



Notice annuelle

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Le 14 février 2024

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE.....	II
INFORMATION PROSPECTIVE.....	1
MESURES NON CONFORMES AUX PCGR.....	2
UTILISATION DE MESURES D'EXPLOITATION.....	3
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	4
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ	5
DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	7
FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE.....	9
PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	13
IMMEUBLES DE PLACEMENT	13
DESCRIPTION DES CENTRES COMMERCIAUX DE PRIMARIS	22
PROFIL D'ENDETTEMENT.....	29
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	33
RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES	37
COMITÉ D'AUDIT ET HONORAIRES	49
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL.....	51
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION	60
NOTATIONS	63
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	64
DISTRIBUTIONS ET POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS.....	65
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI.....	67
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....	67
EXPERTS ET INTÉRÊTS DES EXPERTS	68
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	68
CONTRATS IMPORTANTS.....	68
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	68
ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT	69

GLOSSAIRE

Dans la présente notice annuelle, les abréviations et les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **autres titres** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie – Émission de parts » de la présente notice annuelle.

« **avis de rachat** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Rachat de parts » de la présente notice annuelle.

« **avis du SID** » désigne un avis du système d'inscription directe ou tout document similaire attestant de l'inscription électronique de la propriété de parts ou de parts échangeables.

« **biens immobiliers** » désigne les biens qui, en droit, sont des biens immobiliers et comprennent, qu'ils soient ou non des biens immobiliers en droit, les baux, les hypothèques, les participations conjointes indivises dans des biens immobiliers (que ce soit par la voie d'une tenance commune, d'une tenance conjointe, d'une copropriété, d'un partenariat, d'une coentreprise ou autrement), les intérêts dans l'un ou l'autre des éléments précités et les titres de sociétés par actions, de fiducies ou de sociétés de personnes dont le but et l'activité uniques ou principaux sont d'investir dans des biens immobiliers, d'en détenir et d'en négocier.

« **billet de souscription initial** » désigne le billet à ordre payable sur demande d'un capital de 10,00 \$ que le FPI H&R a émis à Primaris au moment de la constitution de Primaris.

« **billets de remboursement** » désigne les billets à ordre subordonnés non garantis de Primaris ou d'une filiale de Primaris, dont la date d'échéance et le taux d'intérêt seront déterminés au moment de leur émission par les fiduciaires, ces billets devant prévoir que Primaris ou cette filiale, selon le cas, pourra en tout temps rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans préavis ni prime.

« **CDOR** » désigne le taux offert en dollars canadiens et constitue un taux de référence pour les emprunts d'acceptations bancaires libellés en dollars canadiens qui est administré et publié quotidiennement par Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited.

« **chiffre d'affaires des ULC** » désigne le chiffre d'affaires déclaré par le locataire qui est attribuable à une période donnée, en fonction de la superficie en pieds carrés de ses locaux loués.

« **comité d'audit** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Comité d'audit » de la présente notice annuelle.

« **convention d'achat** » désigne la convention d'achat et de vente datée du 26 octobre 2021 intervenue entre le FPI H&R, le HOOPP et les autres parties à celle-ci, en sa version modifiée en date du 18 décembre 2021, qui prévoit la vente par le HOOPP des immeubles HOOPP à Primaris.

« **convention de droits d'inscription** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Membres de la direction et autres personnes intéressés dans des opérations importantes » de la présente notice annuelle.

« **CORRA** » s'entend du taux des opérations de pension à un jour canadien administré et publié par la Banque du Canada (ou son successeur à titre d'administrateur).

« **date de rachat** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Prix de rachat et paiement » de la présente notice annuelle.

« **DBRS** » désigne DBRS Morningstar.

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de Primaris datée du 15 décembre 2021, en sa version modifiée, complétée ou modifiée et reformulée à l'occasion, comme il est plus particulièrement décrit à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital » de la présente notice annuelle.

« **ESG** » désigne les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

« **états financiers** » désigne les états financiers consolidés de Primaris ainsi que les notes y afférentes pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

« **fiduciaires** » désigne les personnes qui agissent à titre de fiduciaires de Primaris.

« **fiducie intermédiaire de placement déterminée** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt.

« **FPAE** » désigne les fonds provenant des activités d'exploitation, soit une mesure financière non conforme aux PCGR qui est calculée conformément à la définition prescrite par l'Association des biens immobiliers du Canada dans sa publication de janvier 2022 intitulée *Funds From Operations & Adjusted Funds From Operations for IFRS*.

« **FPI** », « **FPI Primaris** » ou « **Primaris** » désigne une fiducie d'investissement à participation unitaire à capital variable non constituée en personne morale qui est établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et dont la dénomination est Primaris Real Estate Investment Trust.

« **FPI H&R** » désigne H&R Real Estate Investment Trust, fiducie établie en vertu des lois de la province d'Ontario le 4 novembre 1996.

« **FPI Primaris** », « **Primaris** », « **la FPI** » ou « **la Fiducie** » désigne une fiducie d'investissement à participation unitaire à capital variable non constituée en personne morale qui est établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et dont la dénomination est Primaris Real Estate Investment Trust.

« **HOOPP** » désigne, collectivement, HOOPP Realty Inc., Lansdowne Mall Inc. et Lansdowne Industrial Inc., membres du groupe du Healthcare of Ontario Pension Plan, dont chacune n'a aucun lien de dépendance avec Primaris.

« **hypothèque** » désigne toute hypothèque, charge, obligation ou débenture, tout billet ou toute autre preuve d'endettement, dans chaque cas, qui est directement ou indirectement garanti par des biens immobiliers.

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada dans la Partie I du Manuel de CPA Canada – Comptabilité, en sa version modifiée de temps à autre.

« **immeubles HOOPP** » désigne le portefeuille de huit immeubles de placement qui ont été acquis indirectement par Primaris auprès du HOOPP le 31 décembre 2021 dans le cadre de l'opération avec le HOOPP, ce qui comprend le Devonshire Mall, le Highstreet Mall, le New Sudbury Centre, le Quinte Mall, le Lansdowne Place, le Lansdowne Industrial, le Marlborough Mall et le Marlborough Professional Centre.

« **immeubles Primaris** » désigne le portefeuille de 27 immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une scission en faveur de Primaris au moyen du plan d'arrangement le 31 décembre 2021.

« **impôt payable par les EIPD** » désigne l'impôt payable par une fiducie intermédiaire de placement déterminée conformément à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt ou par une société de personnes intermédiaire de placement déterminée conformément à l'article 197 de la Loi de l'impôt.

« **initiateur** » désigne une personne, autre qu'un mandataire, qui fait une offre publique d'achat, et comprend deux personnes ou plus qui, directement ou indirectement, font une offre publique d'achat conjointement ou de concert, ou ont l'intention d'exercer conjointement ou de concert les droits de vote rattachés aux parts pour lesquelles une offre publique d'achat est faite.

« **LCSA** » désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, en sa version modifiée, y compris les règlements pris en application de celle-ci.

« **liens** » a le sens qui lui est attribué par la LCSA, en sa version modifiée de temps à autre.

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et le règlement pris en application de celle-ci, en leur version modifiée.

« **membre de la haute direction** » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*.

« **membre du groupe** » désigne, relativement à une personne, une personne ayant des liens avec cette personne, une société du même groupe que cette personne ou une société assujettie au contrôle ou une filiale de cette personne, tous ces termes (à l'exception de personne) ayant le sens qui leur est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version remplacée ou modifiée de temps à autre (y compris tout règlement ou toute instruction générale qui le remplace).

« **non-résident** » désigne un non-résident du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ou une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » au sens de la Loi de l'impôt.

« **offre publique d'achat** » a le sens qui est attribué au terme « offre d'achat visant à la mainmise » dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), en sa version modifiée de temps à autre.

« **opération avec le HOOPP** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Développement général de l'activité – Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices » de la présente notice annuelle.

« **OPRCNA** » désigne une offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

« **part spéciale à droit de vote** » désigne une part spéciale à droit de vote non participante de Primaris, émise conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie à l'occasion, y compris les fractions de telles parts.

