé pour détenir ses biens. Aux fins du présent paragraphe, « ordonnance » désigne une ordonnance de cessation des opérations, une ordonnance similaire ou une ordonnance qui empêchait la société en question d'obtenir certaines dispenses aux termes de la législation sur les titres en vigueur, dans chaque cas, pendant une période de plus de 30 jours consécutifs.

### **Propriétés de titres**

Au 31 décembre 2021, les fiduciaires et membres de la direction, en tant que groupe, détenaient en propriété véritable, directement ou indirectement, environ 1 219 591 parts, soit une participation réelle d'environ 0,37 % dans la FPI. Aucune débenture n'était détenue par aucun des fiduciaires ou membres de la direction de la FPI.

### **Conflits d'intérêts**

Christie J.B. Clark est administrateur de LCL, Nancy H.O Lockhart est administratrice de GWL. Gordon A.M. Currie est le vice-président exécutif et chef des services juridiques de GWL, de même qu'un vice-président exécutif de LCL. Par conséquent, MM. Clark et Currie et M<sup>me</sup> Lockhart devront chacun communiquer la nature et l'étendue de leur intérêt dans Propriétés de Choix, dans LCL et dans GWL ou dans un membre de leur groupe, et n'ont pas le droit de voter sur toute résolution visant à approuver une opération ou un contrat important ou un projet d'opération ou de contrat important entre Propriétés de Choix, LCL et GWL ou un membre de leur groupe ou toute autre entité dans laquelle MM. Clark ou Currie ou M<sup>me</sup> Lockhart ont, respectivement, un intérêt (à moins que le contrat ou l'opération ne se rapporte à leur rémunération respective ou à une indemnisation en vertu des dispositions de la déclaration de fiducie sur l'assurance responsabilité).

## **XVII. CONTRATS IMPORTANTS**

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants de Propriétés de Choix (autre que certains contrats conclus dans le cours normal des activités) :

- a) la déclaration de fiducie;
- b) la convention de crédit;
- c) l'acte de fiducie, l'acte de fiducie pris en charge et les actes de fiducie supplémentaire;

- d) l'acte de fiducie de la société en commandite et l'acte de fiducie supplémentaire de SEC;
- e) la convention de société en commandite;
- f) l'accord d'alliance stratégique;
- g) la convention d'échange.

Des exemplaires des documents susmentionnés sont affichés dans SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Les principales dispositions de ces conventions qui ne sont pas par ailleurs décrites dans la présente notice sont décrites ci-dessous.

### **Accord d'alliance stratégique**

Suivant l'accord d'alliance stratégique, une série de droits et d'obligations sont créés entre Propriétés de Choix et Loblaw en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. L'accord d'alliance stratégique vient à échéance le 5 juillet 2023.

L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants (et impose des obligations importantes à Loblaw) qui devraient contribuer considérablement à la courbe de croissance de Propriétés de Choix, notamment les suivants :

#### *Droit de première offre*

Sous réserve de certaines exceptions, la FPI a un droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw souhaitera vendre et que la FPI serait par ailleurs autorisée à acheter en vertu de ses lignes directrices en matière de placement et de ses politiques d'exploitation. Si Loblaw souhaite vendre un immeuble, elle présentera une offre de vente de l'immeuble à la FPI et lui fournira des renseignements sur l'immeuble. Toute offre ainsi présentée établira, en suffisamment de détails, ses modalités importantes, y compris le prix de vente proposé et la forme que peut prendre la contrepartie du prix d'achat (c.-à-d. des espèces, des parts, des parts de catégorie B de SEC et/ou d'autres titres de la FPI, ou une combinaison de ces éléments), et toutes modalités inhabituelles, comme des obligations ou des restrictions du vendeur. Si l'immeuble abrite un bureau, un entrepôt ou une enseigne appartenant à Loblaw, les renseignements propres à l'immeuble incluront les modalités proposées de tout nouveau bail ou de tout bail modifié avec Loblaw, y compris toutes modalités qui diffèrent des modalités habituelles des baux de Loblaw. Loblaw fournira également le budget d'investissement de l'immeuble pour l'exercice en cours (et l'exercice suivant, s'il est disponible), un registre des loyers de tous les baux, des données financières historiques, des exemplaires de la dernière évaluation par un tiers et des derniers rapports d'inspection de la structure et de l'environnement ainsi que toute information pertinente relative à la structure ou à l'environnement. Dans les cinq jours ouvrables suivant la réception de l'information, la FPI pourra donner un avis écrit à Loblaw concernant les renseignements qui, selon elle, sont incomplets et demander une liste des renseignements disponibles. Loblaw déploiera des efforts commerciaux raisonnables pour fournir ces renseignements supplémentaires à la FPI dans les 15 jours ouvrables suivant la réception d'une telle demande. La FPI aura 20 jours ouvrables à compter de la réception de l'offre de vente (ou, selon le cas, après réception des renseignements demandés) pour accepter l'offre de Loblaw en lui donnant un avis d'acceptation ayant force obligatoire accompagné d'un dépôt en espèces remboursable représentant 10 % du prix de vente, ou pour présenter une contre-offre à Loblaw. Si la FPI ne donne pas un avis d'acceptation ni ne présente une contre-offre au cours de la période de 20 jours ouvrables, elle sera réputée avoir refusé l'offre de Loblaw. Si la FPI livre une contre-offre, Loblaw

aura 10 jours ouvrables pour répondre, à défaut de quoi Loblaw sera réputée l'avoir refusée. Si Loblaw accepte la contre-offre de la FPI, la FPI doit donner un avis d'acceptation ayant force obligatoire et effectuer le dépôt en espèces remboursable.

Si la FPI accepte l'offre de Loblaw, elle disposera d'une période de contrôle diligent raisonnable de 60 jours relativement à l'immeuble pendant laquelle elle pourra obtenir, au besoin, une évaluation environnementale des sites de phase I, un rapport d'inspection de la structure et une évaluation indépendante de l'immeuble. La clôture de l'acquisition doit avoir lieu dans les 30 jours de la renonciation à la période de contrôle diligent ou de son expiration. À la clôture de l'acquisition, si Loblaw a précisé que la contrepartie doit être versée en totalité ou en partie sous forme de parts, de parts de catégorie B de SEC ou d'autres titres échangeables de la FPI, le nombre de ces titres devant être émis sera calculé en fonction du cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours des parts à la TSX la date avant la clôture de l'acquisition. Si la contrepartie est payable en totalité ou en partie sous forme d'autres titres de participation de la FPI qui ne sont pas inscrits à la cote de la TSX, le cours de référence correspondra à la juste valeur de marché des titres, déterminée par les fiduciaires. Toutefois, si des titres de créance forment une partie de la contrepartie, la juste valeur de marché présumée de ces titres de créance sera leur valeur nominale, à moins que la FPI et Loblaw n'en conviennent autrement de manière expresse.

Si la FPI n'accepte pas l'offre de Loblaw (ou si Loblaw n'accepte pas la contre-offre de la FPI) ou si la FPI choisit de ne pas réaliser l'acquisition de l'immeuble pendant sa période de contrôle diligent, Loblaw aura le droit de conclure la vente de l'immeuble dans les 180 jours qui suivent avec tout tiers pour une contrepartie payable en espèces uniquement, à un prix plus élevé que le prix le plus élevé qui était prévu dans l'offre à la FPI ou, s'il y a lieu, la contre-offre de la FPI, et selon d'autres modalités qui ne sont pas considérablement plus favorables pour le tiers que celles qui étaient offertes à la FPI (y compris en ce qui a trait au loyer effectif net payable aux termes de tout bail proposé de l'immeuble de Loblaw et à la durée générale de tout bail ainsi proposé).

Le droit de première offre en faveur de la FPI sera assujéti à tout droit préférentiel ayant priorité de rang à l'égard de l'immeuble (comme les droits de première offre ou de premier refus) auquel l'immeuble est assujéti au moment en question (y compris les droits qui peuvent être accordés dans le cours normal des activités ou pris en charge dans le cadre d'acquisitions, y compris les droits antérieurs auxquels des immeubles acquis ultérieurement peuvent être assujétis au moment de l'acquisition). En outre, le droit de première offre sera assujéti à certaines exceptions, notamment en ce qui a trait aux ventes nécessaires pour se conformer aux lois applicables ou aux directives gouvernementales, aux ventes dans le cadre d'expropriations et aux ventes d'éléments mineurs à des autorités gouvernementales ou à des propriétaires fonciers contigus ou à des tiers à des fins d'utilisation publique.

Loblaw ne sera pas tenue d'offrir un droit de première offre à la FPI relativement à tout immeuble qui est transféré au sein du groupe Loblaw ou à un transfert qui constitue une opération exclue ou à une vente directe ou indirecte par Loblaw d'une ou de plusieurs entreprises ou unités opérationnelles, y compris toute vente d'un ou de plusieurs immeubles associés à Loblaw ou immeubles dans des centres commerciaux qui est réalisée dans le cadre d'une vente d'une entreprise ou d'une unité opérationnelle de Loblaw qui est exploitée dans un tel immeuble ou relativement à une telle vente.

#### *Nouvelles acquisitions dans les centres commerciaux*

En règle générale, sous réserve de certaines exceptions, Loblaw doit présenter à la FPI des occasions d'acquisition d'immeubles dans des centres commerciaux au Canada afin de permettre à cette dernière d'avoir un droit de priorité

relativement à l'acquisition de l'immeuble. Si Loblaw souhaite acquérir un immeuble dans un centre commercial qu'elle prévoit continuer à exploiter en tant qu'immeuble dans un centre commercial (et non pas le convertir en immeuble associé à Loblaw) ou un immeuble qu'elle prévoit convertir en immeuble dans un centre commercial et exploiter à ce titre (mais non en tant qu'immeuble associé à Loblaw), Loblaw donnera un avis écrit d'une telle proposition d'acquisition à la FPI, avec les conventions et renseignements en sa possession ou dont elle a le contrôle à ce moment-là relativement à l'immeuble, sauf les renseignements que Loblaw n'est pas autorisée à communiquer en raison des obligations de confidentialité ainsi que les évaluations, rapports, modèles financiers et analyses effectués en interne par Loblaw. Ces renseignements doivent être fournis à la FPI, dans la mesure du possible, au moins 60 jours avant l'acquisition proposée de l'immeuble par Loblaw.

Afin de prévoir efficacement l'utilisation de ce droit par la FPI, Loblaw doit s'assurer que toute convention d'acquisition qu'elle conclut à l'égard d'un tel immeuble dans un centre commercial peut soit (i) être cédée à la FPI, sans frais supplémentaires ni modifications aux modalités de la convention; soit (ii) autoriser que le titre de l'immeuble dans un centre commercial soit dévolu à un propriétaire apparent désigné par la FPI, la FPI faisant l'acquisition de la participation véritable dans l'immeuble.

La FPI aura 15 jours ouvrables à compter de la réception de l'avis et des renseignements sur l'immeuble connexe transmis par Loblaw pour aviser Loblaw de son intention (i) de présenter sa propre offre relativement à l'immeuble si Loblaw n'a pas conclu une convention d'acquisition; (ii) d'accepter la cession de toute convention conclue antérieurement par Loblaw; ou (iii) si des conventions d'acquisitions ne pouvant être cédées à la FPI ont été conclues, de réaliser elle-même l'acquisition de l'immeuble, mais en agissant par l'intermédiaire de Loblaw. Si la FPI refuse de faire ce qui précède, ou si elle ne répond pas par ailleurs à l'avis envoyé par Loblaw ou si elle détermine par ailleurs de ne pas réaliser l'acquisition après avoir, au départ, décidé de donner suite à l'acquisition, Loblaw peut, à son gré, réaliser l'acquisition de l'immeuble dans un centre commercial, sans en aviser la FPI. Loblaw ne sera pas tenue d'offrir ce droit à la FPI en ce qui concerne tout immeuble dans un centre commercial qui est transféré au sein du groupe Loblaw ou qui est acquis par Loblaw dans le cadre d'une opération exclue ou relativement à une telle opération.

#### *Droit de participer à l'aménagement de futurs centres commerciaux*

Si, à tout moment, Loblaw souhaite construire, aménager ou réaménager les espaces complémentaires de tout immeuble au Canada qu'elle utilise ou a l'intention d'utiliser à titre d'immeuble dans un centre commercial, et qu'un tel projet ne fait pas partie d'une opération exclue, Loblaw doit aviser la FPI par écrit de son intention d'entreprendre le projet. Si la FPI avise Loblaw par écrit, dans les 10 jours ouvrables de la réception d'un tel avis, qu'elle est intéressée à participer au projet, Loblaw et la FPI doivent entreprendre des négociations, de bonne foi et chaque partie agissant de manière raisonnable, pendant une période d'au plus 30 jours, afin de déterminer s'il est possible pour la FPI de participer au projet, notamment des manières suivantes : (i) l'acquisition éventuelle par la FPI de la totalité de l'immeuble dans le centre commercial ou d'une participation indivise dans celui-ci et la location des espaces occupés ou utilisés par Loblaw à Loblaw; (ii) la prestation éventuelle de services d'aménagement et/ou de location relativement au projet; et/ou (iii) l'accord éventuel du financement nécessaire pour réaliser le projet, accompagné d'un droit possible d'acquisition après l'achèvement.

### *Droit de fournir du financement à Loblaw*

Sous réserve de certaines exceptions, si Loblaw propose, à tout moment, d'obtenir un prêt d'une partie ne faisant pas partie du groupe de Loblaw qui doit être garanti par un immeuble au Canada dont la FPI pourrait faire l'acquisition en vertu des modalités de ses lignes directrices en matière de placement et de ses politiques d'exploitation, et qu'un tel prêt inclurait l'attribution au tiers concerné (i) d'un droit préférentiel à l'égard de l'immeuble visé (comme un droit d'acquisition ou un droit de première offre; (ii) d'un droit de participer aux bénéfices ou aux gains générés par l'immeuble, ou (iii) si le prêt mènerait par ailleurs à l'utilisation d'un levier financier à l'égard de l'immeuble supérieur à 75 % de sa valeur, Loblaw doit donner à la FPI un préavis écrit à l'égard du prêt proposé. L'avis écrit doit présenter les modalités proposées du prêt d'un tiers ainsi que des renseignements concernant l'immeuble qu'il est proposé de donner en garantie qu'un prêteur raisonnable exigerait pour prendre une décision financière. Si la FPI croit raisonnablement que les renseignements fournis sont insuffisants pour lui permettre de prendre une décision financière relativement à l'immeuble, elle doit en aviser Loblaw dans les 15 jours ouvrables de la réception de l'avis, et Loblaw doit déployer des efforts commerciaux raisonnables pour fournir à la FPI l'information financière supplémentaire demandée. La FPI disposera de 15 jours ouvrables après la réception de l'avis de Loblaw concernant le prêt proposé (ou, s'il y a lieu, de l'information supplémentaire demandée) pour décider si elle accorde le prêt proposé selon les modalités présentées dans l'avis. Si la FPI n'accepte pas d'accorder le prêt, ou si elle ne répond pas à l'avis dans les délais, Loblaw aura l'autorisation d'obtenir le prêt proposé du tiers. Si la FPI accepte d'accorder le prêt, elle sera réputée avoir donné un engagement l'obligeant à accorder le prêt selon les modalités présentées dans l'avis reçu de Loblaw.