« **parts** » ou « **parts de fiducie** » désigne les parts de série A et les parts de série B, ou l'une d'entre elles, selon le contexte, mais ne comprend pas les parts spéciales à droit de vote.

« **parts à droit de vote** » désigne, collectivement, les parts de série A et les parts spéciales à droit de vote.

« **parts de série A** » désigne les parts de participation dans Primaris, appelées *Series A Units* dans la déclaration de fiducie, chacune de ces parts représentant une participation véritable indivise égale, avec les parts de série B, dans Primaris.

« **parts de série B** » désigne les parts de participation sans droit de vote dans Primaris, appelées *Series B Units* dans la déclaration de fiducie, chacune de ces parts représentant une participation véritable indivise égale, avec les parts de série A, dans Primaris.

« **parts de société en commandite privilégiées convertibles** » désigne les parts privilégiées ayant été émises par des sociétés en commandite filiales de la Fiducie qui, dans certaines circonstances, sont échangeables contre des parts de fiducie, conformément à leurs modalités.

« **parts échangeables** » désigne les titres d'une fiducie, d'une société en commandite ou d'une société par actions, sauf Primaris, et autres que les parts de société en commandite privilégiées convertibles qui, par suite de leur conversion ou échange, donnent directement droit à des parts sans autre contrepartie.

« **parts spéciales à droit de vote** » désigne, collectivement, les parts de Primaris désignées comme des « parts spéciales à droit de vote » (*Special Voting Units*) dans la déclaration de fiducie, et « **part spéciale à droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus.

« **personne apparentée** » désigne, à l'égard de Primaris, une personne qui est une « personne apparentée » au sens du *Règlement 61-101 sur la protection des porteurs de titres minoritaires lors d'opérations particulières* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version remplacée ou modifiée de temps à autre (y compris tout règlement ou toute instruction générale qui le remplace).

« **plan d'arrangement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Développement général de l'activité – Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices » de la présente notice annuelle.

« **plan ESG** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance » de la présente notice annuelle.

« **porteur de parts proposant une candidature** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote » de la présente notice annuelle.

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts et de parts spéciales à droit de vote (selon le contexte), et « **porteur de parts** » désigne l'un d'eux.

« **porteurs de parts spéciales à droit de vote** » désigne les porteurs des parts spéciales à droit de vote, et « **porteur de parts spéciales à droit de vote** » désigne l'un d'eux.

« **prix de rachat** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Prix de rachat et paiement » de la présente notice annuelle.

« **propositions fiscales** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques - Risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité — Risque lié à la fiscalité » de la présente notice annuelle.

« **RAAA** » désigne le régime d'achat d'actions automatique.

« **rapport de gestion** » désigne le rapport de gestion de Primaris pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

« **ratio d'échange** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Conversion des parts de série B » de la présente notice annuelle.

« **ratio de distribution des FPAE** » désigne une mesure supplémentaire correspondant aux distributions en espèces par part divisées par les FPAE par part diluée.

« **régimes exonérés** » désigne, collectivement, les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité, les comptes d'épargne libre d'impôt et les comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **Règlement 52-110** » désigne le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

« **Règlement 52-112** » désigne le *Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières*.

« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques — Risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité — Risque lié à la fiscalité » de la présente notice annuelle.

« **règles relatives aux rachats de capitaux propres** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques — Risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité — Risque lié à la fiscalité » de la présente notice annuelle.

« **rentier** » désigne le rentier ou le bénéficiaire d'un régime exonéré ou de tout autre régime pour lequel un porteur de parts agit en tant que fiduciaire ou émetteur.

« **résident canadien** » désigne un particulier (y compris une fiducie) ou une société par actions qui est un résident du Canada aux fins de la Loi de l'impôt, ou une société de personnes qui est une « société de personnes canadienne » aux fins de la Loi de l'impôt.

« **RSE** » désigne la responsabilité sociale d'entreprise.

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

« **taux d'occupation** » désigne, pour une période donnée, le pourcentage de la superficie locative brute qui est occupée.

« **taux d'occupation faisant l'objet d'engagements** » représente le taux d'occupation actuel plus le taux d'occupation futur des locaux actuellement vacants pour lesquels un bail est actuellement en vigueur.

« **taux préférentiel** », aussi appelé taux d'intérêt préférentiel, désigne le taux d'intérêt que les grandes banques commerciales exigent sur les prêts et les produits détenus par leurs clients ayant la notation de crédit la plus élevée.

« **titres participants** » désigne des titres qui confèrent à leur porteur un droit de participation aux bénéfices de la personne qui a émis les titres et, après la liquidation ou la dissolution de celle-ci ou, dans le cas de Primaris, à son extinction, un droit de participation à ses actifs; il est entendu que les titres participants comprennent les parts.

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

« **ULC** » désigne des unités locatives commerciales.

« **valeurs RAITR** » désigne les valeurs culturelles de Primaris, soit le respect, l'autonomisation, l'intégrité, le travail d'équipe et la responsabilisation.

« **VAN** » ou valeur de l'actif net est une mesure financière non conforme aux PCGR correspondant au total des actifs moins le total des passifs calculé selon les IFRS, les parts de société en commandite privilégiées convertibles en circulation ou les montants à payer aux termes du RAAA étant toutefois exclus des passifs; « **valeur de l'actif net par part** » désigne une mesure financière non conforme aux PCGR calculée en divisant la valeur de l'actif net par les parts de fiducie et les parts de société en commandite privilégiées convertibles en circulation.

INFORMATION PROSPECTIVE

Certains renseignements figurant dans la présente notice annuelle contiennent de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables (également connues sous le nom d'énoncés prospectifs), y compris des énoncés explicites ou implicites qui concernent entre autres les plans de Primaris, y compris les initiatives et les objectifs de Primaris en matière d'ESG, les projets d'aménagement importants, les attentes de Primaris ayant trait aux activités liées à ses immeubles en cours d'aménagement, le calendrier de construction, le calendrier d'occupation, le calendrier des locations initiales et le coût total prévu des immeubles en cours d'aménagement, les occasions de densification futures, y compris l'échéancier d'approbation des demandes de rezonage et des plans des sites, la poursuite de la reprise du taux d'occupation et des loyers, l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur Primaris et ses locataires, les attentes de la direction concernant la croissance des marchés où se situent ses centres commerciaux, l'opinion de la direction selon laquelle les magasins traditionnels sont et continueront d'être essentiels à la stratégie omnicanal des détaillants, l'opinion de la direction selon laquelle l'amélioration de l'environnement des centres commerciaux et des commerces de détail à construction fermée entraînera une hausse des loyers pour les détaillants financièrement solides et que d'importantes occasions de croissance et d'acquisitions intéressantes se présenteront, l'opinion de la direction selon laquelle Primaris peut maintenir une stabilité et une solidité financières dans le contexte actuel des taux d'intérêt, les pertes sur créances attendues de Primaris, les attentes concernant la fidélisation et les fermetures de commerces des locataires, les produits locatifs prévus devant être tirés des baux de locataires de remplacement, compte tenu de la compensation des réductions des produits locatifs bruts résultant de la fermeture de magasins, et l'occasion importante de génération de produits que représentent les loyers proportionnels, la conjoncture du marché de détail, les dépenses d'investissement opérationnelles prévues, les taux d'actualisation, les taux de capitalisation finaux et les modèles de flux de trésorerie servant à l'estimation des justes valeurs, les attentes de la direction concernant le niveau d'endettement et la qualité du portefeuille de la Fiducie, les attentes de la direction concernant les distributions futures, l'opinion de la direction selon laquelle Primaris dispose de fonds et de liquidités suffisants pour respecter ses engagements futurs, les attentes de la direction concernant sa capacité de pouvoir honorer la totalité de ses obligations courantes, les avantages prévus découlant des activités dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, les avantages prévus ou les résultats et le rendement futurs à l'égard des acquisitions (y compris les acquisitions du Conestoga Mall et du Halifax Shopping Complex), et l'opinion de la direction selon laquelle Primaris satisfait à certaines conditions prescrites ayant trait à la nature de ses actifs et produits aux termes de la Loi de l'impôt. On reconnaît généralement les énoncés prospectifs à l'emploi d'expressions telles que « perspectives », objectif », « pouvoir », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « croire », « devoir », « planifier », « projeter », « budget » ou « continuer » ou à l'emploi du futur ou du conditionnel ou d'expressions similaires évoquant des résultats ou des événements futurs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions de Primaris au moment où elles sont formulées et ils sont établis en fonction des renseignements dont la direction dispose à ce moment-là.