Le droit d'accorder un prêt dans de telles circonstances ne s'applique pas à une opération exclue ni à aucune facilité de crédit garantie mise à la disposition de Loblaw qui ne concerne pas spécifiquement un immeuble donné.

Aucune disposition de l'accord d'alliance stratégique n'oblige Loblaw à aviser la FPI ni à demander son consentement ni à la consulter de quelque façon que ce soit relativement à la capacité de Loblaw de faire l'acquisition de terrains vacants ou d'immeubles qu'elle a l'intention d'utiliser, d'aménager ou de réaménager aux fins d'utilisation à titre d'immeuble associé à Loblaw, c'est-à-dire un bureau, un entrepôt ou une enseigne appartenant à Loblaw ou un bureau ou un entrepôt utilisé par Loblaw ou les fournisseurs de Loblaw et, si l'immeuble a des locataires qui sont des tiers, jusqu'à deux locataires qui ne font pas partie du groupe de Loblaw. Toutefois, les immeubles associés à Loblaw demeurent assujettis, si Loblaw propose de les vendre à un moment donné, au droit de première offre en faveur de la FPI décrit précédemment et, s'il y a lieu, au droit de la FPI décrit précédemment de fournir du financement dans certaines circonstances.

L'accord d'alliance stratégique confère à Loblaw certains droits importants (et impose certaines obligations importantes à la FPI) relativement à certaines activités de la FPI :

### *Densification*

Loblaw a le droit de profiter de la construction, de l'aménagement ou du réaménagement de superficies locatives commerciales supplémentaires ou de la construction et de l'aménagement de résidences à des fins de vente ou de location future (dans chaque cas, que les travaux soient effectués par la FPI, par un locataire ou par une autre partie) à l'égard d'immeubles initiaux dont la FPI est toujours propriétaire jusqu'au 5 juillet 2033. La FPI doit aviser Loblaw par écrit de toute densification de site ainsi proposée, dans tous les cas au plus tard 90 jours après le début des travaux de densification des sites. À la date du quasi-achèvement des travaux de densification, la FPI versera à

Loblaw un certain montant relativement à tout espace supplémentaire de commerce de détail, de bureaux, industriel ou résidentiel, conformément à la grille tarifaire pour densification des sites présentée ci-après, en tenant compte de la région, du classement sur le marché et du type d'utilisation de l'immeuble densifié. Le paiement sera calculé en multipliant l'espace supplémentaire par le paiement de base de 10,00 \$ le pied carré, qui sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction des coefficients précisés dans la grille tarifaire pour la densification des sites qui suit, selon la région, le classement sur le marché et le type d'utilisation.

**Grille tarifaire pour la densification des sites  
(Paiement de base par pied carré de SLB = 10,00 \$)**

Région	Coefficient	Classement du marché	Coefficient	Type d'utilisation	Coefficient
Canada atlantique	0,90	AAA	1,35	Commerce de détail	2,00
Québec	1,00	AA	1,20	Locaux de bureaux	1,00
Ontario	1,50	A	1,00	Industrielle	0,75
Ouest canadien	1,50	B	0,85	Résidentielle - location	1,25
		C	0,70	Résidentielle - condos	1,40

*Restrictions imposées à la FPI relativement aux immeubles qui sont des supermarchés et au droit de première offre de location de Loblaw*

Aucune restriction n'est imposée à la FPI relativement à l'acquisition d'immeubles de vendeurs autres que Loblaw, y compris des immeubles qui ont des locataires de supermarché autres que Loblaw, ni relativement aux négociations entre la FPI et des locataires de supermarché autres que Loblaw en vertu de leurs baux existants. Toutefois, la FPI est assujettie à certaines restrictions en matière de location en vertu de l'accord d'alliance stratégique relativement à des locataires de supermarché supplémentaires et à la conclusion de nouveaux baux avec des locataires de supermarché existants autres que Loblaw. Ces restrictions s'ajoutent aux restrictions prévues dans les baux de Loblaw. Se reporter à la rubrique « Description de l'activité — Locataire principal — Loblaw — Baux conclus avec Loblaw ».

Si la FPI fait l'acquisition, à tout moment, d'un immeuble qui n'a pas de locataire de supermarché au moment de l'acquisition (sauf dans les cas où l'immeuble avait antérieurement un locataire Loblaw et que le bail de Loblaw a expiré ou a été résilié), la FPI ne sera pas autorisée à louer, à sous-louer ou à accorder sous licence la totalité ou une partie de l'immeuble en vue d'autoriser son utilisation en tant que destination supermarché sans le consentement de Loblaw, lequel consentement peut être retenu par Loblaw, à son appréciation. Si Loblaw donne son consentement, et que la FPI décide par la suite de louer l'immeuble en tant que destination supermarché, elle doit offrir à Loblaw un droit de première location relativement à l'espace selon les modalités offertes par la FPI. Loblaw aura 20 jours ouvrables à compter de la livraison de l'offre de location par la FPI pour accepter l'offre ou faire une contre-offre. Si Loblaw refuse l'offre de location ou que Loblaw et la FPI ne parviennent pas à s'entendre sur les modalités d'une contre-offre, la FPI sera autorisée, dans les 180 jours qui suivent, à louer l'espace offert initialement à Loblaw à un autre locataire pour une destination supermarché, mais uniquement en contrepartie d'un loyer effectif net qui n'est pas considérablement plus favorable pour l'autre locataire que celui qui avait été offert à Loblaw et pour une durée totale (y compris les renouvellements) qui n'est pas considérablement plus longue que celle offerte à Loblaw.

Loblaw a également un droit de première offre de location chaque fois que se libère un espace dans le parc immobilier de la FPI qui convient en tant que destination supermarché, y compris à l'expiration de tout bail avec un locataire de supermarché bénéficiant d'une grille tarifaire pour la densification des sites (décrite ci-dessus à la rubrique « Densification ») (paiement de base par pied carré de SLB = 10,00 \$) autre que Loblaw. Toutefois, ce droit ne s'applique pas dans le cas d'un espace dans un immeuble qui a été vendu par Loblaw à la FPI et qui, soit avant soit après la vente à la FPI, avait un bail de Loblaw qui avait expiré ou avait été résilié.

#### *Droit de première offre sur les immeubles que la FPI souhaite vendre*

Sous réserve de certaines exceptions, Loblaw a un droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que la FPI souhaite vendre. Si la FPI souhaite vendre un immeuble (sauf dans le cas de la vente par une filiale de la FPI à une autre), elle doit présenter à Loblaw une offre de vente de l'immeuble ainsi que des renseignements au sujet de l'immeuble. Toute offre ainsi présentée doit fournir, en suffisamment de détails, ses modalités importantes, y compris le prix de vente proposé et toutes modalités inhabituelles, y compris toutes obligations du vendeur ou restrictions qui doivent être imposées. La FPI doit également fournir le budget d'investissement de l'immeuble pour l'exercice en cours (et l'exercice suivant, s'il est disponible), un registre des loyers de tous les baux, des données financières historiques, des exemplaires de la dernière évaluation par un tiers et des derniers rapports d'inspection de la structure et de l'environnement ainsi que toute information pertinente relative à la structure ou à l'environnement. Dans les cinq jours ouvrables suivant la réception de l'information, Loblaw peut donner un avis écrit à la FPI concernant les renseignements qui, selon elle, sont incomplets et demander une liste des renseignements disponibles. La FPI déploiera des efforts commerciaux raisonnables pour fournir ces renseignements supplémentaires à Loblaw dans les 15 jours ouvrables suivant la réception d'une telle demande. Loblaw aura 20 jours ouvrables à compter de la réception de l'offre de vente (ou, s'il y a lieu, de la réception des renseignements demandés) pour accepter l'offre de la FPI en lui donnant un avis d'acceptation ayant force obligatoire, accompagné d'un dépôt en espèces remboursable représentant 10 % du prix de vente, ou pour présenter une contre-offre à la FPI. Si Loblaw ne donne pas un avis d'acceptation ni ne présente une contre-offre au cours de la période de 20 jours ouvrables, elle sera réputée avoir refusé l'offre de la FPI. Si Loblaw présente une contre-offre, la FPI aura 10 jours ouvrables pour répondre, à défaut de quoi la FPI sera réputée l'avoir refusée. Si la FPI accepte la contre-offre de Loblaw, Loblaw doit donner un avis d'acceptation ayant force obligatoire et effectuer le dépôt en espèces remboursable.

Si Loblaw accepte l'offre de la FPI, elle disposera d'une période de contrôle diligent de 60 jours relativement à l'immeuble. La clôture de l'acquisition doit avoir lieu dans les 30 jours de la renonciation à la période de contrôle diligent ou de son expiration. Si Loblaw n'accepte pas l'offre de la FPI (ou si la FPI n'accepte pas la contre-offre de Loblaw) ou si Loblaw choisit de ne pas réaliser l'acquisition de l'immeuble pendant sa période de contrôle diligent, la FPI aura le droit de conclure la vente de l'immeuble dans les 180 jours qui suivent avec tout tiers pour une contrepartie payable en espèces, à un prix égal ou supérieur au prix le plus élevé qui était prévu dans l'offre à Loblaw ou, s'il y a lieu, dans la contre-offre de Loblaw, et selon d'autres modalités qui ne sont pas considérablement plus favorables pour le tiers que celles qui étaient offertes à Loblaw.

Le droit de priorité en faveur de Loblaw est assujéti à tout droit préférentiel ayant priorité de rang à l'égard de l'immeuble auquel l'immeuble est assujéti au moment en question. En outre, le droit de première offre est assujéti à certaines exceptions, notamment en ce qui a trait aux ventes nécessaires pour se conformer aux lois applicables ou

aux directives gouvernementales, aux ventes dans le cadre d'expropriations ou aux ventes d'éléments mineurs à des autorités gouvernementales, à des propriétaires fonciers contigus ou à des tiers à des fins d'utilisation publique.

La FPI et Loblaw ont également convenu que, pendant la durée de l'accord d'alliance stratégique, elles ne demanderont pas intentionnellement à un locataire particulier d'un immeuble qui appartient à l'autre partie (sauf s'il s'agit de leurs filiales respectives) de quitter cet immeuble en faveur d'un immeuble dont elles sont propriétaires ou dans lequel elles ont une participation ou un droit d'exploitation. De plus, pendant une certaine période après la date du premier appel public à l'épargne de la FPI, Loblaw aura le droit de réaffecter une partie du loyer payable en vertu des baux de Loblaw, à condition qu'une telle procédure n'ait pas de conséquences défavorables pour la FPI. Malgré sa durée, l'accord d'alliance stratégique peut être résilié en tout temps par la FPI ou Loblaw en cas de manquement important par l'une ou l'autre partie auquel il ne peut raisonnablement être remédié dans un délai fixé à cette fin. En cas de résiliation, les droits de Loblaw relativement à l'obtention de paiements relatifs à la densification dans les circonstances décrites précédemment à la rubrique « Densification » seront maintenus et survivront à la résiliation. En cas de conflit ou de différend aux termes des modalités de l'accord d'alliance stratégique, la FPI et Loblaw soumettront le conflit ou le différend à un arbitre.

### **Convention d'échange**

Aux termes des modalités de la convention d'échange, la FPI s'est engagée envers la société en commandite et les porteurs de parts de catégorie B de SEC, notamment, à émettre des parts à l'échange de parts de catégorie B de SEC en conformité avec leurs modalités ou au moment où un porteur de parts de catégorie B de SEC choisit de recevoir des distributions sur les parts de catégorie B de SEC sous forme de parts d'une manière équivalente aux droits des porteurs de parts participant au PRD. À l'échange, le nombre correspondant de parts spéciales avec droit de vote détenu par ce porteur de parts de catégorie B de SEC sera annulé. Les droits octroyés par la FPI qui permettent d'exiger que la FPI émette des parts sont collectivement appelés le « droit d'échange ».

Un porteur d'une part de catégorie B de SEC a le droit de recourir à la procédure d'échange prévue aux termes du « droit d'échange » en tout temps, tant que certaines conditions sont respectées. La convention d'échange prévoit le droit pour la FPI d'exiger que les porteurs de la totalité des parts de catégorie B de SEC, et de non moins de la totalité de ces parts, échangent leurs parts de catégorie B de SEC contre des parts dans certaines circonstances limitées.

La convention d'échange prévoit aussi l'échange automatique des parts de catégorie B de SEC contre des parts en cas de liquidation ou de dissolution de la FPI.

### *Droits préférentiels de souscription*

Si la FPI ou la société en commandite décident d'émettre à une personne qui n'est pas membre de leur groupe des titres de participation de la FPI ou de la société en commandite, des titres donnant droit, par conversion ou échange, à des titres de participation de la FPI ou de la société en commandite ou des options ou autres droits permettant d'acquérir de tels titres (les « **titres émis** »), la convention d'échange confère à GWL, tant qu'elle détient une participation réelle d'au moins 10 % dans la FPI (après dilution), des droits préférentiels permettant de souscrire des parts, des parts de catégorie B de SEC ou des titres émis afin de maintenir la proportion de sa participation véritable (après dilution). Les droits préférentiels de souscription ne s'appliquent pas à l'émission de titres émis dans certaines circonstances.

### *Droits d'inscription*

La convention d'échange confère à GWL le droit (le « **droit d'inscription complémentaire** ») d'exiger que la FPI inclue les parts détenues par ces porteurs de titres, y compris les parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B de SEC, dans tout placement futur réalisé par la FPI par voie de prospectus qu'elle pourrait déposer auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada, sous réserve de certaines conditions.

En outre, la convention d'échange confère à GWL le droit (le « **droit d'inscription sur demande** ») d'exiger que la FPI déploie des efforts commerciaux raisonnables pour déposer un ou plusieurs prospectus auprès des autorités en valeurs mobilières du Canada afin que soient visées les parts détenues par ces porteurs de titres, y compris les parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B de SEC, aux fins de placement (un « **placement sur demande** »). GWL n'aura pas le droit de demander plus de deux placements sur demande par année civile, et chaque placement sur demande doit se rapporter au nombre de parts raisonnablement susceptible d'entraîner un produit brut d'au moins 20 millions de dollars.

Le droit d'inscription complémentaire et le droit d'inscription sur demande sont tous deux exerçables en tout temps, pourvu que GWL ait une participation réelle d'au moins 10 % dans la FPI (après dilution) au moment de l'exercice. Le droit d'inscription complémentaire et le droit d'inscription sur demande sont assujettis à diverses conditions et restrictions, et la FPI a le droit de reporter d'au plus 90 jours tout placement sur demande dans certaines circonstances.

### *Droits d'égalité de traitement/de vente forcée*

La convention d'échange prévoit que si GWL détient une participation réelle d'au moins 10 % dans la FPI (après dilution) et que GWL en fait la demande, la FPI fera en sorte qu'un acquéreur (autre que la FPI ou un membre de son groupe) de parts de catégorie B de SEC (ou tout cessionnaire autorisé) acquière une quote-part des parts de catégorie B de SEC appartenant à GWL, selon essentiellement les mêmes modalités et sous réserve des mêmes conditions que celles qui s'appliquent à l'acquisition, par l'acquéreur, de parts de catégorie B de SEC détenues par la FPI. Si GWL possède une participation réelle de moins de 10 % dans la FPI (après dilution), la FPI aura le droit, dans le cadre de la vente directe ou indirecte de la totalité de ses parts de catégorie B de SEC, d'exiger que GWL ou tout cessionnaire autorisé vendent leurs parts de catégorie B de SEC selon les mêmes modalités que celles qui s'appliquent à la vente directe ou indirecte, par la FPI, de toutes les autres participations dans la société en commandite et, sur présentation d'une telle demande par la FPI et une fois une telle vente réalisée, GWL ne détiendra plus de participation dans la société en commandite.

### *Cession*

Sous réserve de certaines exceptions limitées, la convention d'échange ne peut être cédée par GWL sans le consentement écrit préalable de la FPI si ce n'est à une ou plusieurs sociétés du même groupe que GWL, pourvu que cette entité demeure une société du même groupe que GWL.

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

### **Poursuites**

Propriétés de Choix peut éventuellement faire l'objet d'actions en justice et de réclamations survenant dans le cours normal des affaires. Le résultat de pareilles poursuites et réclamations demeure incertain. Compte tenu de l'information actuellement disponible, toute action en justice ou réclamation que ce soit, considérée individuellement ou collectivement, ne devrait pas avoir une incidence importante sur Propriétés de Choix.

### **Application de la loi**

La FPI n'a connaissance d'aucune pénalité ou sanction qui lui aurait été imposée par un tribunal ou une autorité de réglementation en valeurs mobilières ou tout autre organisme de réglementation contre elle, et la FPI n'a conclu aucun règlement à l'amiable devant un tribunal ou autorité de réglementation en valeurs mobilières.

## **XIX. MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES**

Mis à part ce qui est décrit dans la présente notice annuelle et le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix, les fiduciaires, membres de la direction de Propriétés de Choix, toute personne qui détient en propriété véritable ou contrôle plus de 10 % de toute catégorie ou série de titres en circulation de Propriétés de Choix ou tout membre du groupe de l'une ou l'autre des personnes susdites ou personnes ayant des liens avec celles-ci n'ont pas d'intérêt d'importance direct ou indirect dans une opération conclue au cours des trois années précédentes ou dans une opération proposée qui a un effet important ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait une incidence d'importance sur Propriétés de Choix ou l'une ou l'autre de ses filiales.

La politique de Propriétés de Choix est de traiter toute opération et régler tout solde avec toutes personnes apparentées selon les conditions et dispositions du marché.

Le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** ») prévoit l'obligation d'obtenir une évaluation d'une opération entre personnes apparentées ainsi que l'approbation des porteurs minoritaires dans un certain nombre de circonstances. Une dispense desdites exigences est disponible lorsque la juste valeur marchande de pareille opération ne dépasse pas 25 % de la capitalisation boursière de l'émetteur. Une dispense des obligations prévues au Règlement 61-101 a été accordée à la FPI sous réserve de certaines conditions. La dispense lui permet d'être exemptée de l'obligation d'obtenir une évaluation et l'approbation des porteurs minoritaires pour des opérations qui ne dépasseraient pas 25 % de la capitalisation boursière de la FPI, si les parts de catégorie B de SEC échangeables de la société en commandite détenues par GWL sont comprises dans le calcul de la capitalisation boursière de la FPI.

Il s'ensuit que le seuil de 25 % au-dessus duquel l'obligation d'obtenir une évaluation ainsi que l'approbation des porteurs minoritaires s'appliquerait, est majoré pour inclure les parts échangeables.

Des renseignements supplémentaires sur les opérations entre apparentées sont présentés à la rubrique 13 « Transactions avec des parties liées » du rapport de gestion compris dans le rapport annuel de 2021 de Propriétés de Choix.

## **XX. AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ PAR L'ACTE DE FIDUCIE**

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. est l'auditeur de la FPI et a produit le Rapport des auditeurs indépendants aux porteurs afférent aux états financiers consolidés annuels audités de la FPI. KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. a confirmé être indépendant au sens des règlements applicables et conformément aux règles pertinentes applicables à l'interprétation prévues par les organismes professionnels compétents au Canada et la législation et réglementation applicable.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est Compagnie Trust TSX à son bureau principal à Toronto, en Ontario; le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie des débentures de la FPI est Compagnie Trust BNY Canada et le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie des débentures prises en charge et des débentures de la société en commandite est Société de fiducie Computershare du Canada.

## **XXI. RENSEIGNEMENTS SUR LE COMITÉ D'AUDIT**

Le mandat du comité d'audit, approuvé par le conseil, est inclus à l'Annexe B. Les membres du comité d'audit sont mentionnés ci-dessus à la rubrique « Fiduciaires et membres de la direction de la FPI — Fiduciaires ». Tous les membres du comité d'audit sont indépendants et ont des compétences financières (au sens attribué à ces termes dans le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*) et leur formation et expérience pertinentes et qualifications professionnelles en rapport à leur rôle à titre de membre du comité d'audit sont comme suit :

*Karen A. Kinsley (présidente)* – M<sup>me</sup> Kinsley, une administratrice de sociétés, a précédemment occupé divers postes au cours de ses 25 ans de carrière au sein de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « **SCHL** »), dont le poste de présidente et chef de la direction de 2003 à 2013. M<sup>me</sup> Kinsley est présidente du comité d'audit de la Banque Nationale du Canada et membre du comité d'audit de Saputo Inc. Elle est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université d'Ottawa. M<sup>me</sup> Kinsley détient le titre de fellow de l'ordre des Comptables professionnels agréés de l'Ontario et a obtenu le titre d'administratrice agréée (IAS.A) de l'Institut des administrateurs de sociétés.

*Christie J. B. Clark* – M. Clark, un administrateur de sociétés, détient le titre de fellow comptable agréé et de fellow comptable professionnel agréé et a occupé précédemment divers postes au sein de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., dont celui de chef de la direction et d'associé principal de 2005 à 2011. M. Clark exerce les fonctions de président des comités d'audit de Les Compagnies Loblaw limitées et d'Air Canada et il est membre des comités d'audit du Groupe SNC-Lavalin Inc. et de l'Hôpital Sunnybrook. En outre, M. Clark est également un administrateur du Comité olympique canadien, de la Fondation olympique canadienne, de À nous le podium et de la fondation de l'Hôpital Sunnybrook. M. Clark a précédemment siégé à titre d'administrateur de Hydro One Limited, de Hydro One Inc., de Brookfield Office Properties Inc. et de Société financière IGM Inc. Il est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Queen's et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto.

*L. Jay Cross* – M. Cross, un administrateur de sociétés, est président de The Howard Hughes Corporation. Auparavant, il a occupé le poste de président de Related Hudson Yards de 2008 à 2020, où il a dirigé les activités de transformation du chantier Hudson Yards dans la ville de New York des sociétés liées. M. Cross compte plus de 30 ans d'expériences variées en immobilier et en gestion d'entreprise, notamment en qualité de président du New York Jets LLC et de président des activités commerciales du club de basketball Heat de Miami de la NBA. M. Cross est titulaire d'un baccalauréat en génie nucléaire de l'Université de Toronto et d'une maîtrise en technologie architecturale de l'Université Columbia.

*Dale R. Ponder* – M<sup>me</sup> Ponder, administratrice de sociétés, est l'ancienne coprésidente nationale du conseil d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. (« **Osler** »), en plus d'avoir siégé au conseil de la société en nom collectif et au sein de l'équipe de direction principale du cabinet pendant plus de 20 ans. Elle est la plus récente ancienne associée directrice nationale et chef de la direction d'Osler, et auparavant était co-associée directrice nationale du cabinet, postes qu'elle a occupés de 2001 à 2017. La pratique de M<sup>me</sup> Ponder portait principalement sur les fusions et acquisitions, la réglementation des valeurs mobilières et la gouvernance. M<sup>me</sup> Ponder a acquis une vaste expérience dans la direction d'opérations de fusion et d'acquisition dans les secteurs publics et privés, à l'égard des marchés financiers et à titre de conseillère au sein de conseils de sociétés ouvertes. De plus, M<sup>me</sup> Ponder est membre du conseil d'administration de LifeWorks Inc. et du Holland Bloorview Kids Rehabilitation Hospital, en plus d'être présidente fondatrice et membre du comité d'audit du Canadian Business Growth Fund. Elle a également siégé auparavant au conseil et au comité d'audit du St. Michael's Hospital. M<sup>me</sup> Ponder est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario et est membre du Barreau de l'Ontario.

## XXII. HONORAIRES D'AUDIT EXTERNE

L'ensemble des honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeur externe indépendant, pour l'audit des états financiers de la FPI et pour d'autres services rendus au cours des exercices 2021 et 2020 se répartit comme suit :

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Honoraires d'audit <sup>(1)</sup>	1 198 464	1 385 404
Honoraires pour services liés à l'audit <sup>(2)</sup>	139 100	139 100
Honoraires pour services fiscaux	—	—
Autres honoraires <sup>(3)</sup>	82 925	—
<b>Total des honoraires<sup>(4)</sup></b>	<b>1 420 489</b>	<b>1 524 504</b>

(1) Les honoraires d'audit comprennent les honoraires pour les services liés à l'audit des états financiers consolidés de la FPI, l'examen des états financiers trimestriels, le prospectus et les documents d'offre.

(2) Les honoraires pour services liés à l'audit comprennent les honoraires pour les services de traduction vers le français des états financiers et des dépôts réglementaires de la FPI.

(3) Les autres honoraires comprennent des honoraires liés à l'examen des états financiers consolidés de Société en commandite CPH Master.

(4) Les honoraires pour 2021 et 2020 comprenaient les frais administratifs et les dépenses personnelles.

Le mandat du comité d'audit prévoit que tout service non lié à l'audit rendu par l'auditeur doit être approuvé au préalable par le comité d'audit. Le comité d'audit peut déléguer à un ou plusieurs de ses membres, le pouvoir d'approuver au préalable tout service non lié à l'audit devant être rendu par l'auditeur, dans la mesure permise par la loi.

### **XXIII. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Des renseignements complémentaires, y compris la rémunération et les prêts consentis aux fiduciaires et membres de la direction, les principaux porteurs de titres de la FPI, et le cas échéant, les titres dont l'émission est autorisée en vertu des régimes de rémunération à base d'actions figurent dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI aux fins de l'assemblée annuelle et extraordinaire des actionnaires qui a été tenue le 30 avril 2021. Des renseignements financiers supplémentaires sont également fournis dans les états financiers consolidés de la société et dans le rapport de gestion pour son dernier exercice clos.

Des renseignements complémentaires au sujet de la FPI ont été déposés par l'intermédiaire du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (SEDAR) et sont accessibles en ligne au [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et au [www.choicereit.ca](http://www.choicereit.ca).

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
<b><u>IMMEUBLES DE COMMERCE DE DÉTAIL</u></b>						
Alberta	1050 Yankee Valley Boulevard	Airdrie	34 437	5 493	39 930	2029
	300 Veterans Boulevard NE	Airdrie	158 398	47 787	206 185	2025
	5007-52nd Street	Athabasca	40 136	-	40 136	2030
	5201 30 Ave	Beaumont	31 186	11 225	42 411	2029
	731 Alberta St West	Brooks	25 134	10 539	35 673	2031
	100 Country Village Road NE	Calgary	154 077	11 857	165 934	2028
	15915 Macleod Trail SE	Calgary	144 531	-	144 531	2029
	19655 Seton Way SE Calgary	Calgary	104 774	-	104 774	2033
	222 - 58th Ave S E	Calgary	53 114	-	53 114	2027
	2928 - 23rd Street NE	Calgary	50 000	-	50 000	2028
	3575-20th Avenue NE	Calgary	161 455	24 151	185 606	2023
	3633 Westwinds Drive NE	Calgary	161 951	-	161 951	2025
	4700-130th Avenue SE	Calgary	151 559	20 092	171 651	2028
	5858 Signal Hill Cntr SW	Calgary	122 147	-	122 147	2030
	7020 - 4th Street NW	Calgary	147 680	2 194	149 874	2026
	Creekside Shopping Centre	Calgary	17 132	316 314	333 446	2022
	Glenmore Square	Calgary	11 675	57 511	69 186	2027
	Great Plains Plaza	Calgary	-	20 728	20 728	-
	Mahogany Village Market	Calgary	16 405	191 149	207 554	2032
	Shawnessy Village	Calgary	-	109 179	109 179	-
	7005-48th Avenue	Camrose	139 498	-	139 498	2026
	Cornerstone Camrose	Camrose	6 167	99 721	105 888	2032
	210 5th Ave SW	Cochrane	28 665	9 564	38 229	2026
	5335-55th Street	Cold Lake	28 561	-	28 561	2029
	16 Superior St	Devon	30 918	-	30 918	2029
	11443 - 11625 Kingsway NW	Edmonton	97 315	16 492	113 807	2023
	12350-137 Avenue	Edmonton	158 840	6 012	164 852	2023
	13704 - 42 Street	Edmonton	-	14 793	14 793	-
	14740-111th Avenue	Edmonton	74 884	15 865	90 749	2027
	167 Ave & McConachie Way	Edmonton	28 504	-	28 504	2031
	17303 Stony Plain Road	Edmonton	156 576	17 389	173 965	2029
	4211 - 139 Avenue	Edmonton	-	52 467	52 467	-
	4410-17th Street NW	Edmonton	131 460	38 790	170 250	2023
	4821 Calgary Trail NW	Edmonton	151 647	-	151 647	2030
	4950-137 Avenue	Edmonton	163 324	12 312	175 636	2030
	6904-99 Street	Edmonton	55 660	56 720	112 380	2029
	8121 - 118 Avenue NW	Edmonton	10 482	-	10 482	2031
	9711-23rd Avenue NW	Edmonton	147 280	10 805	158 085	2026
	Clareview Towne Centre	Edmonton	-	69 408	69 408	-
	Crossroads Shopping Centre	Edmonton	-	13 520	13 520	-
	Harvest Hills Edmonton	Edmonton	52 011	1	52 012	2041
	Harvest Pointe - Walker S. Land	Edmonton	8 769	58 685	67 453	2033
	South Edmonton Commons SC	Edmonton	-	167 359	167 359	-
	South Trail Shopping Centre	Edmonton	35 725	33 124	68 849	2025