Les énoncés prospectifs ont pour objet de présenter de l'information sur les attentes et les plans actuels de la direction concernant l'avenir, et les lecteurs sont avisés que ces énoncés pourraient ne pas être appropriés à d'autres fins. Ces énoncés ne garantissent pas le rendement futur et ils reposent sur des estimations et des hypothèses qui sont intrinsèquement assujetties à des risques et à des incertitudes, ainsi que sur d'autres facteurs. Primaris tient à préciser que, bien qu'elle estime que les hypothèses sont raisonnables dans les circonstances, les résultats, les rendements ou les réalisations réels de Primaris pourraient différer sensiblement des énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle.

Parmi les facteurs ou hypothèses importants qui ont été appliqués pour tirer une conclusion ou faire une estimation figurant dans les énoncés prospectifs, on peut citer le fait que l'économie en général est à l'heure actuelle volatile; les taux d'intérêt ont augmenté et pourraient continuer d'augmenter à court terme en raison de l'inflation persistante; et les marchés des titres d'emprunt continueront de donner accès à des capitaux à un coût raisonnable, malgré les hausses récentes des taux d'intérêt. Les autres facteurs, risques et incertitudes comprennent notamment les risques liés à ce qui suit : la propriété et l'exploitation de biens immobiliers; les évaluations des biens immobiliers; la concentration géographique des immeubles; le risque de crédit et la concentration des locataires; la dépendance envers des locataires

pilliers et les faillites de locataires; le risque lié au renouvellement des contrats de location; la concurrence pour les placements immobiliers; le risque lié à la concentration des catégories d'actifs; les risques liés à la construction; les risques liés à la chaîne d'approvisionnement; les risques liés à l'aménagement; le risque lié aux dépenses d'investissement; la copropriété d'immeubles; les risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité; le risque de cybersécurité; le risque environnemental et le risque lié aux changements climatiques; le risque de litige; les sinistres généraux non assurés; la dépendance envers des employés clés; la gestion des talents et la planification de la relève; les occasions d'acquisition, d'investissement et de cession et les arrangements de coentreprise éventuels; les passifs potentiels non divulgués associés aux acquisitions; le risque lié au cours des parts de fiducie; la disponibilité de fonds aux fins de distribution; la capacité d'accéder aux marchés financiers; la dilution; la responsabilité des porteurs de parts; le risque lié au droit de rachat; le risque lié à la fiscalité et d'autres risques liés à la fiscalité pour les porteurs de parts. Certains de ces risques, et d'autres, sont analysés en détail à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » de la présente notice annuelle.

Primaris prévient les investisseurs que ces listes de facteurs, de risques et d'incertitudes ne sont pas exhaustives. D'autres risques et incertitudes que Primaris ignore actuellement pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont précisés dans les énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle soient fondés sur des hypothèses que Primaris juge raisonnables, il est impossible de garantir que les résultats réels correspondront à ces énoncés prospectifs.

Les lecteurs sont également invités à examiner les documents que Primaris dépose à l'occasion auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, car ils pourraient contenir des exposés des risques et incertitudes en conséquence desquels les résultats et le rendement réels de Primaris pourraient différer sensiblement des énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle. Tous les énoncés prospectifs contenus dans la présente notice annuelle sont visés par cette mise en garde. Les énoncés prospectifs sont formulés en date du 14 février 2024, et Primaris, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent, se dégage de toute obligation de les mettre à jour ou de les modifier pour tenir compte de nouveaux renseignements ou encore d'événements ou de circonstances futurs.

MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

Les états financiers ont été établis selon les IFRS. Toutefois, dans la présente notice annuelle, certaines mesures présentées n'ont pas de signification normalisée prescrite aux termes des PCGR conformément aux IFRS. Ces mesures non conformes aux PCGR comprennent des mesures financières non conformes aux PCGR et des ratios non conformes aux PCGR, selon la définition de chacun de ces termes dans le Règlement 52-112. Les mesures non conformes aux PCGR présentées dans la présente notice annuelle sont assorties du suffixe « ** ».

La direction est d'avis que ces mesures non conformes aux PCGR sont des mesures utiles servant à évaluer le rendement de Primaris d'une période à l'autre et sa capacité à s'acquitter de ses obligations financières. Toutefois, aucune de ces mesures non conformes aux PCGR ne doit être considérée comme pouvant se substituer à des mesures financières calculées conformément aux PCGR. Par ailleurs, ces mesures non conformes aux PCGR pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres entités du secteur immobilier et ne devraient pas se substituer à d'autres mesures financières établies conformément aux IFRS.

On peut trouver dans le rapport de gestion, qui peut être consulté sur le site Web de Primaris à l'adresse www.primarisreit.com et sur le site Web de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca, d'autres renseignements concernant ces mesures non conformes aux PCGR, y compris des définitions et des rapprochements entre celles-ci et la mesure conforme aux PCGR la plus directement comparable, s'il y a lieu. Voir la rubrique 12, « Mesures non conformes aux PCGR », du rapport de gestion pour obtenir les descriptions de chaque mesure non conforme aux PCGR utilisée dans la présente notice annuelle; voir la rubrique 9.1, « Composantes du bénéfice net (de la perte nette) » du rapport de gestion pour obtenir un rapprochement quantitatif avec les données conformes aux PCGR les plus directement comparables au REN selon la comptabilité de trésorerie**, voir la rubrique 9.2, « FPAE** et FPAEA** », du rapport de gestion pour obtenir des rapprochements quantitatifs avec les données conformes aux PCGR les plus directement comparables aux FPAE**;

et voir la rubrique 10.4, « Structure du capital », du rapport de gestion pour obtenir des rapprochements quantitatifs avec les données conformes aux PCGR les plus directement comparables à la VAN**, au total de la dette**, à la dette nette moyenne** et au BALIA ajusté**. Ces rubriques sont intégrées par renvoi dans les présentes.