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	Southpoint Shopping Centre	Edmonton	-	40 829	40 829	-
	Summer Breeze Shopping Plaza	Edmonton	-	26 374	26 374	-
	Sunwapta Centre	Edmonton	-	33 196	33 196	-
	Sunwapta West LP	Edmonton	-	1	1	-
	4431-4th Avenue	Edson	44 861	-	44 861	2029
	Cornerstone Fort McMurray	Fort McMurray	-	17 756	17 756	-
	#100 8802 - 100th St	Fort Saskatchewan	39 890	21 101	60 991	2026
	100 Westpark Blvd	Fort Saskatchewan	17 237	-	17 237	2031
	Cornerstone Fort Saskatchewan	Fort Saskatchewan	-	78 077	78 077	-
	10702 - 83rd Avenue	Grande Prairie	33 375	-	33 375	2030
	12225-99th Street	Grande Prairie	142 108	-	142 108	2028
	1103 18 St SE	High River	39 401	-	39 401	2028
	5080 - 43rd Ave	Innisfail	31 334	11 114	42 448	2028
	10527 101 Ave	Lac La Biche	39 922	-	39 922	2030
	5700 Highway 2A	Lacombe	40 607	12 022	52 629	2035
	3515 Mayor McGrath Drive S.	Lethbridge	164 227	16 149	180 376	2024
	5031-44th Street	Lloydminster	108 529	53 834	162 363	2028
	8901 - 100th St	Morinville	29 711	11 063	40 774	2030
	9 Sandstone Gate	Okotoks	31 084	-	31 084	2029
	Cornerstone Okotoks	Okotoks	-	78 370	78 370	-
	Cornerstone Olds	Olds	-	56 321	56 321	-
	7613-100th Avenue	Peace River	58 225	-	58 225	2029
	5561 Highway #53	Ponoka	38 942	-	38 942	2027
	15-6350 67th Street	Red Deer	53 089	-	53 089	2027
	100-410 Baseline Road	Sherwood Park	136 180	7 910	144 090	2027
	Cornerstone Slave Lake	Slave Lake	8 554	53 173	61 727	2023
	1 -110 Campsite Road	Spruce Grove	134 941	-	134 941	2031
	Lot 8B and Lot 13	Spruce Grove	30 648	-	30 648	2033
	101 Street Albert Road	St. Albert	109 122	11 035	120 157	2028
	Erin Ridge Shopping Centre	St. Albert	17 000	66 748	83 747	2040
	101-900 Pine Rd	Strathmore	44 281	20 094	64 375	2029
	70 Hewlett Park Landing	Sylvan Lake	37 523	-	37 523	2028
	4734 - 50 Avenue	Vegreville	40 093	-	40 093	2028
	2601-14th Avenue	Wainwright	39 922	-	39 922	2028
	10851-100th Street	Westlock	39 922	-	39 922	2030
	4420-52nd Ave	Whitecourt	28 392	9 447	37 839	2031
<b>Total Alberta</b>			<b>4 671 196</b>	<b>2 145 856</b>	<b>6 817 052</b>	
Colombie-Britannique	2855 Gladwin Road	Abbotsford	141 570	-	141 570	2029
	221 Highway 16 West	Burns Lake	51 241	-	51 241	2030
	Discovery Harbour Centre	Campbell River	67 719	155 226	222 944	2023
	1502 Columbia Ave	Castlegar	26 187	30 390	56 577	2029
	45779 Luckakuck Way	Chilliwack	130 022	-	130 022	2026
	1301 Lougheed Highway	Coquitlam	134 258	62 425	196 683	2027
	3000 Lougheed Highway	Coquitlam	140 725	139 118	279 843	2027

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	435 - 455 North Road	Coquitlam	35 633	50 446	86 079	2025
	465 North Road	Coquitlam	-	9 397	9 397	-
	Pinetree Village S.C.	Coquitlam	-	198 965	198 965	-
	757 789 - 795 Ryan Road	Courtenay	102 025	32 881	134 906	2027
	2100 - 17th Street N.	Cranbrook	132 090	-	132 090	2027
	1501 Cook St	Creston	38 798	-	38 798	2030
	1401 Alaska Ave	Dawson Creek	29 709	10 584	40 293	2029
	8195-120th Street	Delta	145 369	8 255	153 624	2025
	1792 9th Avenue	Fernie	39 922	-	39 922	2030
	7000 27th St	Grand Forks	40 374	-	40 374	2030
	910 Columbia Street West	Kamloops	58 634	5 589	64 223	2029
	Columbia Place	Kamloops	8 592	60 838	69 430	2027
	Columbia Square	Kamloops	-	51 423	51 423	-
	9970 Main Street	Lake Country	10 192	3 533	13 725	2031
	835 Langford Parkway	Langford	127 549	-	127 549	2034
	11969-200th Street	Maple Ridge	-	65 564	65 564	-
	Maple Ridge Square	Maple Ridge	45 197	36 933	82 130	2031
	32136 Lougheed Highway	Mission	130 531	-	130 531	2024
	6435 Metral Drive	Nanaimo	141 616	-	141 616	2026
	1632 Lonsdale Avenue	North Vancouver	48 761	2 169	50 930	2035
	3455 Johnston Road	Port Alberni	34 048	24 263	58 311	2024
	2155 Ferry Avenue	Prince George	139 265	-	139 265	2029
	2335 Maple Dr E	Quesnel	58 224	-	58 224	2030
	4651 & 4671 No.3 Road	Richmond	137 492	26 125	163 617	2024
	14650-104th Avenue	Surrey	147 420	-	147 420	2029
	18765 Fraser Highway	Surrey	41 029	-	41 029	2031
	2332-160th Street	Surrey	137 094	105 842	242 936	2034
	7550 King George Highway	Surrey	139 332	-	139 332	2028
	1460 East Hastings St	Vancouver	21 060	-	21 060	2031
	2303 West 41st Avenue	Vancouver	10 663	-	10 663	2035
	3185 Grandview Highway	Vancouver	136 570	-	136 570	2027
	350 SE Marine Drive	Vancouver	621 179	-	621 179	2028
	2110 Ryley Ave	Vanderhoof	38 049	-	38 049	2030
	5001 Anderson Way	Vernon	154 717	-	154 717	2030
	Island Home Centre	Victoria	-	166 694	166 694	-
<b>Total Colombie-Britannique</b>			<b>3 642 856</b>	<b>1 246 659</b>	<b>4 889 515</b>	
Manitoba	15 1st Ave NE	Dauphin	28 351	-	28 351	2024
	366 Main Street	Selkirk	23 620	42 260	65 880	2033
	130 Pth Highway 12 North	Steinbach	97 421	8 620	106 041	2027
	155 Cargill Rd	Winkler	-	11 585	11 585	-
	175 Cargill Road	Winkler	110 253	-	110 253	2030
	1035 Gateway Rd	Winnipeg	103 555	-	103 555	2027
	1445 Main St	Winnipeg	21 130	-	21 130	2023
	1578 Regent Avenue W	Winnipeg	139 695	-	139 695	2029

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	1725 Ellice Avenue	Winnipeg	58 600	14 000	72 600	2029
	2132 & 2136 McPhillips Street	Winnipeg	141 765	27 537	169 302	2025
	215 St Anne's Road	Winnipeg	146 166	-	146 166	2027
	3193 Portage Avenue	Winnipeg	124 839	20 331	145 170	2029
	550 Kenaston Blvd	Winnipeg	43 120	-	43 120	2027
	600 Notre Dame Ave	Winnipeg	25 346	-	25 346	2031
	80 Bison Drive	Winnipeg	72 362	-	72 362	2029
<b>Total Manitoba</b>			<b>1 136 223</b>	<b>124 333</b>	<b>1 260 556</b>	
Nouveau-Brunswick	620 640 & 700 St. Peter Avenue	Bathurst	72 283	89 929	162 212	2029
	2 Johnson Street	Chatham	31 500	32 414	63 914	2030
	170 Renfrew Street	Dalhousie	13 800	-	13 800	2024
	419 Main Street	Doaktown	10 500	-	10 500	2030
	577 Victoria Street	Edmundston	80 357	15 155	95 512	2029
	471 Smythe Street	Fredericton	44 820	2 217	47 037	2031
	Nashwaaksis Place	Fredericton	45 000	-	45 000	2029
	240 Madawaska Road	Grand Falls	83 859	8 940	92 799	2025
	408 King George Highway	Miramichi	48 535	-	48 535	2026
	165 Main Street	Moncton	95 731	80 838	176 569	2027
	520 St. George Boulevard	Moncton	20 035	-	20 035	2024
	89 Trinity Drive	Moncton	89 134	-	89 134	2030
	Wheeler Park PC	Moncton	-	273 071	273 071	-
	1150 Onondaga Street	Oromocto	47 085	6 491	53 576	2028
	52 Rue Rochette	Petit Rocher	11 240	-	11 240	2030
	220 Main Street	Plaster Rock	6 500	-	6 500	2028
	429 Coverdale Road	Riverview	87 799	-	87 799	2025
	115 Campbell Road & 77 Marr Road	Rothsay	106 656	57 124	163 780	2029
	75 Main Street	Sackville	14 512	-	14 512	2029
	650 Somerset Street	Saint John	51 076	11 397	62 473	2024
	3070 Main Street	Salisbury	8 578	8 713	17 291	2028
	307 Main Street E	Shediac	18 067	-	18 067	2023
	313 Main Street E	Shediac	-	13 870	13 870	-
	232 Water Street	St. Andrew	13 984	-	13 984	2029
	195 King Street	St. Stephen	48 108	6 018	54 126	2024
	44 Lower Cove Road	Sussex	73 771	-	73 771	2025
	3455 Principale Avenue	Tracadie	68 594	-	68 594	2026
	351 Connell Street	Woodstock	82 343	-	82 343	2025
<b>Total Nouveau-Brunswick</b>			<b>1 273 867</b>	<b>606 177</b>	<b>1 880 044</b>	
Terre-Neuve-et-Labrador	5 Murphy Square	Corner Brook	61 087	-	61 087	2027
	Gander Mall	Gander	44 653	12 703	57 356	2026
	17 Cromer Avenue	Grand Falls	44 672	-	44 672	2025
	150 Old Placentia Road	Mount Pearl	41 493	3 914	45 407	2027
	20 Lake Avenue	St. John's	69 426	-	69 426	2024
	260 Blackmarsh Road	St. John's	106 656	9 000	115 656	2027

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	55 Stavanger Drive	St. John's	46 409	5 000	51 409	2027
	62 Prince Rupert St	Stephenville	39 310	6 363	45 673	2029
<b>Total Terre-Neuve-et-Labrador</b>			<b>453 706</b>	<b>36 980</b>	<b>490 686</b>	
Nouvelle-Écosse	126 Albion Street S	Amherst	68 658	12 374	81 032	2027
	21 St. Anthony Street	Annapolis Royal	14 356	7 707	22 063	2028
	26 Market St	Antigonish	78 665	17 005	95 670	2027
	3695 Highway 3	Barrington Passage	28 583	12 158	40 741	2023
	1650 Bedford Highway	Bedford	72 393	7 532	79 925	2033
	197 Commercial Street	Berwick	8 400	-	8 400	2024
	205 - 211 Duke St	Chester	13 874	6 004	19 878	2030
	135 Wyse Road	Dartmouth	-	10 028	10 028	-
	30 Lamont Terrace	Dartmouth	-	129 580	129 580	-
	650 Portland Street	Dartmouth	135 723	126 295	262 018	2027
	9 Braemar Drive	Dartmouth	61 745	-	61 745	2034
	Dartmouth Crossing Shopping Centre	Dartmouth	-	591 912	591 912	-
	490 Highway #303	Digby	48 060	1 400	49 460	2023
	291 - 295 Highway #214	Elmsdale	47 295	11 354	58 649	2024
	155 Reserve Street PO Box 41	Glace Bay	47 500	18 178	65 678	2023
	1075 Barrington Street	Halifax	50 311	7 449	57 760	2031
	172 - 194 Chain Lake Drive	Halifax	-	309 353	309 353	-
	201 Chain Lake Drive	Halifax	-	68 409	68 409	-
	209 Chain Lake Drive	Halifax	-	44 713	44 713	-
	3601 & 3711 Joseph Howe Dr	Halifax	129 309	54 040	183 349	2028
	6141 Young Street	Halifax	44 686	6 873	51 559	2028
	7111 Chebucto Road	Halifax	45 227	-	45 227	2025
	Halifax Park Centre	Halifax	-	56 163	56 163	-
	Lacewood Square	Halifax	-	45 465	45 465	-
	Young Kempt Centre	Halifax	-	29 930	29 930	-
	47 Main Street	Hantsport	6 803	-	6 803	2026
	470 Main Street	Kingston	64 228	7 776	72 004	2028
	50 Milton Road	Liverpool	47 300	7 600	54 900	2026
	745 Sackville Drive	Lower Sackville	100 303	16 578	116 881	2027
	143 Victoria Road	Lunenburg	19 125	7 757	26 882	2031
	543 Main Street	Mahone Bay	7 796	-	7 796	2027
	306-316 Main Street	Middleton	10 270	3 991	14 261	2028
	9064 Commercial Street	New Minas	59 845	-	59 845	2029
	125 King Street	North Sydney	36 975	7 324	44 299	2024
	50 Paint Street	Port Hawkesbury	47 273	-	47 273	2025
	5528 Highway #7	Porters Lake	47 067	56 783	103 850	2028
	332 333 & 370 Welton Street	Sydney	36 370	136 104	172 474	2024
	46 Elm Street	Truro	69 501	12 957	82 458	2027
	5178 Highway #3	Upper Tantallon	63 878	-	63 878	2025
	11 Cole Drive	Windsor	47 750	7 548	55 298	2028
	396 Main Street	Wolfville	9 378	-	9 378	2029

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	104 Starrs Road	Yarmouth	81 639	33 123	114 762	2026
<b>Total Nouvelle-Écosse</b>			<b>1 650 286</b>	<b>1 871 463</b>	<b>3 521 749</b>	
Ontario	30 Kingston Road W	Ajax	98 590	-	98 590	2023
	420 - 470 Main Street S	Alexandria	37 000	26 753	63 753	2028
	512 St. Phillippe Street	Alfred	17 507	-	17 507	2030
	30 King St S	Alliston	72 247	8 959	81 206	2029
	401 Ottawa Street	Almonte	37 746	22 800	60 546	2029
	181 Sandwich Street S	Amherstburg	31 676	-	31 676	2024
	54 Wilson St W	Ancaster	65 541	10 998	76 539	2029
	285 Mill Street RR 1	Angus	27 025	12 945	39 970	2025
	39 Winners Circle Drive	Arnprior	22 950	34 704	57 654	2025
	15900 Bayview Avenue	Aurora	106 665	18 825	125 490	2026
	Aurora Market Place	Aurora	-	38 099	38 099	-
	657 John Street N	Aylmer	43 651	1 930	45 581	2031
	127 Hastings Street N	Bancroft	25 338	-	25 338	2030
	201 - 211 Cundles Rd E	Barrie	-	65 609	65 609	-
	307-637 Cundles Road East	Barrie	-	156 460	156 460	-
	319 Blake Street	Barrie	15 824	-	15 824	2030
	472 Bayfield Street	Barrie	83 812	-	83 812	2029
	620 Yonge Street	Barrie	83 640	-	83 640	2031
	Cundles & Duckworth	Barrie	83 554	33 337	116 891	2031
	20 Beaver Avenue	Beaverton	-	4 410	4 410	-
	30 Beaver Avenue	Beaverton	50 516	-	50 516	2031
	211 Bell Boulevard	Belleville	45 112	-	45 112	2029
	400 Dundas Street E	Belleville	50 430	6 133	56 563	2030
	75 - 85 - 105 Causley Street	Blind River	14 932	15 211	30 143	2030
	487 Queen St S	Bolton	59 827	-	59 827	2027
	99 McEwan Drive East	Bolton	-	90 519	90 519	-
	2375 Highway #2	Bowmanville	46 312	-	46 312	2024
	270 Wellington Street	Bracebridge	60 007	-	60 007	2030
	Highway 88 West	Bradford	50 075	31 158	81 233	2023
	Springdale Square	Brampton	62 023	43 915	105 938	2026
	155 Elizabeth Street	Brighton	43 787	2 643	46 430	2025
	1972 Parkdale Avenue	Brockville	91 721	15 044	106 765	2023
	1025 & 1059 Plains Rd E	Burlington	83 029	70 521	153 550	2030
	2025 Guelph Line	Burlington	94 851	83 873	178 724	2030
	2515 Appleby Line	Burlington	79 710	35 144	114 854	2023
	180 Holiday Inn Dr	Cambridge	59 250	23 223	82 473	2028
	400 Conestoga Boulevard	Cambridge	82 422	-	82 422	2030
	455 McNeely Avenue	Carleton Place	71 924	-	71 924	2030
	801 St Clair Street N	Chatham	91 230	-	91 230	2025
	North Maple Mall	Chatham	-	153 468	153 468	-
	31-1 Highway #11 W	Cochrane	19 953	-	19 953	2030
	12 Hurontario Street	Collingwood	57 795	-	57 795	2028

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	31 9th St E	Cornwall	54 167	63 736	117 903	2030
	Brookdale Centre	Cornwall	-	266 978	266 978	-
	165 Bunker Avenue	Corunna	28 126	-	28 126	2023
	1428 Highway 2 West	Courtice	30 309	-	30 309	2035
	227 Main Street	Delhi	18 344	-	18 344	2029
	177 Highway #108 N	Elliot Lake	32 644	-	32 644	2029
	66 Fourth Avenue	Englehart	7 968	-	7 968	2030
	745 Centre Street	Espanola	50 503	-	50 503	2027
	220 Royal York Road	Etobicoke	20 182	-	20 182	2030
	2399 Lake Shore Road	Etobicoke	10 791	-	10 791	2024
	330 Queen's Plate Dr	Etobicoke	91 821	14 047	105 868	2031
	3671 Dundas Street W	Etobicoke	53 352	-	53 352	2029
	380 The East Mall	Etobicoke	81 914	11 965	93 879	2030
	Lloyd Manor Plaza	Etobicoke	5 209	68 195	73 404	2029
	1135 Thompson Road	Fort Erie	31 784	-	31 784	2026
	171 Guelph St	Georgetown	113 265	-	113 265	2032
	Halton Village	Georgetown	-	100 309	100 309	-
	1012 Main Street	Geraldton	25 744	-	25 744	2030
	Highway 8	Goderich	59 773	-	59 773	2028
	40 Meredith Street	Gore Bay	9 486	-	9 486	2030
	98 Ontario Str. S	Grand Bend	16 390	1 640	18 030	2025
	290 First Street N	Gravenhurst	49 932	-	49 932	2026
	361 South Service Road	Grimsby	90 229	-	90 229	2023
	1045 Paisley Road	Guelph	96 983	-	96 983	2036
	Clair/Gordon	Guelph	56 776	32 150	88 926	2036
	160 Main Street S	Hagersville	12 213	-	12 213	2029
	100 Rorke Avenue	Haileybury	18 358	12 242	30 600	2024
	5121 Country Road #21	Haliburton	35 702	-	35 702	2025
	1124 Main Street E	Hamilton	-	19 004	19 004	-
	435 - 447 Main Street E	Hamilton	20 283	37 520	57 803	2030
	50 Dundurn St	Hamilton	71 202	54 139	125 341	2031
	65 Mall Road	Hamilton	91 084	11 909	102 993	2028
	675 Rymal Rd E	Hamilton	39 433	10 787	50 220	2034
	5200 Highway 69 N	Hanmer	45 029	-	45 029	2031
	800-880 10th Street	Hanover	39 473	94 337	133 810	2031
	69 King Street East	Harrow	10 671	-	10 671	2031
	52 Bridge Street	Hastings	15 400	-	15 400	2035
	1560 Cameron Street	Hawkesbury	60 928	-	60 928	2030
	1521 Highway 11 West	Hearst	50 369	-	50 369	2029
	131 Howland Drive	Huntsville	69 013	-	69 013	2031
	91 King William Street	Huntsville	-	33 470	33 470	-
	2211-20th Sideroad Road	Innisfil	33 705	23 841	57 546	2023
	Eagleson Road	Kanata	103 152	-	103 152	2033
	55 Brunetville Road	Kapuskasing	41 585	-	41 585	2030
	665 Philip Place	Kincardine	25 738	19 612	45 350	2031

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	1030 Coverdale Dr	Kingston	37 762	-	37 762	2028
	1048 Midland Avenue	Kingston	80 766	-	80 766	2030
	1100 Princess Street	Kingston	81 332	86 196	167 528	2031
	1162 Division Street	Kingston	37 863	-	37 863	2034
	Gardiners Town Centre	Kingston	-	104 286	104 286	-
	123 Pioneer Park	Kitchener	60 175	70 226	130 401	2033
	1375 Weber St E	Kitchener	60 058	30 688	90 746	2023
	750 Ottawa Street S	Kitchener	115 000	-	115 000	2031
	875 Highland Road W	Kitchener	153 618	80 426	234 044	2023
	215 Talbot Street E	Leamington	84 017	53 346	137 363	2025
	400 Kent Street W	Lindsay	60 024	5 236	65 260	2031
	40 Meredith Street	Little Current	10 726	-	10 726	2030
	24-65 Regional Road	Lively	30 768	-	30 768	2030
	1205 Oxford Street	London	102 983	5 533	108 516	2027
	1740 Richmond Street N	London	40 419	3 790	44 209	2031
	635 Southdale Road E	London	38 942	20 093	59 035	2028
	825 Oxford Street E	London	106 903	-	106 903	2026
	960 Hamilton Road	London	20 260	-	20 260	2029
	London North Shopping Centre	London	-	249 033	249 033	-
	3-12 Huron Walk	Manitowadge	8 000	13 598	21 598	2031
	200 Bullock Drive	Markham	116 462	12 102	128 564	2025
	7075 Markham Rd	Markham	55 890	-	55 890	2032
	Woodside Power Centre	Markham	-	179 541	179 541	-
	9186 Highway 93 South	Midland	18 329	-	18 329	2035
	820 Main Street E	Milton	117 753	-	117 753	2024
	1250 South Service Road	Mississauga	55 088	74 293	129 381	2031
	3045 Mavis Road / 3020 Elmcreek	Mississauga	95 809	27 803	123 612	2036
	3050 Argentia Road	Mississauga	118 244	-	118 244	2024
	5010 Glen Erin Drive	Mississauga	114 864	-	114 864	2034
	Erin Mills Power Centre	Mississauga	-	320 230	320 230	-
	Winston Churchill Power Centre	Mississauga	-	260 064	260 064	-
	5 Main Street	Morrisburg	18 703	-	18 703	2030
	504 Main Street N	Mount Forest	35 313	-	35 313	2030
	2065 Robertson Road	Nepean	47 615	92 068	139 683	2024
	Stafford Centre	Nepean	12 940	123 069	136 009	2025
	1540 Haysville Road	New Hamburg	33 838	-	33 838	2026
	55 Scott Street	New Liskeard	49 642	7 000	56 642	2029
	18120 Yonge Street	Newmarket	148 922	-	148 922	2026
	130 Queen Street	Niagara on the Lake	6 000	-	6 000	2031
	1641 & 1675 Jane Street	North York	29 222	14 830	44 052	2028
	173 Lakeshore Rd W	Oakville	52 508	32 759	85 267	2023
	493 Dundas St West	Oakville	74 439	-	74 439	2032
	Winston Power Centre	Oakville	-	113 336	113 336	-
	50 4th Avenue	Orangeville	68 021	38 346	106 367	2030
	90 C-Line	Orangeville	25 139	-	25 139	2024

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	289 - 293 Coldwater Rd W	Orillia	74 558	23 473	98 031	2030
	1226 Place D'Orleans Drive	Orleans	36 314	45 040	81 354	2023
	481 Gibb Street	Oshawa	80 783	10 895	91 678	2026
	Oshawa Gateway	Oshawa	14 391	55 458	69 849	2029
	190 Richmond Road	Ottawa	84 880	10 183	95 063	2029
	296 Bank Street	Ottawa	43 286	0	43 286	2030
	3201 Greenbank Road	Ottawa	92 479	39 482	131 961	2030
	363 Rideau Street	Ottawa	46 876	-	46 876	2029
	4270 Innes Road	Ottawa	150 368	-	150 368	2026
	64 Isabella Street	Ottawa	19 461	7 867	27 328	2031
	671 River Road	Ottawa	85 289	13 329	98 618	2031
	South Keys Shopping Centre	Ottawa	38 864	219 181	258 045	2026
	1120 Second Avenue E.	Owen Sound	14 900	-	14 900	2030
	1150 16th St E	Owen Sound	63 737	9 160	72 897	2031
	60 Joseph Street	Parry Sound	21 954	12 284	34 238	2030
	230 George Street N	Peterborough	35 325	-	35 325	2029
	1792 Liverpool Road	Pickering	115 529	37 456	152 985	2027
	13311 Loyalist Parkway	Picton	26 771	-	26 771	2030
	1244 Highway 21	Port Elgin	48 020	-	48 020	2031
	20 Jocelyn Road	Port Hope	49 773	-	49 773	2029
	1893 Scugog Street	Port Perry	50 725	5 390	56 115	2028
	150 Prescott Centre Dr	Prescott	44 600	-	44 600	2026
	680 O'Brien Road	Renfrew	74 227	-	74 227	2024
	245 Dixon Road	Rexdale	47 042	22 215	69 257	2023
	Bay Mac Shopping Centre	Richmond Hill	6 764	129 331	136 095	2026
	Oak Ridges Retail L.P.	Richmond Hill	-	19 587	19 587	-
	2737 Laurier Street	Rockland	48 341	4 542	52 883	2029
	600 Murphy Road	Sarnia	113 818	34 600	148 418	2026
	44 Great Northern Road	Sault Ste. Marie	72 095	-	72 095	2028
	1400 Neilson Road	Scarborough	17 065	2 379	19 444	2031
	1806 - 1880 Eglinton Ave E	Scarborough	65 511	110 077	175 588	2028
	2430 Eglinton Ave E	Scarborough	19 906	-	19 906	2023
	2742 Eglinton Avenue E	Scarborough	34 222	-	34 222	2024
	681 Silver Star Boulevard	Scarborough	55 476	-	55 476	2023
	101 Second Line	Shelburne	31 711	-	31 711	2027
	125 Queensway E	Simcoe	102 735	-	102 735	2024
	25 Ferrara Drive	Smiths Falls	40 637	-	40 637	2030
	285 Geneva St	St. Catharines	72 735	-	72 735	2030
	411 Louth Street	St. Catharines	107 233	-	107 233	2026
	780 Queen Street E	St. Mary's	38 759	-	38 759	2029
	1063 Talbot Street	St. Thomas	106 911	-	106 911	2024
	1251 Main Street	Stittsville	68 924	-	68 924	2031
	1300 Main Street	Stittsville	18 536	41 494	60 030	2024
	21 Upper Centennial Pkwy. S	Stoney Creek	88 087	1	88 088	2028
	Fiesta Mall	Stoney Creek	70 124	61 258	131 382	2028

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	865 Ontario St	Stratford	41 047	-	41 047	2031
	626 Victoria Street	Strathroy	98 788	7 250	106 038	2025
	12035 Highway 17 E	Sturgeon Falls	43 648	-	43 648	2031
	1485 Lasalle Boulevard	Sudbury	116 346	-	116 346	2023
	1836 Regent St	Sudbury	46 080	-	46 080	2031
	20895 Dalton Road	Sutton West	19 296	-	19 296	2027
	70 Hope Street W	Tavistock	11 429	-	11 429	2025
	971 Carrick St	Thunder Bay	140 181	-	140 181	2031
	59 Mill Street	Tilbury	29 424	9 291	38 715	2026
	400 Simcoe Street	Tillsonburg	61 158	-	61 158	2027
	654 Algonquin Boulevard E	Timmins	50 020	3 428	53 448	2030
	10 Lower Jarvis Street	Toronto	78 425	-	78 425	2029
	11 Redway Road	Toronto	60 950	-	60 950	2030
	1527 - 1543 Victoria Park Ave	Toronto	-	23 116	23 116	-
	1591 Wilson Avenue	Toronto	38 280	9 064	47 344	2028
	17 Leslie Street	Toronto	80 422	3 433	83 855	2031
	1811 Avenue Road	Toronto	13 299	-	13 299	2028
	1951 Eglinton Ave W	Toronto	14 347	1 280	15 627	2030
	2100 Danforth Avenue	Toronto	-	1 902	1 902	-
	2102 Danforth Ave	Toronto	-	1 862	1 862	-
	2106 Danforth Ave	Toronto	-	3 252	3 252	-
	2106-2112 Danforth Avenue	Toronto	-	24	24	-
	2187 Bloor St West	Toronto	13 972	1 806	15 778	2029
	222 Lansdowne Ave	Toronto	57 059	4 605	61 664	2030
	2252 Dundas St West	Toronto	-	16	16	-
	2264 Dundas Street W	Toronto	-	3 200	3 200	-
	2280 Dundas Street W	Toronto	118 805	16 099	134 904	2026
	25 Photography Drive	Toronto	56 748	-	56 748	2027
	2549 Weston Road	Toronto	149 066	6 849	155 915	2023
	269 Coxwell Ave	Toronto	33 000	-	33 000	2034
	301 Moore Avenue	Toronto	31 164	-	31 164	2031
	325 Moore Ave	Toronto		12 099	12 099	-
	3501 Yonge Street	Toronto	33 700	-	33 700	2028
	372 Pacific Avenue	Toronto	23 289	-	23 289	2031
	3730 Lake Shore Boulevard W	Toronto	48 305	17 978	66 283	2033
	42 & 46 Overlea Boulevard	Toronto	-	1	1	-
	449 Carlaw Avenue	Toronto	39 881	34 187	74 068	2029
	449 Parliament Street	Toronto	14 414	-	14 414	2030
	50 Musgrave Street	Toronto	80 988	-	80 988	2031
	51 Gerry Fitzgerald Drive	Toronto	149 542	-	149 542	2023
	550 Eglinton Avenue West	Toronto	12 330	-	12 330	2041
	650 Dupont Street	Toronto	52 025	-	52 025	2028
	70 Island Road	Toronto	39 390	-	39 390	2035
	720 Broadview Ave	Toronto	20 192	12 850	33 042	2029
	770 Lawrence Avenue West	Toronto	16 840	-	16 840	2028