UTILISATION DE MESURES D'EXPLOITATION

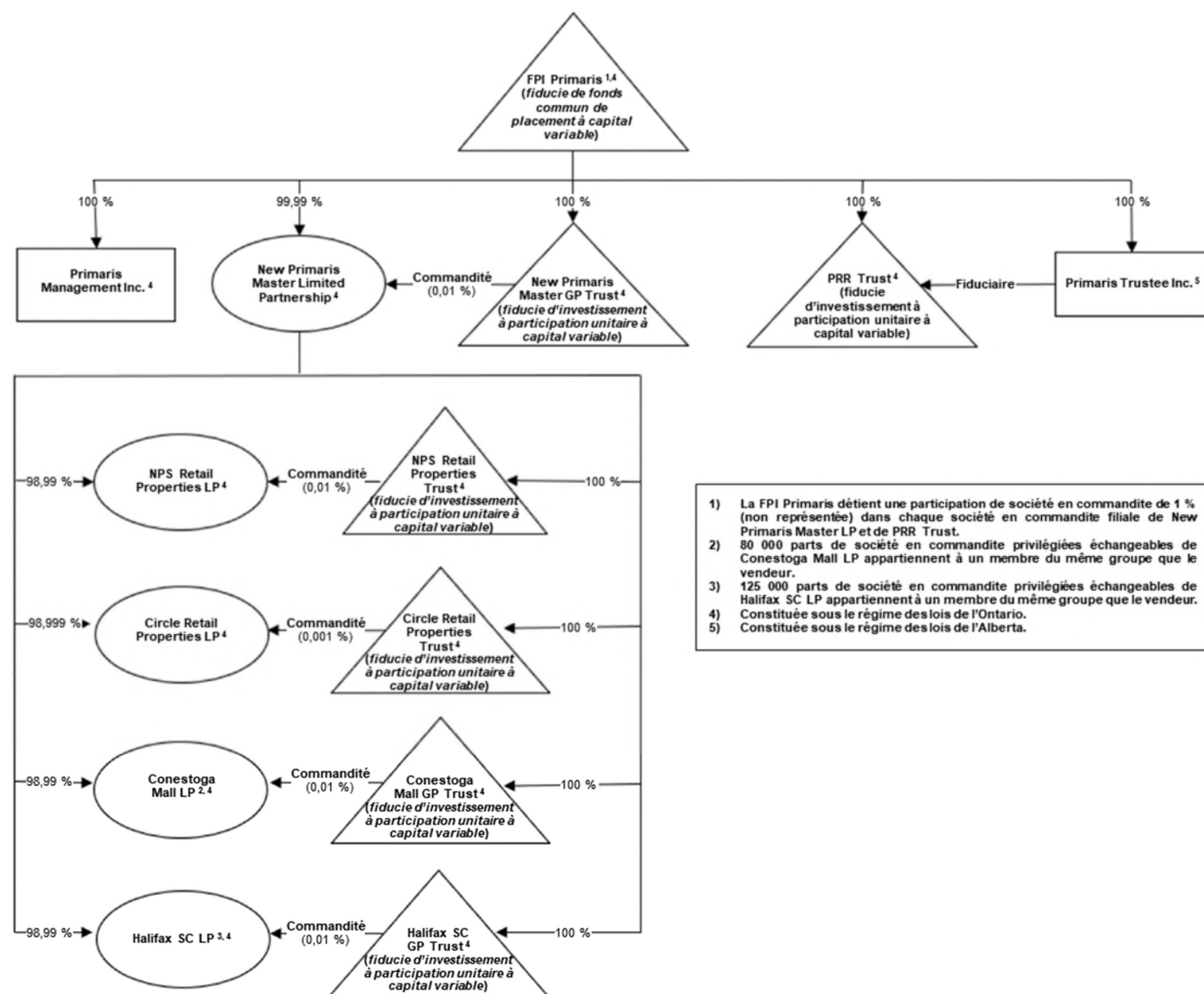
Primaris utilise certaines mesures d'exploitation pour surveiller et mesurer la performance opérationnelle de son portefeuille. Les mesures d'exploitation figurant dans la présente notice annuelle comprennent, entre autres, le nombre d'immeubles de placement, la SLB, la superficie occupée, le taux d'occupation, le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements, le loyer net moyen pondéré par pied carré occupé, le chiffre d'affaires des ULC et la durée moyenne pondérée des baux. Certaines de ces mesures d'exploitation, y compris le loyer net moyen pondéré par pied carré occupé, peuvent constituer des mesures financières supplémentaires au sens du Règlement 52-112. Ces mesures supplémentaires ne sont pas tirées de mesures directement comparables figurant dans les états financiers, mais elles peuvent être utilisées par la direction et présentées périodiquement dans le but de représenter la performance financière, la situation financière ou les flux de trésorerie historiques ou futurs attendus de la Fiducie. Pour obtenir une explication de la composition du loyer net moyen pondéré par pied carré occupé, voir la rubrique 8.2, « Loyer net moyen pondéré », du rapport de gestion, rubrique qui est intégrée par renvoi dans les présentes.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Primaris est une fiducie d'investissement à participation unitaire à capital variable, gérée à l'interne, qui est établie en vertu des lois de la province d'Ontario. Le siège social de Primaris est situé au 181 Bay Street, Suite 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3.

Liens intersociétés

L'organigramme suivant résume les liens intersociétés qui existent entre Primaris et ses filiales importantes au 31 décembre 2023.



DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ

Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices

2021

Depuis qu'il a acquis certains actifs de Primaris en avril 2013, le FPI H&R exerce les activités de Primaris au sein de son secteur des immeubles de commerce de détail. Le 27 octobre 2021, le FPI H&R a annoncé que son conseil des fiduciaires avait approuvé la scission de sa division Primaris en une nouvelle fiducie de placement immobilier autonome conformément à un plan d'arrangement prévu par la loi (le « **plan d'arrangement** »).

Le 31 décembre 2021, on a procédé à la restructuration interne du FPI H&R, dans le cadre de laquelle les activités du FPI H&R axées sur les centres commerciaux à construction fermée et certains autres de ses actifs ont fait l'objet d'une scission en faveur de Primaris. Aux termes du plan d'arrangement, les porteurs de parts du FPI H&R ont reçu une part de Primaris pour chaque tranche de quatre parts de H&R qu'ils détenaient immédiatement avant la clôture du plan d'arrangement. Le FPI H&R et Primaris ont annoncé conjointement la réalisation du plan d'arrangement le 4 janvier 2022. Le FPI H&R a fourni les immeubles Primaris, dont la valeur estimative était d'environ 2,4 G\$. La valeur estimative, déduction faite de la dette garantie totalisant environ 723 M\$, correspondait à une valeur de l'actif net** de 5,57 \$ par part du FPI H&R pour la scission en faveur de Primaris, avant tout ajustement du fonds de roulement.

Tout de suite après le plan d'arrangement, Primaris a conclu avec le HOOPP une opération (l'« **opération avec le HOOPP** ») aux termes de laquelle elle a acquis les immeubles HOOPP, dont la valeur estimative était d'environ 0,8 G\$. Par suite du plan d'arrangement et de l'opération avec le HOOPP, Primaris était propriétaire de participations dans 35 immeubles de placement d'une valeur estimative d'environ 3,1 G\$ au 31 décembre 2021 et d'une superficie locative brute de 11,5 millions de pieds carrés.

Dans le cadre du plan d'arrangement et de l'opération avec le HOOPP, un total d'environ 98,3 millions de parts de série A ont été émises. Primaris a également émis 3 336 016 parts échangeables au FPI H&R aux termes du plan d'arrangement.

2022

Le 4 janvier 2022, Primaris a établi une facilité de crédit renouvelable consortiale non garantie de 700 M\$ (la « **facilité de crédit renouvelable** ») arrivant à échéance le 4 janvier 2025. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

Le 5 janvier 2022, les parts de série A ont commencé à se négocier à la TSX sous le symbole PMZ.UN.

Le 5 janvier 2022, Primaris a remboursé un billet ne portant pas intérêt de 200,2 M\$ payable au HOOPP dans le cadre de l'acquisition des immeubles HOOPP, au moyen d'un prélèvement sur sa facilité de crédit renouvelable.

Le 6 janvier 2022, Primaris a déclaré sa première distribution mensuelle de 0,0667 \$ par part pour le mois de janvier, qui a été versée le 15 février 2022, soit 0,80 \$ par part sur une base annualisée.

Le 10 janvier 2022, le FPI H&R a échangé 3 336 016 parts échangeables contre des parts de série A, et les parts spéciales à droit de vote émises relativement à ces parts échangeables ont été annulées.

Le 28 février 2022, Primaris a obtenu l'approbation définitive de la TSX à l'égard de son avis d'intention de procéder à une OPRCNA. L'OPRCNA a été lancée le 9 mars 2022 et a pris fin le 8 mars 2023. Voir la rubrique « Marché pour la négociation des titres – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités » de la présente notice annuelle.

Le 4 mars 2022, DBRS a attribué à Primaris une notation de BBB avec une tendance stable. Voir la rubrique « Notations » de la présente notice annuelle.

Le 30 mars 2022, la FPI a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur d'un capital global de 350 M\$. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

Le 30 mars 2022, par suite de l'émission de débentures, l'engagement aux termes de la facilité de crédit renouvelable a été réduit et est passé de 700 M\$ à 400 M\$.

Le 31 mars 2022, la FPI a établi un régime d'achat de titres automatique (le « RATA ») à l'égard de son OPRCNA annoncée précédemment. Voir la rubrique « Marché pour la négociation des titres – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités » de la présente notice annuelle.

Le 8 août 2022, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une facilité à terme non renouvelable consortiale non garantie à prélèvement différé de 200 M\$ (la « **facilité de crédit non renouvelable** ») assortie d'un taux annuel correspondant au CDOR + 150 points de base, qui arrive à échéance le 5 février 2026. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

En date du 26 août 2022, les parts de série A étaient inscrites sur la liste des titres admissibles à une marge réduite (la « **LTAMR** »), qui fournit aux courtiers en placement des indications sur les prêts sur marge.

Le 2 novembre 2022, la FPI a annoncé une augmentation des distributions de 2,5 %, passant de 0,80 \$ à 0,82 \$ par part sur une base annualisée avec prise d'effet pour la distribution de décembre 2022 qui a été versée en janvier 2023.

Le 20 décembre 2022, la durée de la facilité de crédit renouvelable a été prolongée jusqu'au 4 janvier 2026.

2023

Le 7 mars 2023, Primaris a obtenu l'approbation de la TSX à l'égard de son avis de renouvellement de son OPRCNA. L'OPRCNA a été lancée le 9 mars 2023 et prendra fin le 8 mars 2024. Le 7 mars 2023, Primaris a également conclu un nouveau RAAA. Voir la rubrique « Marché pour la négociation des titres – Offre publique de rachat dans le cours normal des activités » de la présente notice annuelle.

Le 15 mars 2023, DBRS a relevé la notation de Primaris, qui est passée à BBB élevée, et la tendance stable a été maintenue. On peut consulter la notation publiée par DBRS au www.dbrsmorningstar.com. Voir la rubrique « Notations » de la présente notice annuelle.

Le 29 mars 2023, la FPI a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur d'un capital global de 250 M\$. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

Le 12 juillet 2023, la FPI a acquis le Conestoga Mall à Waterloo, en Ontario, auprès de l'un des 10 plus importants régimes de retraite du Canada pour une contrepartie globale constituée de 165 M\$ en trésorerie, de l'émission de 25 M\$ de parts de fiducie à un prix d'émission de 21,49 \$ par part et de l'émission de 80 M\$ de parts de société en commandite privilégiées convertibles à 6,0 %, qui sont échangeables contre des parts de fiducie à un prix d'échange de 21,49 \$ par part. Voir la rubrique « Portefeuille immobilier » de la présente notice annuelle.

Le 22 novembre 2023, la FPI a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur d'un capital global de 400 M\$. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

Le 30 novembre 2023, la FPI a acquis le Halifax Shopping Complex auprès de l'un des 10 plus importants régimes de retraite du Canada pour une contrepartie globale constituée de 200 M\$ en trésorerie, de l'émission de 45 M\$ de parts de fiducie à un prix d'émission de 21,74 \$ par part et de l'émission de 125 M\$ de parts de société en commandite privilégiées convertibles à 6,0 %, qui sont échangeables contre des parts de fiducie à un prix d'échange de 21,74 \$ par part. Voir la rubrique « Portefeuille immobilier » de la présente notice annuelle.

Le 21 décembre 2023, Primaris a publié son premier rapport ESG.

Le 22 décembre 2023, la FPI a modifié et mis à jour sa facilité de crédit renouvelable afin de porter l'engagement à 600 M\$ et de prolonger la durée d'un an, soit jusqu'au 4 janvier 2027. Voir la rubrique « Profil d'endettement » de la présente notice annuelle.

DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Aperçu

Primaris est la seule fiducie de placement immobilier axée sur les centres commerciaux à construction fermée au Canada, avec des participations essentiellement dans des centres commerciaux à construction fermée de premier plan situés dans des marchés en croissance. Le portefeuille englobe 39 immeubles totalisant 12,5 millions de pieds carrés. Des économies d'échelle sont réalisées au moyen de sa plateforme de services complets de gestion nationale entièrement interne et intégrée verticalement. L'échelle, la composition du portefeuille et la structure du capital de Primaris ont été conçues pour permettre à Primaris de croître et de prospérer dans le paysage du commerce de détail en pleine évolution.

Primaris a pour vision de promouvoir et d'améliorer le commerce de détail pour les Canadiens. Grâce à son équipe et à sa plateforme de centres commerciaux spécialisées, Primaris a pour mission de générer de la valeur pour ses parties prenantes et les collectivités en général au moyen d'une gestion proactive et responsable. Primaris s'engage à créer de la valeur en mettant en œuvre sa stratégie tout en agissant selon ses valeurs RAITR.

Stratégie

La stratégie de Primaris est axée sur les trois piliers stratégiques suivants :

1. Accessibilité pour les détaillants grâce à la gestion de l'exploitation

Primaris est axée sur l'accessibilité pour les détaillants, offrant des emplacements de magasins attrayants et économiques grâce à une approche rigoureuse de la gestion des coûts permettant de réaliser des économies d'échelle grâce à sa plateforme de gestion et à l'établissement de relations collaboratives avec ses partenaires locataires. La structure d'exploitation à coût moindre résultante améliore sensiblement la rentabilité des détaillants et, par conséquent, la volonté des locataires de s'engager auprès des centres commerciaux de Primaris.

Les détaillants évaluent continuellement le nombre de magasins dont ils ont besoin dans une zone commerciale donnée pour améliorer leur rentabilité tout en maintenant la forte notoriété de leur marque. Ils rajustent et adaptent leurs modèles d'affaires afin de mieux répondre aux besoins changeants des acheteurs d'aujourd'hui. En conservant une structure de coûts d'exploitation rigoureuse, Primaris offre des centres commerciaux attrayants et abordables pour les détaillants.

2. Occasion de consolidation

La direction est d'avis qu'il existe une occasion importante pour Primaris de tirer parti de son envergure et de consolider des centres commerciaux à construction fermée, un marché qui présente à l'heure actuelle une concurrence institutionnelle limitée pour les actifs. Primaris jouit d'un positionnement unique, à titre de seule fiducie de placement immobilier du Canada axée sur la propriété et la gestion de centres commerciaux à construction fermée, avec une plateforme de gestion entièrement interne et adaptable et une structure du capital à faible levier financier pour soutenir la croissance. La FPI prévoit tirer parti de son envergure et de sa capacité de gestion afin d'obtenir un solide rendement financier et opérationnel grâce à son portefeuille existant et de saisir des occasions d'acquisition, certains des plus grands propriétaires de centres commerciaux à construction fermée du Canada décidant de vendre certains de ces immeubles afin de repositionner leurs portefeuilles en vue d'accroître leur exposition à d'autres types d'immeubles. Ces actifs sont généralement bien entretenus et présentent des occasions pour Primaris de tirer de la valeur additionnelle grâce à des gains d'efficacité opérationnelle, à de nouvelles occasions de location et à un élargissement de la marge. Depuis le 31 décembre 2021, Primaris a fait l'acquisition de centres commerciaux de grande envergure d'une valeur de plus de 1 G\$.

3. Affectation rigoureuse du capital

Primaris présente un solide bilan, une structure du capital conservatrice ainsi qu'un faible ratio de versement de dividendes lui permettant d'entretenir et de mettre à niveau ses immeubles au besoin et de tirer parti d'acquisitions stratégiques. Grâce à la solidité de sa structure du capital, Primaris présente un profil attrayant pour les investisseurs du marché public

et se positionne comme un partenaire idéal pour les propriétaires immobiliers institutionnels. Primaris continuera de suivre une stratégie d'affectation rigoureuse du capital, s'efforçant de réduire le coût du capital tout en maximisant la valeur pour ses porteurs de parts.

Primaris a établi certaines cibles aux fins de la gestion de la situation financière de la Fiducie et du maintien d'une structure du capital prudente. Le tableau ci-après présente le rendement de la Fiducie par rapport à ces cibles établies.

	Cible
Ratio de la dette nette moyenne** sur le BAIIA ajusté** ¹	4,0x à 6,0x
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation**	45 % à 50 %
Ratio de la dette garantie sur le total de la dette**	< 40 %

** Mesure non conforme aux PCGR. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » de la présente notice annuelle.

¹ Les ratios d'endettement sont des ratios non conformes aux PCGR calculés selon la méthode décrite dans l'acte de fiducie et les actes complémentaires qui régissent les débentures non garanties de rang supérieur de la Fiducie (collectivement, les « actes de fiducie »). Voir la rubrique 10.4, « Structure du capital ».