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	985 Woodbine Ave	Toronto	16 450	13 003	29 453	2030
	293 Dundas St E	Trenton	48 296	2 000	50 296	2023
	4 Banff Road	Uxbridge	24 292	15 857	40 149	2032
	2911 Major MacKenzie Dr	Vaughan	89 666	11 922	101 588	2031
	3940 Highway #7	Vaughan	84 667	-	84 667	2030
	Westridge Power Centre	Vaughan	-	215 395	215 395	-
	1547 - 1551 Highway #55	Virgil	21 204	3 149	24 353	2031
	2 Warwick Drive	Wallaceburg	24 017	-	24 017	2026
	25-45th Street S	Wasaga Beach	81 748	-	81 748	2025
	24 Forwell Creek	Waterloo	50 241	32 854	83 095	2027
	450 Erb Street W	Waterloo	70 682	35 123	105 805	2030
	186 Mission Road	Wawa	15 224	-	15 224	2030
	821 Niagara Street	Welland	62 892	-	62 892	2025
	200 Taunton Road W	Whitby	149 048	-	149 048	2027
	3555 Thickson Rd N	Whitby	17 386	15 964	33 350	2025
	400 Glen Hill Drive	Whitby	39 109	-	39 109	2026
	920 Dundas Street W	Whitby	30 251	-	30 251	2031
	2430 Dougal Avenue	Windsor	91 046	49 996	141 042	2024
	2473 Ouellette Street	Windsor	-	11 685	11 685	-
	400 Manning Rd	Windsor	70 308	76 102	146 410	2029
	5890 Malden Rd	Windsor	86 401	36 290	122 691	2031
	7201 Tecumseh Rd E	Windsor	105 617	64 869	170 486	2025
	8345-8555 & 8585 Highway 27	Woodbridge	76 665	29 464	106 129	2028
	969 Dundas St	Woodstock	71 574	6 773	78 347	2024
<b>Total Ontario</b>			<b>12 111 436</b>	<b>5 609 172</b>	<b>17 720 608</b>	
Île-du-Prince-Édouard	465 University Avenue	Charlottetown	83 113	-	83 113	2029
	31 - 35 Broadway Street	Kensington	12 998	4 439	17 437	2030
	509 Main Street	Montague	39 310	19 688	58 998	2029
	535 Granville Street	Summerside	80 146	-	80 146	2029
<b>Total Île-du-Prince-Édouard</b>			<b>215 567</b>	<b>24 127</b>	<b>239 694</b>	
Québec	472, 4 <sup>e</sup> Rue E	Amos	43 521	-	43 521	2028
	1201, autoroute Duplessis	Ancienne-Lorette	71 918	7 794	79 712	2023
	375, chemin Aylmer	Aylmer	63 314	18 649	81 963	2027
	30, rue Racine	Baie-St-Paul	14 033	-	14 033	2023
	175, rue Sir-Wilfrid-Laurier	Beloil	36 433	-	36 433	2026
	Carrefour de la Rive-Sud	Boucherville	12 663	387 891	400 554	2022
	130, avenue Lépine	Buckingham	58 518	-	58 518	2031
	1601, boul. de Périgny	Chambly	47 944	-	47 944	2025
	1220, boul. Louis-XIV	Charlesbourg	36 422	-	36 422	2029
	4545, boul. Henri-Bourassa	Charlesbourg	104 718	-	104 718	2023
	114, boul. Saint-Jean-Baptiste	Châteauguay	54 218	-	54 218	2027
	7000, route 125	Chertsey	24 661	-	24 661	2030
	885, 3 <sup>e</sup> Rue, Route 167	Chibougamau	36 774	-	36 774	2029

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	1155, boul. Talbot	Chicoutimi	65 881	8 557	74 438	2023
	180, boul. Barrette	Chicoutimi	52 674	-	52 674	2025
	235, route 338	Coteau-du-Lac	24 316	-	24 316	2024
	224, boul. Saint-Michel	Dolbeau-Mistassini	27 849	-	27 849	2026
	482, route 138	Donncona	37 756	-	37 756	2024
	1850 - 1870, boul. Saint-Joseph	Drummondville	63 380	32 547	95 927	2027
	Trinity Centre	Gatineau	-	25 027	25 027	-
	80, rue St-Jude Nord	Granby	62 042	10 035	72 077	2024
	1, boul. du Plateau	Hull	127 582	-	127 582	2030
	300, boul. Saint-Joseph	Hull	55 770	-	55 770	2026
	85, Adrien Robert	Hull	22 523	-	22 523	2025
	Hull Power Centre	Hull	-	136 162	136 162	-
	2460, Cantin	Jonquière	24 175	-	24 175	2025
	16900, route Transcanadienne	Kirkland	82 680	104 191	186 871	2025
	3560, rue Laval	Lac-Mégantic	43 506	-	43 506	2024
	390, montée des Pionniers	Lachenaie	34 885	-	34 885	2023
	355, rue Principale	Lachute	45 668	20 742	66 410	2027
	7201, boul. Laurier	Laplaine	35 572	10 041	45 613	2027
	6767, boul. Newman	LaSalle	79 880	-	79 880	2025
	1950, boul. de la Concorde E	Laval	82 223	-	82 223	2023
	2090, boul. des Laurentides	Laval	97 344	-	97 344	2025
	3500, St-Martin O	Laval	73 740	-	73 740	2024
	434 - 460, boul. Curé-Labelle	Laval	44 663	31 864	76 527	2024
	53, place Quévillon	Lebel-sur-Quévillon	10 879	-	10 879	2029
	169, rue Queen	Lennoxville	16 383	-	16 383	2030
	1150, rue King-George	Longueuil	78 219	4 965	83 184	2023
	2655 - 2687, chemin Chambly	Longueuil	97 649	38 119	135 768	2025
	170, rue Principale S	Maniwaki	42 979	-	42 979	2028
	257-345, boul. Sir-Wilfrid-Laurier	Mont-Saint-Hilaire	35 326	21 998	57 324	2040
	390, route 117	Mont-Tremblant	33 822	-	33 822	2024
	6475-6485, rue Sherbrooke	Montréal	29 889	-	29 889	2035
	Centre commercial Blue Bonnets	Montréal	-	132 349	132 349	-
	10455, boul. Saint-Laurent	Montréal	17 841	-	17 841	2029
	2535, rue Masson	Montréal	29 638	-	29 638	2028
	2925, rue Rachel E	Montréal	85 023	13 383	98 406	2027
	3185, rue Beaubien Est	Montréal	14 939	-	14 939	2023
	376, rue Jean-Talon O	Montréal	77 583	-	77 583	2023
	50, avenue Mont-Royal O	Montréal	36 234	-	36 234	2030
	5595, avenue Monkland	Montréal	9 728	8 558	18 286	2031
	6600, rue St-Jacques	Montréal	81 492	-	81 492	2024
	6825, chemin Côte-des-Neiges	Montréal	83 030	-	83 030	2024
	7600, rue Sherbrooke E	Montréal	81 020	9 762	90 782	2023
	7605, Maurice-Duplessis	Montréal	75 856	-	75 856	2024
	7701 - 7749, Maurice-Duplessis	Montréal	-	43 136	43 136	-
	800, boul. Henri-Bourassa O	Montréal	81 307	-	81 307	2023

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	8305, avenue Papineau	Montréal	87 812	7 653	95 465	2026
	8570, boul. Saint-Laurent	Montréal	17 930	-	17 930	2024
	10200, boul. Pie-IX	Montréal-Nord	80 917	2 454	83 371	2024
	4849, boul. Saint-Jean	Pierrefonds	71 080	9 915	80 995	2023
	92, boul. Cardinal-Léger	Pincourt	97 502	4 106	101 608	2028
	1877, rue Bilodeau	Plessisville	24 995	-	24 995	2025
	Méga Centre Lebourgneuf	Québec	-	197 362	197 362	-
	2235, 1 <sup>re</sup> Avenue	Québec	18 348	-	18 348	2024
	350, rue Bouvier	Québec	46 718	16 148	62 866	2026
	3399, rue Queen	Rawdon	30 465	-	30 465	2023
	125, rue de la Fayette	Repentigny	-	28 197	28 197	-
	86, boul. Brien	Repentigny	75 345	32 202	107 547	2023
	44, rue Craig	Richmond	41 136	1 471	42 607	2027
	200, boul. Omer-Marcil	Saint-Jean-sur-Richelieu	79 806	9 680	89 486	2027
	1757, boul. Marcel-Laurin	Saint-Laurent	80 331	-	80 331	2025
	1643, boul. D'Youville	Shawinigan	45 552	3 095	48 647	2025
	2600 - 2650, 6 <sup>e</sup> Avenue	Shawinigan	44 015	7 923	51 938	2025
	1100-13E, Avenue N	Sherbrooke	28 447	-	28 447	2027
	150, rue des Grandes-Fourches S	Sherbrooke	47 452	-	47 452	2027
	2185, rue Galt Ouest	Sherbrooke	22 528	-	22 528	2026
	3025, boul. de Portland	Sherbrooke	87 914	-	87 914	2030
	470, rue Wellington Sud	Sherbrooke	23 812	11 120	34 932	2027
	55, Jacques-Cartier Sud	Sherbrooke	43 000	-	43 000	2029
	50, rue Victoria	Sorel-Tracy	15 523	-	15 523	2025
	940, chemin du Sault	St-Romuald	62 931	59 251	122 182	2027
	6750 - 6800, rue Jean-Talon E	St-Léonard	46 369	33 854	80 223	2023
	2501, boul. du Millénaire	St-Basile-le-Grand	34 807	-	34 807	2024
	1402, rue Roberval	St-Bruno	53 610	-	53 610	2024
	133-183, boul. Armand-Frappier	Ste-Julie	21 404	32 884	54 288	2034
	801, rue Principale E	Ste-Agathe-des-Monts	31 256	17 845	49 101	2025
	815, avenue Myrand	Ste-Foy	14 312	-	14 312	2028
	1030, boul. Vachon N	Ste-Marie	35 536	4 378	39 914	2023
	2840, boul. des Promenades	Ste-Marthe-sur-le-Lac	35 552	-	35 552	2025
	8475, rue Chartrand	St-François	35 339	-	35 339	2027
	8200, boul. Lacroix	St-Georges	52 133	-	52 133	2026
	2000, boul. Casavant O	St-Hyacinthe	64 303	-	64 303	2025
	1095, St-Isidore	St-Lin-Laurentides	44 085	-	44 085	2024
	301, chemin Kipawa	Témiscamingue-Sud	8 112	-	8 112	2028
	2260, chemin Gascon	Terrebonne	24 816	-	24 816	2024
	3725, boul. des Forges	Trois-Rivières	66 279	-	66 279	2023
	1041 - 1067, boul. Pie-XI	Val-Bélair	38 432	24 295	62 727	2027
	2332, boul. Barette	Val-d'Or	51 978	-	51 978	2024
	501, avenue Saint-Charles	Vaudreuil	63 004	6 956	69 960	2024
	3000, rue Wellington	Verdun	35 279	-	35 279	2026
	120, boul. Arthabaska	Victoriaville	42 910	-	42 910	2027

**Annexe A**

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	295, rue Saint-Georges	Windsor	24 146	-	24 146	2026
<b>Total Québec</b>			<b>4 805 304</b>	<b>1 576 557</b>	<b>6 381 862</b>	
Saskatchewan	137 King St	Estevan	36 134	15 747	51 881	2031
	620 Saskatchewan Ave	Melfort	40 678	18 328	59 006	2029
	30 Thatcher Drive East	Moose Jaw	127 792	-	127 792	2027
	591-15th Street East	Prince Albert	100 954	3 216	104 170	2029
	Carlton Spur (Prince Albert)	Prince Albert	-	19 038	19 038	-
	Cornerstone Prince Albert	Prince Albert	6 262	167 822	174 084	2022
	2055 Prince Of Wales Drive	Regina	142 021	52 976	194 997	2029
	2075 Prince of Wales Drive	Regina	-	4 962	4 962	-
	4450 Rochdale Boulevard	Regina	79 725	15 932	95 657	2030
	921 Broad Street	Regina	55 792	-	55 792	2027
	2815 Wanuskewin Rd	Saskatoon	48 754	-	48 754	2029
	2901 & 2921 - 8th Street East	Saskatoon	70 876	4 086	74 962	2030
	30 Kenderdine Road	Saskatoon	38 966	-	38 966	2030
	315 Herald Rd	Saskatoon	42 568	6 523	49 091	2030
	411 Confederation Dr	Saskatoon	72 332	4 734	77 066	2027
	1501 North Service Road E.	Swift Current	51 241	-	51 241	2027
	Swift Current Mall	Swift Current	-	136 085	136 085	-
	206 Broadway Street East	Yorkton	101 733	-	101 733	2030
<b>Total Saskatchewan</b>			<b>1 015 828</b>	<b>449 449</b>	<b>1 465 277</b>	
		<b><u>IMMEUBLES INDUSTRIELS</u></b>				
Alberta	10775-42nd St SE	Calgary	-	86 973	86 973	-
	10999-40th St SE	Calgary	-	20 242	20 242	-
	11150-38/11133-40th St	Calgary	-	501 086	501 086	-
	203 58th Avenue SE	Calgary	-	86 820	86 820	-
	3716-56th Ave - Foothills	Calgary	-	48 300	48 300	-
	3925-56th Ave - Foothills	Calgary	-	50 320	50 320	-
	3961-106th Ave SE	Calgary	-	153 087	153 087	-
	4055-106th Ave SE	Calgary	-	1	1	-
	4215-4451 61st Ave S.E.	Calgary	-	200 502	200 502	-
	55 Freeport Blvd NE	Calgary	499 837	-	499 837	2029
	5550-36th St - Foothills	Calgary	-	47 118	47 118	-
	5815-40th St - Foothills	Calgary	-	40 300	40 300	-
	5915-40th Street - Foothills	Calgary	-	27 873	27 873	-
	7503-35th Street - Foothills	Calgary	-	219 151	219 151	-
	Barlow Trail	Calgary	-	64 374	64 374	-
	Distribution Building E & F	Calgary	-	149 957	149 957	-
	Distribution Building J	Calgary	-	254 351	254 351	-
	Distribution Building K	Calgary	-	169 093	169 093	-
	Distribution Building L	Calgary	-	309 690	309 690	-
	Great Plains Business Park & Business Centre (7 immeubles)	Calgary	-	1 486 780	1 486 780	-
	Valleyfield Business Centre (4 immeubles)	Calgary	-	272 591	272 591	-
	109th Avenue Edmonton	Edmonton	-	222 933	222 933	-

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	11724-180 Street	Edmonton	-	94 681	94 681	-
	17508 116th Ave	Edmonton	-	38 952	38 952	-
	City West Distribution Centre (3 immeubles)	Edmonton	-	420 730	420 730	-
	Eastgate Business Park (3 immeubles)	Edmonton	-	266 901	266 901	-
	Horizon Business Park (4 immeubles)	Edmonton	-	751 752	751 752	-
<b>Total Alberta</b>			<b>499 837</b>	<b>5 984 558</b>	<b>6 484 395</b>	
Colombie-Britannique	Langley BC	Langley	-	130 563	130 563	-
	18800 Lougheed Highway	Pitt Meadows	355 316	-	355 316	2031
	2755 - 190th Street	Surrey	407 000	-	407 000	2030
<b>Total Colombie-Britannique</b>			<b>762 316</b>	<b>130 563</b>	<b>892 879</b>	
Nouveau-Brunswick	100 Baig Blvd	Moncton	163 385	7 000	170 385	2024
	85 Commerce Street	Moncton	189 385	-	189 385	2025
<b>Total Nouveau-Brunswick</b>			<b>352 770</b>	<b>7 000</b>	<b>359 770</b>	
Terre-Neuve-et-Labrador	35 Clyde Avenue	St. John's	151 221	-	151 221	2023
<b>Total Terre-Neuve-et-Labrador</b>			<b>151 221</b>	<b>-</b>	<b>151 221</b>	
Nouvelle-Écosse	15 Garland Avenue	Dartmouth	-	86 052	86 052	-
	181 Joseph Zatzman Drive	Dartmouth	-	81 343	81 343	-
	45 Akerley Blvd	Dartmouth	-	13 081	13 081	-
	Burnside Industrial Park (11 immeubles)	Dartmouth	-	564 523	564 523	-
	John Savage Drive	Dartmouth	-	151 663	151 663	-
	Greystone Court	Halifax	-	98 581	98 581	-
<b>Total Nouvelle-Écosse</b>			<b>-</b>	<b>995 243</b>	<b>995 243</b>	
Ontario	25 Cottrelle Blvd	Brampton	-	353 541	353 541	-
	250 First Gulf Boulevard	Brampton	-	300 458	300 458	-
	379 Orenda Road	Brampton	-	114 000	114 000	-
	1105 Fountain Street	Cambridge	911 670	-	911 670	2031
	514 Carlingview Drive	Etobicoke	-	234 609	234 609	-
	7455-7465 Birchmount Road	Markham	-	192 283	192 283	-
	2994 Peddie Road	Milton	-	664 973	664 973	-
	3333 James Snow Parkway	Milton	-	634 992	634 992	-
	1115 Cardiff Boulevard	Mississauga	-	92 570	92 570	-
	2095 Meadowvale Boulevard	Mississauga	-	97 924	97 924	-
	580 Secretariat Court	Mississauga	-	198 286	198 286	-
	6290 Kestrel Road	Mississauga	-	40 549	40 549	-
	6611 Edwards Boulevard	Mississauga	-	20 501	20 501	-
	6670 Excelsior Court	Mississauga	-	22 971	22 971	-
	6680 Excelsior Court	Mississauga	-	27 379	27 379	-
	6681 Excelsior Court	Mississauga	-	43 255	43 255	-
	690 Gana Court	Mississauga	-	59 480	59 480	-
	7430 Pacific Circle	Mississauga	-	20 334	20 334	-