Équipe de direction et employés

L'équipe de direction de Primaris crée de la valeur en tirant parti de ses décennies d'expérience dans les domaines de l'acquisition d'immeubles, de l'exploitation, de la location, de l'aménagement immobilier, des marchés financiers, du financement, de la gestion des risques et des relations avec les parties intéressées. Tous les membres de l'équipe de direction ont été choisis en fonction des atouts, des compétences et de la réputation qu'ils apportent à leurs fonctions respectives. À la date de la présente notice annuelle, Primaris compte environ 450 employés.

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

En 2022, Primaris a élaboré un plan stratégique triennal en matière de facteurs ESG dirigé par le conseil qui cadre avec la vision, la mission, les valeurs RAITR et la stratégie de la Fiducie et soutient la création de valeur à long terme. Le plan stratégique ESG 2023-2025 (le « plan ESG ») indique les priorités, les objectifs, les actions et les mesures de rendement clés de Primaris en matière de facteurs ESG. Le plan ESG est un « document évolutif » qui est appelé à se transformer au fil du temps à mesure que Primaris progressera et s'adaptera aux besoins changeants sur les plans de l'exploitation et des investissements.

Le plan ESG s'aligne sur les normes et les cadres ESG actuels pour les investisseurs :

- la norme immobilière IF-RE du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB »);
- les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »);
- les normes IFRS S1 « Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité » et IFRS S2 « Informations à fournir en lien avec les changements climatiques »;
- GRESB, référence mondiale en matière d'ESG pour les actifs immobiliers.

Primaris vise à faire en sorte que tous les éléments du plan ESG soient conformes aux normes de l'industrie d'ici 2025, avec l'ambition à long terme de se hisser parmi les chefs de file dans un certain nombre de domaines. Une feuille de route détaillée de mise en œuvre sur trois ans a été élaborée parallèlement au plan ESG pour atteindre les objectifs.

Engagement en matière d'ESG

En plus de respecter les lois et les règlements environnementaux, Primaris s'engage à atteindre ses objectifs stratégiques, tout en agissant conformément à ses valeurs REITA et selon les pratiques exemplaires. Cela comprend la prise en compte de l'effet de ses actifs sur l'environnement et les collectivités où ils se trouvent et l'établissement de liens étroits avec les employés, les locataires, les contreparties aux opérations et les investisseurs.

Risques et occasions importants liés aux facteurs ESG

L'évaluation de l'importance relative des facteurs ESG, réalisée en 2022, a permis de cerner les risques et les occasions inhérents aux facteurs ESG que Primaris doit gérer. Dans l'évaluation de l'importance relative des facteurs ESG, la définition de « important » est fondée sur la question de savoir si l'information aurait ou non une incidence sur les décisions financières prises par les participants aux marchés des capitaux si elle était omise ou inexacte. Les facteurs ESG importants qui ont actuellement une incidence sur la valeur de l'entreprise, son rendement ou l'accès de celle-ci au capital à court terme, ou qui pourraient avoir une incidence sur ceux-ci, et qui sont susceptibles de demeurer importants sur le plan financier sur de longues périodes sont considérés comme étant au cœur du plan ESG. Les facteurs ESG importants sont organisés selon les éléments clés suivants :

Environnement	Société	Gouvernance
Réduire l'empreinte environnementale et utiliser efficacement les ressources	Être un employeur inclusif et un propriétaire de choix, et constituer un lieu de rassemblement communautaire	Intégrer les facteurs ESG dans des pratiques de gouvernance et de communication solides
Gestion de l'énergie ^c	Relation avec les locataires ^c	Éthique et transparence ^c
Émissions de GES ¹ et changements climatiques ^c	Relation avec les employés ^c	Chaîne d'approvisionnement
Gestion de l'eau et des déchets	Relation avec la communauté	
Effets du développement durable des locataires		
Bâtiments écologiques		

^c Facteurs ESG de base

¹ Gaz à effet de serre (« GES »)

Le plan ESG a été conçu de manière à s'harmoniser avec les objectifs stratégiques de Primaris et à soutenir la création de valeur à long terme. Le tableau suivant présente la concordance des risques et occasions ESG avec la stratégie.

Facteurs ESG importants	Piliers stratégiques		
	Accessibilité financière pour les détaillants	Occasion de regroupement	Affectation rigoureuse du capital
Environnement			
Gestion de l'énergie	forte concordance	faible concordance	concordance modérée
Émissions de GES et changements climatiques	concordance modérée	concordance modérée	concordance modérée
Gestion de l'eau et des déchets	forte concordance		concordance modérée
Effets du développement durable des locataires	forte concordance	faible concordance	
Bâtiments écologiques	concordance modérée	concordance modérée	concordance modérée
Société			
Relation avec les locataires	forte concordance	forte concordance	
Relation avec les employés	concordance modérée	faible concordance	faible concordance
Relation avec la communauté	concordance modérée	faible concordance	faible concordance
Gouvernance			
Éthique et transparence	faible concordance	faible concordance	faible concordance
Chaîne d'approvisionnement	concordance modérée	faible concordance	faible concordance

En outre, bon nombre des indicateurs de rendement clés que la direction utilise pour surveiller le rendement de la Fiducie par rapport à la stratégie sont également liés à des facteurs ESG importants (indiqués par des zones ombragées dans le tableau suivant).

Piliers stratégiques		
Accessibilité financière pour les détaillants	Occasion de regroupement	Affectation rigoureuse du capital
Amélioration de la marge brute de >60 %	Marchés de taille moyenne à population croissante	Ratio de la dette nette moyenne** sur le BAIIA ajusté*** ¹ dans la fourchette cible de 4,0x à 6,0x
Ratio brut du chiffre d'affaires des locataires par rapport au loyer <15 %	Population dans la zone commerciale de >100 000	Ratio de distribution des FPAE** dans la fourchette cible de 45 % à 50 %
Coûts d'entretien des aires communes <20 %	Facteurs économiques diversifiés	Ratio de la dette garantie sur le total de la dette**
	Chiffre d'affaires annuel des ULC >80 M\$	
Améliorations des ratios de recouvrement	Terrain excédentaire situé près des réseaux de transport en commun	
Gestion des taxes foncières		Maintien d'une notation de catégorie supérieure
Processus rigoureux d'appel d'offres et d'approvisionnement		Échelonnement des échéances de la dette
Bail écologique		Financement vert lié à la durabilité

** Mesure non conforme aux PCGR. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » de la présente notice annuelle.

¹ Les ratios d'endettement sont des ratios non conformes aux PCGR calculés selon la méthode décrite dans la convention de fiducie et ses suppléments qui régissent les débentures non garanties de rang supérieur de la Fiducie.

Structure et systèmes de gouvernance ESG

La réussite du plan ESG repose sur l'engagement et la surveillance du conseil des fiduciaires. Le comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures (le « comité RGC ») supervise et surveille le rendement de Primaris en fonction du plan ESG.

Le comité RGC est chargé de superviser le repérage et l'évaluation par la direction des questions sociales et de durabilité, ainsi que des questions liées aux changements climatiques, notamment de surveiller les progrès de la Fiducie en ce qui a trait à l'intégration des facteurs ESG et des facteurs liés au climat dans la stratégie commerciale et la prise de décisions, et d'instaurer des politiques ESG et climatiques. Il examine et approuve également les rapports périodiques sur les facteurs ESG et surveille la conformité permanente aux initiatives présentées.

Deux membres du conseil assistent aux réunions périodiques du comité de gestion ESG de la direction afin d'avoir un aperçu de la mise en œuvre des projets ESG dans le cadre du plan ESG et d'évaluer la possibilité de faire progresser la stratégie, les politiques et les pratiques ESG. Le président du comité RGC et le chef des finances dirigent le comité de gestion ESG, qui est composé de gestionnaires chevronnés de l'organisation. La structure et les processus de gouvernance de la FPI servent d'appui à la capacité du conseil d'assurer une surveillance efficace.

Voici les principaux aspects de la structure et des systèmes de gouvernance ESG :

- une formation sur les questions ESG à l'intention du conseil des fiduciaires et deux fiduciaires désignés à titre d'experts sur le climat;
- la charte du comité RGC prévoit la supervision des questions ESG;
- la charte du comité d'audit prévoit l'examen des contrôles de la communication de l'information sur les facteurs ESG;

- le président du comité RGC dirige le comité de gestion ESG (total de deux fiduciaires siégeant au comité de gestion ESG);
- le chef des finances est désigné comme haut dirigeant responsable de la surveillance du programme ESG;
- des rapports périodiques au conseil des fiduciaires sur l'évolution du plan ESG;
- une mise à jour de l'évaluation de l'importance relative des facteurs ESG tous les trois ans.

Principales étapes franchies en 2023 dans le parcours ESG

- Le 30 juin 2023, Primaris a remis sa première soumission d'évaluation immobilière auprès du GRESB. Les résultats de la soumission ont été rendus publics en octobre 2023. La soumission marquait l'aboutissement de plusieurs mois de collecte et d'analyse de données. Les données recueillies dans le cadre de la soumission auprès du GRESB établissent l'ensemble de données environnementales et sociales à partir duquel la direction sera en mesure d'élaborer des cibles pour les principaux facteurs environnementaux et sociaux de la FPI. Les résultats de l'exercice d'analyse comparative du GRESB mettront également en lumière les principaux domaines d'intérêt pour faire cheminer le plan ESG.
- En juillet 2023, Primaris a rempli son premier questionnaire sur les changements climatiques de CDP.
- En septembre 2023, Primaris a réalisé un sondage sur la mobilisation des employés qui a obtenu un taux de participation de 87 % et un taux de mobilisation des employés de 79 % et a mérité la certification « Great Place to Work ».
- En octobre 2023, Primaris a obtenu ses premiers résultats du GRESB et a reçu 2 étoiles vertes, dans la fourchette de son groupe de référence.
- En octobre 2023, Primaris a conclu un contrat visant un système informatique de collecte et de gestion de données environnementales et sociales. Le plan de mise en œuvre du logiciel s'achève.
- En décembre 2023, Primaris a publié son premier rapport annuel sur les facteurs ESG.

Prochaines étapes

En 2024, Primaris se penchera sur les questions suivantes :

- l'établissement de cibles pour les principaux facteurs environnementaux et sociaux;
- la mise en place des systèmes de collecte et de gestion de données environnementales et sociales;
- l'établissement des exigences d'information en vue de se conformer aux nouvelles normes IFRS en matière de durabilité;
- l'élaboration d'un programme rigoureux de mobilisation des locataires, y compris l'amélioration de la collecte de données des locataires sur la durabilité;
- l'intégration des cibles ESG dans la rémunération des membres de la haute direction;
- le maintien de l'appui aux programmes d'engagement communautaire dans nos centres commerciaux.

Les facteurs ESG constituent un élément essentiel de la stratégie globale de Primaris, tant sur le plan de la réduction des risques que de l'optimisation des occasions.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

IMMEUBLES DE PLACEMENT

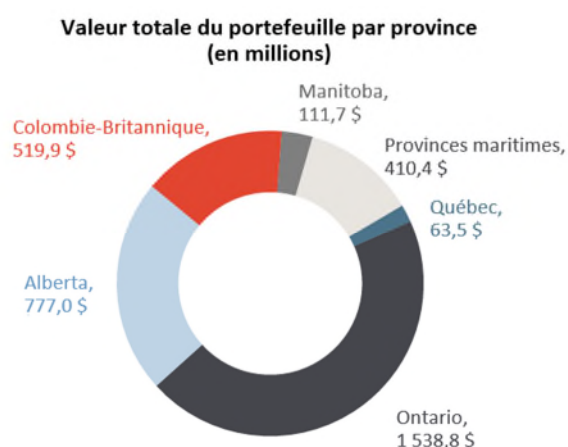
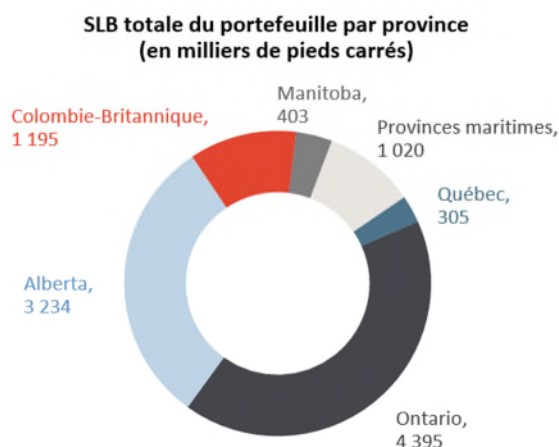
Primaris détient, gère, loue et aménage des immeubles de commerce de détail au Canada. Au 31 décembre 2023, le portefeuille était constitué de 39 immeubles. Le portefeuille est réparti géographiquement à l'échelle du Canada pour réduire le risque de concentration et améliorer la fiabilité à long terme de ses flux de produits.

Le volet centres commerciaux du portefeuille comprend 24 actifs à l'échelle nationale (dont 23 centres commerciaux à construction fermée), situés sur des terrains d'une superficie d'environ 900 acres. Les immeubles se trouvent à proximité des principales voies de transport et des transports en commun, avec un vaste zonage permettant une large gamme d'usages allant au-delà du commerce de détail, ce qui donne lieu à une éventuelle création de valeur future. Les centres commerciaux ont généré environ 90 % du REN selon la comptabilité de trésorerie** du portefeuille pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023 (en M\$ et en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Juste valeur	Nombre	Portefeuille total		Centres commerciaux ¹			Autres immeubles ²		
			SLB	Taux d'occupation	Juste valeur	Nombre	SLB	Taux d'occupation	SLB	Taux d'occupation
Ontario	1 583,4 \$	11	4 774	94,4 %	1 538,8 \$	9	4 395	94,0 %	379	99,3 %
Alberta	997,4	17	4 005	90,8 %	777,0	7	3 234	91,0 %	771	89,9 %
Colombie-Britannique	519,9	2	1 195	91,5 %	519,9	2	1 195	91,5 %	—	— %
Provinces maritimes	478,9	5	1 638	89,7 %	410,4	3	1 020	84,0 %	618	99,2 %
Manitoba	142,2	3	565	96,1 %	111,7	2	403	94,5 %	162	100,0 %
Québec	63,5	1	305	92,0 %	63,5	1	305	92,0 %	—	— %
Portefeuille	3 785,3 \$	39	12 482	92,4 %	3 421,3 \$	24	10 552	91,8 %	1 930	95,6 %

¹ Les centres commerciaux comprennent 23 centres commerciaux à construction fermée et un centre à ciel ouvert, soit le Highstreet Shopping Centre à Abbotsford, en Colombie-Britannique.

² Les autres immeubles comprennent 10 plazas, 4 immeubles de bureaux et 1 immeuble industriel.



Le tableau suivant présente l'ensemble des immeubles de placement au 31 décembre 2023, ainsi que leur emplacement, le type d'immeuble, la quote-part de propriété, la SLB, le nombre de magasins et les principaux locataires à cette date.