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
	Airport Business Park North (6 immeubles)	Mississauga	-	582 839	582 839	-
	Mississauga Industrial Portfolio (19 immeubles)	Mississauga	-	572 593	572 593	-
	675 Fenmar Drive	North York	-	84 295	84 295	-
	1180 Thornton Road S.	Oshawa	-	20 613	20 613	-
	1400 Church Street South	Pickering	921 256	-	921 256	2035
	100 Disco Road	Toronto	-	260 995	260 995	-
	1965 Lawrence Avenue West	Toronto	-	119 545	119 545	-
<b>Total Ontario</b>			<b>1 832 926</b>	<b>4 758 985</b>	<b>6 591 911</b>	
Québec	180 Chemin du Tremblay	Boucherville	517 350	-	517 350	2034
	2700 Francis Hughes	Laval	558 118	152 345	710 463	2023
	555 Autoroute A-13	Laval	-	28 497	28 497	-
	2700 Boul. Jacques Cartier E	Longueuil	-	217 880	217 880	-
<b>Total Québec</b>			<b>1 075 468</b>	<b>398 722</b>	<b>1 474 190</b>	
<b><u>IMMEUBLES DE BUREAUX</u></b>						
Alberta	Altius Centre	Calgary	-	162 080	162 080	-
	Calgary Place	Calgary	-	295 621	295 621	-
<b>Total Alberta</b>			<b>-</b>	<b>457 701</b>	<b>457 701</b>	
Colombie-Britannique	1185 West Georgia Street	Vancouver	-	165 855	165 855	-
	West Broadway - Immeubles de bureaux	Vancouver	-	82 677	82 677	-
	West Broadway - Immeubles de commerce de détail	Vancouver	-	64 183	64 183	-
<b>Total Colombie-Britannique</b>			<b>-</b>	<b>312 715</b>	<b>312 715</b>	
Nouvelle-Écosse	Metropolitan Place	Dartmouth		103 532	103 532	-
	1801 Hollis Street	Halifax		223 723	223 723	-
<b>Total Nouvelle-Écosse</b>			<b>-</b>	<b>327 255</b>	<b>327 255</b>	
Ontario	1 President's Choice Circle	Brampton	609 000	-	609 000	2031
	Birch Oak	Oakville		60 822	60 822	-
	110 Yonge Street	Toronto		80 413	80 413	-
	12/22 St. Clair Ave E	Toronto	27 816	300 905	328 721	2028
	175 Bloor Street East	Toronto		304 731	304 731	-
	2238 Dundas Street West	Toronto	-	44 866	44 866	-
	500 Lake Shore B W	Toronto	229 351	32 046	261 397	2035
	525 University Avenue	Toronto	-	202 096	202 096	-
	543 Yonge Street-Co-owned	Toronto	-	30 250	30 250	-
<b>Total Ontario</b>			<b>866 167</b>	<b>1 056 129</b>	<b>1 922 296</b>	
Québec	100, boul. Alexis-Nihon	Montréal	-	293 195	293 195	-
	1010, rue Sherbrooke Ouest	Montréal	-	328 354	328 354	-
<b>Total Québec</b>			<b>-</b>	<b>621 549</b>	<b>621 549</b>	
<b><u>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</u></b>						
Alberta	Walker Lakes	Edmonton		63 000	63 000	-
	Centre in the Park	Sherwood Park		53 000	53 000	-

## Annexe A

Province	Nom du parc immobilier	Ville	SLB Loblaw	SLB tiers	Total SLB	Année d'expiration Loblaw (Max)
<b>Total Alberta</b>			-	116 000	116 000	
Ontario	East Liberty	Toronto		124 641	124 641	-
	The Brixton	Toronto		179 975	179 975	-
	VIA 123	Toronto		89 300	89 300	-
<b>Total Ontario</b>			-	393 916	393 916	
			36 516 972	29 251 107	65 768 079	

# PropriétésDeChoix

## Mandat du comité d'audit

Date de la version : 16 février 2022

Remplace la version datée du : 29 avril 2021

### 1. RESPONSABILITÉS DU COMITÉ

Il incombe au comité d'audit d'appuyer le conseil des fiduciaires (le « conseil ») de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « FPI ») dans son rôle de surveillance relatif :

- à l'intégrité des états financiers de Propriétés de Choix;
- au respect par Propriétés de Choix des dispositions législatives et réglementaires, y compris celles afférentes à ses états financiers;
- aux compétences, à l'indépendance et au rendement de l'auditeur externe de Propriétés de Choix (l'« auditeur »);
- au processus de gestion des risques d'entreprises;
- au contrôle interne à l'égard de la communication de l'information financière ainsi qu'aux contrôles et procédures en matière de communication de l'information;
- au rendement de la fonction d'audit interne de la FPI;
- à la gestion des risques dont la surveillance a été déléguée par le conseil au comité d'audit aux termes du programme de gestion des risques de l'entreprise;
- à l'accomplissement des autres tâches prévues dans le présent mandat ainsi que celles déléguées au comité d'audit par le conseil.

### 2. MEMBRES DU COMITÉ

Le comité d'audit se compose d'au moins trois fiduciaires. La majorité des membres du comité d'audit doivent être résidents canadiens. Les membres du comité d'audit sont nommés et choisis par le conseil suivant la recommandation du comité de la gouvernance, de la rémunération et des mises en candidature et nominations de Propriétés de Choix. Les critères de sélection des membres du comité d'audit sont décrits ci-après, dans la mesure où ceux-ci sont imposés par la législation qui s'applique :

- chaque membre est un fiduciaire indépendant;
- chaque membre possède des compétences financières.

Aux termes du présent mandat, l'expression « indépendant » et l'expression « compétences financières » ont chacune le sens qui leur est attribué dans le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, ainsi que toute modification pouvant y être apportée.

### 3. PRÉSIDENT DU COMITÉ

Chaque année, le conseil nomme un président du comité d'audit parmi ses membres. Advenant le cas où le conseil ne nomme pas de président du comité d'audit, le président en poste y demeure jusqu'à ce que son remplaçant soit nommé. Le conseil a adopté et approuvé une description de poste pour le poste de président du comité qui précise son rôle et ses responsabilités.

#### **4. DURÉE DU MANDAT DE CHAQUE MEMBRE**

Chaque membre exerce ses fonctions jusqu'à ce que son mandat de membre auprès du comité d'audit prenne fin ou soit résilié.

#### **5. QUORUM, DESTITUTION ET POSTES VACANTS**

La présence de la majorité des membres du comité d'audit est requise pour former quorum. Tout membre peut être destitué et remplacé en tout temps par le conseil qui pourvoit aux postes vacants au sein du comité d'audit en y nommant des personnes choisies parmi les membres du conseil. Si un poste est vacant au sein du comité d'audit, ses membres en exercice peuvent exercer tous les pouvoirs à la condition d'atteindre le quorum requis.

#### **6. RESPONSABILITÉS SPÉCIFIQUES ET TÂCHES**

Il incombe au comité d'audit de s'acquitter des tâches précisées ci-dessous ainsi que de toute autre tâche que lui délègue spécifiquement le conseil.

##### **a) Nomination et examen de l'auditeur**

L'auditeur doit rendre des comptes, en définitive, au comité d'audit à titre de représentant des porteurs de parts. Le comité d'audit est directement responsable de la surveillance des travaux de l'auditeur. En conséquence, le comité d'audit doit évaluer la relation existante entre la FPI et l'auditeur et demeure responsable de cette relation. Plus spécifiquement, le comité d'audit doit :

- choisir, évaluer et désigner l'auditeur en vue de sa nomination ou de la reconduction de son mandat par les porteurs de parts;
- examiner la lettre de mission de l'auditeur;
- au moins une fois l'an, obtenir et examiner un rapport de l'auditeur décrivant :
  - les procédures internes de l'auditeur en matière de contrôle de qualité de son travail;
  - toute question importante soulevée par l'examen de contrôle de qualité interne le plus récent, l'examen par ses pairs, l'examen par toute entité indépendante de surveillance tel le Conseil canadien sur la reddition des comptes ou les autorités gouvernementales ou corporations professionnelles au cours des cinq années antérieures ayant trait à un ou plusieurs audits indépendants effectués par l'auditeur et les mesures prises pour corriger les points problématiques soulevés au cours de ces examens.

##### **b) Confirmation de l'indépendance de l'auditeur**

Au moins une fois l'an, et avant que l'auditeur n'émette son rapport sur les états financiers annuels, le comité d'audit doit :

- s'assurer que l'auditeur présente une déclaration écrite officielle délimitant toutes les relations existantes entre l'auditeur et Propriétés de Choix;
- discuter avec l'auditeur de toute relation divulguée ou de tout service qui pourrait avoir une incidence sur l'indépendance et l'objectivité de l'auditeur;
- obtenir une déclaration écrite de la part de l'auditeur confirmant son objectivité et indépendance conformément aux Règles de conduite professionnelle et au Code de déontologie adoptés par l'institut provincial ou l'Ordre des comptables agréés dont il est membre.

c) Rotation de l'associé responsable de la mission/des associés principaux

Le comité d'audit doit, après avoir tenu compte de l'opinion de la direction, évaluer le rendement de l'auditeur et de l'associé responsable de la mission/associé principal et discuter avec la direction au besoin de la rotation de l'associé responsable de la mission/des associés principaux.

d) Approbation préalable des services non liés à l'audit

Le comité d'audit doit approuver au préalable l'emploi des services de l'auditeur pour tout service non lié à l'audit pourvu qu'aucune approbation ne soit donnée pour des services interdits en vertu des règles du Conseil canadien sur la reddition des comptes ou des normes d'indépendance de l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Avant de retenir les services de l'auditeur pour tout service non lié à l'audit, le comité d'audit doit s'assurer de la compatibilité de ce service avec le maintien de l'indépendance de l'auditeur. Le comité d'audit peut approuver au préalable l'emploi des services de l'auditeur pour des services non liés à l'audit en adoptant des politiques et procédures devant être suivies avant que l'auditeur ne soit retenu pour fournir de tels services non liés à l'audit. De plus, le comité d'audit peut déléguer au président de comité ou à un ou plusieurs de ses membres le pouvoir d'approuver au préalable le recours à l'auditeur pour tout service permis qui est non lié à l'audit. Les décisions du président ou de tout membre du comité d'audit à qui pareil pouvoir a été délégué, ainsi que toute approbation au préalable d'un service spécifique seront soumises à l'ensemble du comité d'audit à l'occasion de la réunion régulière du comité d'audit qui suit.

e) Communications avec l'auditeur

Le comité d'audit tient des réunions à huis clos avec l'auditeur autant de fois que le comité d'audit le juge approprié afin de s'acquitter de ses responsabilités (au moins une fois par trimestre) et pour discuter de toute question qui le préoccupe ou qui préoccupe l'auditeur, par exemple :

- les sujets qui feront l'objet de la lettre de recommandations de l'auditeur;
- si l'auditeur est satisfait ou non de la qualité et de l'efficacité des mécanismes et procédures d'enregistrement des données financières;
- dans quelle mesure l'auditeur est satisfait de la nature et de l'étendue de ses travaux d'audit et de la collaboration de la direction et sa réactivité aux questions que soulèvent pareils travaux.

f) Révision du programme d'audit

Le comité d'audit doit réviser et approuver d'avance le sommaire du programme d'audit établi par l'auditeur pour chaque audit.

g) Approbation des honoraires d'audit

La responsabilité de l'approbation des honoraires de l'auditeur incombe au comité d'audit. En approuvant les honoraires de l'auditeur, le comité d'audit tient compte, entre autres, de ce qui suit : du nombre et de la nature des rapports émis par l'auditeur, de la qualité des contrôles internes, de l'incidence de la taille, complexité et situation financière de Propriétés de Choix sur le plan du déroulement de l'audit et de l'ampleur de l'audit interne et des autres services de soutien fournis par Propriétés de Choix à l'auditeur.

h) Révision des états financiers annuels audités

Le comité d'audit revoit les états financiers annuels audités ainsi que le rapport de l'auditeur s'y rattachant, le rapport de gestion afférent et les communiqués qui les accompagnent avant de les recommander au conseil pour approbation afin d'évaluer s'il est raisonnable de conclure, compte tenu de ses examens et discussions,

que les états financiers audités annuels donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de Propriétés de Choix, des résultats d'exploitation et de ses flux de trésorerie conformément aux PCGR (qui incluent les normes internationales d'information financière, IFRS).

Au cours de son examen, le comité d'audit devrait :

- discuter avec la direction et l'auditeur des états financiers annuels audités, du rapport de gestion afférent et des communiqués qui les accompagnent;
- examiner la qualité et non seulement la pertinence des principes comptables appliqués, le caractère raisonnable des jugements exercés par la direction ainsi que les estimations ayant une incidence significative sur les états financiers et la clarté de la communication de l'information présentée dans les états financiers;
- discuter avec l'auditeur de son rapport faisant référence à :
  - toutes les conventions et pratiques comptables importantes devant être appliquées;
  - toute autre méthode de traiter l'information financière prévue dans les PCGR et qui a été discutée avec la direction, les ramifications découlant de l'utilisation d'autres méthodes de traitement et de communication de l'information et la méthode de traitement préconisée par l'auditeur;
  - toute autre correspondance importante entre l'auditeur et la direction, notamment toute lettre de recommandations ou liste des écarts non régularisés;
- discuter de toute analyse préparée par la direction et par l'auditeur faisant état de questions notables se rapportant à la communication de l'information financière et les jugements exercés au cours de la préparation des états financiers, y compris, les analyses de l'incidence de l'application d'autres méthodes prévues dans les PCGR;
- discuter de l'incidence d'éléments hors bilan, d'ententes, d'obligations (y compris des éléments de passif éventuels) et de toute autre relation avec des entités non consolidées ou avec d'autres personnes pouvant avoir une incidence importante immédiate ou future sur la situation financière de la FPI, l'évolution de la situation financière, les résultats d'exploitation, la liquidité, les dépenses en immobilisations, les fonds propres ou les éléments importants des revenus et dépenses;
- prendre connaissance de toute modification aux conventions et pratiques comptables et de leur incidence sur les états financiers de Propriétés de Choix;
- surveiller et évaluer les mesures non conformes aux PCGR;
- discuter avec la direction et l'auditeur et, s'il y a lieu, avec le conseiller juridique, de tout litige, de toute réclamation ou autre éventualité, y compris tout avis d'imposition pouvant avoir une incidence importante sur la situation financière de Propriétés de Choix et la manière dont ces faits ont été relatés dans les états financiers;
- discuter avec la direction et l'auditeur de la correspondance avec les organismes de régulation ou les organismes gouvernementaux, de plaintes formulées par les employés ou de rapports publiés qui soulèvent des questions importantes concernant les états financiers ou les conventions comptables de Propriétés de Choix;
- discuter avec l'auditeur de toute mesure spécifique d'audit appliquée pour contrer toute faiblesse importante, le cas échéant, au niveau du contrôle interne;
- discuter avec l'auditeur de toute difficulté survenue au cours du travail d'audit, y compris toute restriction imposée quant à l'ampleur de leurs procédures ou de l'accès à l'information demandée, des ajustements comptables proposés par l'auditeur qui n'ont pas été appliqués (parce qu'ils étaient peu importants ou autre), et d'importants désaccords avec la direction;
- prendre connaissance de tout autre fait qui, selon son jugement, devrait entrer en ligne de compte lors de la préparation de sa recommandation au conseil en ce qui a trait à l'approbation des états financiers;
- examiner, en fonction d'examen et de discussions avec la direction et l'auditeur, si les conventions et pratiques comptables appropriées ont été choisies et appliquées de la même manière pour toute la période;
- examiner, en fonction d'examen et de discussions avec la direction et l'auditeur, si le rendement de la fonction d'audit interne est satisfaisant relativement aux états financiers;

- examiner, en fonction d'examens et de discussions avec la direction et l'auditeur, si la direction a mis en place des procédures pertinentes afin de respecter la législation qui s'applique quant au versement des impôts, des prestations de retraite et de la rémunération aux employés.

i) Révision des états financiers intermédiaires

Le comité d'audit retient également les services de l'auditeur pour réviser les états financiers intermédiaires avant que ceux-ci ne soient examinés par le comité d'audit. Le comité d'audit devrait discuter avec la direction et l'auditeur des états financiers intermédiaires, du rapport de gestion afférent et des communiqués qui les accompagnent et, si le comité est satisfait qu'il est raisonnable de conclure, compte tenu de ses examens et discussions, que les états financiers intermédiaires donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie, conformément aux PCGR, le comité d'audit recommande à l'approbation du conseil les états financiers intermédiaires, le rapport de gestion afférent et les communiqués qui les accompagnent.

j) Autres informations financières

Le comité d'audit examine la diffusion des autres informations financières ainsi que la nature de toute information financière et indication sur les bénéfices fournis aux analystes et agences de notation financière conformément à la Politique de Propriétés de Choix en matière de communication de l'information. De plus, le comité d'audit s'assure que des procédures adéquates sont en place pour que soit révisé tout renseignement diffusé au public comportant des informations extraites ou qui proviennent des états financiers de Propriétés de Choix et doit évaluer, à intervalle régulier, le caractère suffisant desdites procédures.

k) Révision des prospectus et des autres documents réglementaires

Le comité d'audit doit réviser tous les autres états financiers de Propriétés de Choix pour lesquels l'approbation du conseil est requise avant qu'ils ne soient rendus publics y compris, sans toutefois s'y limiter, les états financiers à utiliser dans les prospectus ou autres documents d'offres ou documents de nature publique et les états financiers exigés par les organismes de régulation. Le comité d'audit examine la notice annuelle de Propriétés de Choix et recommande son approbation au conseil avant son dépôt.

l) Examen des opérations entre personnes apparentées

Dans le cadre du processus de la communication trimestrielle de l'information financière, le comité d'audit reçoit des rapports sur toutes les opérations importantes entre personnes apparentées.

m) Examen du service d'audit interne

Le comité d'audit examine et approuve le mandat du service d'audit interne, le budget, la planification des activités et la structure organisationnelle du service d'audit interne pour confirmer que le service d'audit interne est indépendant de la direction et qu'il a les ressources suffisantes pour accomplir son mandat.

Les membres du comité d'audit tiennent des réunions à huis clos avec le membre de la haute direction chargé du service d'audit interne aussi souvent que le comité d'audit le juge approprié pour assurer l'accomplissement de ses responsabilités, et ce, au moins une fois par trimestre, pour discuter de toute question qui préoccupe le comité d'audit ou le membre de la haute direction chargé du service d'audit interne afin de confirmer que :

- tous les points problématiques importants résolus ou à résoudre entre la direction et les auditeurs ont été portés à son attention;
- les missions des services de l'audit interne et les plans d'actions de la direction correspondants sont mis en œuvre de façon efficace et dans les délais;

- l'intégrité des systèmes de contrôle interne et d'information de gestion est adéquate.

n) Relations avec la direction

Les membres du comité d'audit tiennent des réunions à huis clos avec la direction, pour discuter de tout sujet qui préoccupe le comité d'audit ou la direction, aussi souvent que le comité d'audit le juge approprié pour assurer l'accomplissement de ses responsabilités.

o) Surveillance du contrôle interne à l'égard de la communication de l'information financière ainsi que des contrôles et procédures en matière de communication de l'information

Le comité d'audit surveille l'examen par la direction des pratiques adoptées et de l'efficacité opérationnelle en ce qui concerne (i) le contrôle interne effectué par Propriétés de Choix à l'égard de la communication de l'information financière et (ii) les contrôles et procédures en matière de communication de l'information qui ont été adoptés pour assurer la diffusion en temps opportun de l'information importante au sujet de Propriétés de Choix et de ses filiales selon les exigences de la législation ou des règles de bourses de valeurs mobilières qui s'appliquent.

Le comité d'audit reçoit des rapports trimestriels émis par le comité de divulgation et le groupe de vérification de la conformité du contrôle interne de la société concernant le système de contrôles et de procédures en matière de communication de l'information et du contrôle interne à l'égard de la communication de l'information financière de Propriétés de Choix.

Le comité d'audit examine également au moins une fois l'an la Politique de Propriétés de Choix en matière de communication de l'information et recommande son approbation au conseil.

p) Surveillance du groupe de vérification de la conformité du contrôle interne

Une fois par année, le comité d'audit examine et approuve le mandat du groupe de vérification de la conformité du contrôle interne, examine la structure organisationnelle de celui-ci et reçoit des mises à jour relativement à cette structure. Le comité d'audit évalue le rendement du professionnel principal responsable de la conformité chargé du groupe de vérification de la conformité du contrôle interne ainsi que de l'efficacité de la fonction.

Le comité d'audit examine et approuve annuellement le plan relatif à la conformité du contrôle interne et reçoit des mises à jour trimestrielles relatives aux progrès accomplis en regard du plan.

Les membres se réunissent à huis clos avec le professionnel principal responsable de la conformité chargé de la fonction aussi souvent que le juge nécessaire le comité d'audit pour s'acquitter de ses responsabilités et pour discuter de toute question qui préoccupe le comité d'audit ou le professionnel principal responsable de la conformité chargé de la fonction.

q) Respect des dispositions prévues par la législation relativement aux états financiers

Le comité d'audit, en collaboration avec le conseiller juridique, examine toute question juridique pouvant avoir une incidence importante sur les états financiers de Propriétés de Choix. Le comité d'audit, en collaboration avec le conseiller juridique, devrait examiner les demandes de renseignements importants émanant des organismes de régulation et des organismes gouvernementaux relativement à la communication de l'information financière. Le comité d'audit doit examiner, en collaboration avec le président du comité de divulgation, toute question importante résultant d'une violation connue ou soupçonnée du Code de conduite dans les affaires de Propriétés de Choix à l'égard de questions financières et de comptabilité ainsi que toute préoccupation

importante relativement à des points discutables touchant la comptabilité ou l'audit et portée à leur attention par l'intermédiaire de la ligne téléphonique Action-Intégrité de Propriétés de Choix ou d'une autre façon.

r) Surveillance du programme de conformité

Le comité d'audit est chargé de superviser et de contrôler le programme de conformité de la FPI par la réception de rapports périodiques du responsable de la conformité. Le comité d'audit attire l'attention du conseil sur les renseignements importants et les faits nouveaux se rapportant à la conformité. Le comité d'audit examine annuellement le rendement du programme de conformité.

Plus précisément, dans le cadre de la surveillance des fonctions de conformité de la FPI, le comité d'audit :

- i. examine et approuve le mandat de conformité chaque année;
- ii. examine les mesures prises par la direction pour mettre en place les programmes appropriés (y compris les normes, la formation, la supervision et l'inspection) en vue de mettre en œuvre le mandat de conformité de Propriétés de Choix;
- iii. examine les mesures prises par la direction pour que les employés soient : a) informés des politiques de la FPI en matière de conformité; et b) conscient qu'on s'attend à ce qu'ils interviennent rapidement en cas d'incidents de conformité ou à ce qu'ils portent ces incidents à l'attention du personnel de gestion approprié;
- iv. examine les mesures prises par la direction pour communiquer efficacement les normes et les politiques à l'égard des questions de conformité d'ordre réglementaire et juridique aux entrepreneurs indépendants, le cas échéant, compte tenu du rapport d'indépendance;
- v. reçoit et examine des rapports périodiques de la direction et de ces conseillers indépendants, s'il en est, tel que le comité d'audit le juge approprié, sur les questions de conformité, ces rapports faisant notamment état des demandes d'intervention importantes du gouvernement et de la manière de gérer celles-ci;
- vi. reçoit et examine des rapports périodiques de la direction sur les problèmes courants et émergents ainsi que sur les projets de loi sur les questions de conformité réglementaire et juridique qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur les activités de la FPI ou de ses entrepreneurs indépendants et de porter ces problèmes à l'attention du conseil, tel qu'il juge approprié de le faire.

s) Information occasionnelle, confidentialité et politique sur la négociation de titres

Le comité d'audit surveille l'efficacité des politiques de Propriétés de Choix traitant de la divulgation d'information occasionnelle en temps opportun de renseignements importants, de la confidentialité de l'information importante non divulguée et des interdictions de négocier des titres de Propriétés de Choix et d'autres émetteurs alors qu'une personne a en sa possession de l'information non divulguée que Propriétés de Choix et ces autres émetteurs considèrent importante. Le comité d'audit examine également la politique sur la négociation de titres et recommande son approbation au conseil chaque année.

t) Gestion des risques d'entreprises

Sauf dans la mesure où la responsabilité de la gouvernance générale du portefeuille de risque de la FPI revient au conseil, le comité d'audit examine la conception et la structure du programme de gestion des risques d'entreprises de la FPI, en plus de surveiller et d'évaluer son efficacité. Le comité d'audit examine la politique de gestion des risques d'entreprises et l'énoncé d'appétence du risque de la FPI et recommande leur approbation au conseil. Le comité d'audit surveille les risques principaux qui lui sont délégués par le conseil, en plus d'examiner et d'évaluer les mesures prises par la direction pour une gestion efficace de ces risques. Le comité

d'audit reçoit des rapports trimestriels de la direction dans le cadre des rapports sur le programme de gestion des risques d'entreprises afin de s'acquitter de son rôle de supervision. Le président du comité d'audit rend compte périodiquement au conseil de ses responsabilités en ce qui a trait à l'exécution des fonctions de supervision de gestion des risques au sein de l'ensemble des comités du conseil.

u) Contrôle de la fraude

Le comité d'audit supervise les programmes et les contrôles anti-fraude de Propriétés de Choix, y compris ses politiques et procédures relatives à l'évaluation du risque de fraude et à la gestion de celui-ci. Le comité d'audit examine et approuve également la politique antifraude chaque année.

v) Questions relatives à l'environnement, à la société et à la gouvernance (« ESG »)

Au moins une fois l'an, le comité d'audit examine avec la direction le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles applicables relativement à la communication de l'information en matière d'ESG de la FPI. Le comité d'audit examine l'information communiquée en matière d'ESG de la FPI avant sa publication, notamment l'information contenue dans le rapport de gestion intermédiaire et annuel de la FPI et relativement à l'harmonisation de l'information communiquée avec les référentiels d'information en matière d'ESG applicables, et formule des recommandations à l'intention du conseil en ce qui concerne l'approbation de cette communication.

w) Questions fiscales

Le comité d'audit examine la situation fiscale de Propriétés de Choix.

x) Politiques en matière de recrutement

Le comité d'audit examine et approuve les politiques en matière de recrutement d'associés et d'employés exerçant une profession auprès de l'auditeur externe actuel et des auditeurs externes antérieurs de Propriétés de Choix.

## **7. PROCÉDURE EN MATIÈRE DE PLAINTES**

Le comité d'audit contrôle l'efficacité des procédures en vue de la réception, de la conservation et du suivi des plaintes reçues par Propriétés de Choix concernant la comptabilité, les contrôles internes, les contrôles sur la communication de l'information ou les questions d'audit et en vue de la présentation par les employés de Propriétés de Choix, en toute confidentialité et sous le couvert de l'anonymat, de leurs préoccupations relatives aux questions comptables, aux contrôles internes ou à l'audit. Le comité d'audit détermine également si la réaction de la direction relativement à de telles plaintes était satisfaisante ou si d'autres mesures ou enquêtes sont nécessaires. Le comité d'audit examine et approuve annuellement les procédures de Propriétés de Choix en matière de plaintes concernant la comptabilité, l'audit et les contrôles internes. Le comité d'audit examine avec la direction les rapports périodiques à ce sujet.

## **8. COMPTES RENDUS AU CONSEIL**

Le comité d'audit soumet des comptes rendus au conseil sur :

- l'indépendance de l'auditeur;
- le rendement de l'auditeur et les recommandations du comité d'audit quant à la reconduction ou non de son mandat;
- le rendement de la fonction d'audit interne;

- le caractère adéquat des pratiques adoptées et de l'efficacité opérationnelle en ce qui concerne le contrôle interne à l'égard de la communication de l'information financière ainsi que des contrôles et procédures en matière de communication de l'information;
- la révision par le comité d'audit des états financiers annuels et intermédiaires de Propriétés de Choix et des mesures financières hors PCGR, y compris toute question se rapportant à la qualité ou à l'intégrité des états financiers, ainsi que du rapport de gestion et recommande au conseil s'il doit ou non approuver les états financiers, tout rapprochement aux PCGR et le rapport de gestion;
- la révision par le comité d'audit de la notice annuelle;
- le respect par Propriétés de Choix des dispositions législatives et réglementaires dans la mesure où elles ont une incidence sur les états financiers de Propriétés de Choix;
- la gestion des risques particuliers sur lesquels la surveillance lui a été déléguée par le conseil dans le cadre du programme de gestion des risques d'entreprises;
- le programme de conformité de la FPI et la performance du responsable de la conformité;
- toutes les autres questions importantes traitées par le comité d'audit.

## **9. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS ET DES SESSIONS À HUIS CLOS**

Le comité d'audit se réunit au moins quatre fois l'an. Les membres du comité tiennent une session à huis clos après toute réunion régulière du comité d'audit.

## **10. RECOURS AUX SERVICES D'EXPERTS**

Le comité d'audit peut, aux frais de Propriétés de Choix et sans l'autorisation du conseil, employer les services d'experts juridiques, comptables ou autres qu'il juge nécessaires pour exercer ses fonctions.

## **11. RÉVISION ET COMMUNICATION DE L'INFORMATION**

Le comité d'audit doit revoir le présent mandat au moins une fois l'an et, avec les modifications que le comité d'audit propose, le recommander au conseil des fiduciaires pour examen et approbation.

Le présent mandat du comité d'audit sera diffusé sur le site Web de Propriétés de Choix.