Centres commerciaux

N°	Nom de l'immeuble	Ville	Province	Type d'immeuble	Quote-part de propriété	SLB en fonction de la quote-part (en milliers de pieds carrés)	Nombre de magasins	Principaux locataires
1	Cataraqui Town Centre	Kingston	Ontario	À construction fermée	50 %	291,9	111	La Baie d'Hudson, Sport Chek, Marshalls, Indigo, Dollarama, Urban Planet, Shoppers Drug Mart, Trillium College
2	Conestoga Mall	Waterloo	Ontario	À construction fermée	100 %	587,1	132	La Baie d'Hudson, Galaxy Cinemas, Indigo, Sport Chek, Shoppers Drug Mart, Winners, Old Navy, H&M
3	Devonshire Mall	Windsor	Ontario	À construction fermée	100 %	669,2	159	Cineplex Cinemas, Sport Chek, Metro, Goodlife Fitness, Indigo, Shoppers Drug Mart, Old Navy et H&M
4	Dufferin Mall	Toronto	Ontario	À construction fermée	100 %	574,7	119	Walmart, No Frills, Marshalls, Winners, ville de Toronto, Toys "R" Us, Urban Planet, H&M
5	Grant Park	Winnipeg	Manitoba	À construction fermée	50 %	202,5	63	Canadian Tire, Red River Co-Op, Goodlife Fitness, Landmark Cinemas, Winners
6	Halifax Shopping Centre	Halifax	Nouvelle-Écosse	À construction fermée	100 %	578,2	137	Sport Chek, Victoria's Secret, Lawtons Drugs, Gap, H&M, Zara, Investors Group
7	Highstreet Shopping Centre	Abbotsford	Colombie-Britannique	À ciel ouvert	100 %	544,4	52	Walmart, Cineplex Cinemas, Marshalls, H&M, Structube
8	Kildonan Place	Winnipeg	Manitoba	À construction fermée	50 %	200,9	102	Marshalls, Cineplex Odeon, Save On Foods, H&M, Urban Planet
9	Lansdowne Place	Peterborough	Ontario	À construction fermée	100 %	396,1	101	Loblaws, Sport Chek, Old Navy, H&M
10	Marlborough Mall	Calgary	Alberta	À construction fermée	100 %	542,3	100	Walmart, Makami College, Shoppers Drug Mart
11	McAllister Place	Saint John	Nouveau-Brunswick	À construction fermée	50 %	201,7	91	Sport Chek, Toys "R" Us, Goodlife Fitness, Marshalls, The Brick, Mark's, Urban Planet
12	Medicine Hat Mall	Medicine Hat	Alberta	À construction fermée	100 %	467,8	83	La Baie d'Hudson, Freshco, Galaxy Cinemas, Marshalls, Home Sense, Best Buy, Shoppers Drug Mart
13	New Sudbury Centre	Sudbury	Ontario	À construction fermée	100 %	488,1	105	Walmart, Sport Chek, H&M, Shoppers Drug Mart

N°	Nom de l'immeuble	Ville	Province	Type d'immeuble	Quote-part de propriété	SLB en fonction de la quote-part (en milliers de pieds carrés)	Nombre de magasins	Principaux locataires
14	Orchard Park	Kelowna	Colombie-Britannique	À construction fermée	100 %	651,1	161	La Baie d'Hudson, Sport Chek, Best Buy, Mark's, Leons, Indigo, Urban Planet, Shoppers Drug Mart, Old Navy, Planet Fitness
15	Park Place Mall	Lethbridge	Alberta	À construction fermée	100 %	473,3	99	Cineplex Odeon, Winners, Sport Chek, Staples, Shoppers Drug Mart, JYSK, Old Navy
16	Peter Pond Mall	Fort McMurray	Alberta	À construction fermée	100 %	207,5	60	Rivers Casino, Sport Chek, Dollarama
17	Place d'Orléans	Orleans	Ontario	À construction fermée	50 %	347,7	124	La Baie d'Hudson, Sport Chek, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, Aubainerie, Farm Boy, H&M, Marks, Urban Planet
18	Place du Royaume	Chicoutimi	Québec	À construction fermée	50 %	304,8	112	Walmart, Winners, Sports Experts, Best Buy, Cinéma Odyssée, Winners, Best Buy, H&M, Urban Planet, Pharmaprix, Old Navy
19	Quinte Mall	Belleville	Ontario	À construction fermée	100 %	566,5	126	Galaxy Cinemas, Toys "R" Us, Winners, Sport Chek, Staples, Chapters, Shoppers Drug Mart, Old Navy, Home Sense, Goodlife Fitness
20	Regent Mall	Fredericton	Nouveau-Brunswick	À construction fermée	50 %	239,9	91	Walmart, The Brick, Cineplex Odeon, Sport Chek, Chapters, Old Navy, Toys "R" Us, Urban Planet, Lawtons Drugs, Dollarama
21	Sherwood Park Mall	Sherwood Park	Alberta	À construction fermée	100 %	386,1	77	Sobeys, Galaxy Cinemas, Goodlife Fitness, Indigo, Shoppers Drug Mart, Urban Planet, Dollarama, Ardene
22	Stone Road Mall	Guelph	Ontario	À construction fermée	100 %	473,6	133	Sport Chek, Home Sense, Marshalls, Indigo, Mark's, Toys "R" Us, H&M, Ardene, Old Navy, Urban Planet
23	St. Albert Centre	St. Albert	Alberta	À construction fermée	100 %	352,9	64	La Baie d'Hudson, London Drugs, Sport Chek, Winners, Mark's, Ardene
24	Sunridge Mall	Calgary	Alberta	À construction fermée	100 %	803,6	155	La Baie d'Hudson, Alberta Health Services, Sport Chek, Best Buy, Winners, Daily Fresh Produce, Urban Planet, Mark's, Shoppers Drug Mart, Ardene, Fit 4 Less, Dollarama
						10 552,1		

Autres immeubles

N°	Nom de l'immeuble	Ville	Province	Type d'immeuble	Quote-part de propriété	SLB en fonction de la quote-part (en milliers de pieds carrés)	Nombre de magasins	Principaux locataires
1	Carry Drive Plaza	Medicine Hat	Alberta	À ciel ouvert	100 %	30,1	10	Sushi & Thai, CosmoProf
2	Dunmore Plaza	Medicine Hat	Alberta	À ciel ouvert	100 %	28,3	5	EasyHome, Lammle's Western Wear Ltd.
3	Edinburgh Market Place	Guelph	Ontario	À ciel ouvert	100 %	113,3	15	Metro, Staples Canada Inc.
4	Garden City Square	Winnipeg	Manitoba	À ciel ouvert	100 %	162,3	14	Staples Canada Inc., Mark's, Marshalls, JYSK, Planet Fitness
5	Halifax Annex	Halifax	Nouvelle-Écosse	À ciel ouvert	100 %	431,0	31	Walmart, Sobeys, Planet Fitness, Winners, Glow The Event Store, Department of Veterans Affairs, Ardene, Mark's Work Warehouse, Credit Union Atlantic
6	Mumford Professional Centre	Halifax	Nouvelle-Écosse	Immeuble de bureaux	100 %	187,3	41	Shoppers Drug Mart, Canadian College of Massage, Dalhousie Campbell Medical, ISANS, Apple Self Storage
7	Lansdowne Industrial	Peterborough	Ontario	Immeuble industriel	100 %	265,1	5	Crayola Canada, Covia Canada Ltd., Nexicom System
8	Marlborough Professional Centre	Calgary	Alberta	Immeuble de bureaux	100 %	50,6	19	Calgary Housing Company, Mosaic Primary Care
9	Northland Professional Centre	Calgary	Alberta	Immeuble de bureaux	100 %	52,4	21	Dentisterie, services médicaux, chiropratique
10	Northland Village	Calgary	Alberta	À ciel ouvert	100 %	296,1	10	Walmart, Best Buy, Winners, Goodlife Fitness
11	Northpointe Town Centre	Calgary	Alberta	À ciel ouvert	100 %	200,6	15	Landmark Cinemas, Canadian Tire
12	Park Plaza	Medicine Hat	Alberta	À ciel ouvert	100 %	35,5	8	Dollarama, Olympia Liquor
13	Park Place Professional Centre	Sherwood Park	Alberta	Immeuble de bureaux	100 %	30,7	10	Sherwood Dental Inc.
14	Scotia Plaza	Medicine Hat	Alberta	À ciel ouvert	100 %	11,4	2	Banque Scotia
15	Sunridge Corner	Calgary	Alberta	À ciel ouvert	100 %	35,3	9	CIBC, Petland
						1 929,9		

Arrangements de copropriété

Primaris a des participations en copropriété dans plusieurs immeubles, énumérés ci-après, qui sont assujetties à un contrôle conjoint et sont comptabilisées à titre d'entreprises communes. Le tableau ci-après présente la quote-part

proportionnelle de Primaris de la SLB de ces immeubles. Primaris offre des services de gestion au nom des copropriétaires de ces immeubles pour lesquels elle tire des frais. Aucun changement n'a été apporté aux arrangements de copropriété au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Immeuble	Emplacement	Participation au 31 décembre 2023
McAllister Place	Saint John (Nouveau-Brunswick)	50 %
Regent Mall	Fredericton (Nouveau-Brunswick)	50 %
Place du Royaume	Chicoutimi (Québec)	50 %
Centre commercial Place d'Orléans	Ottawa (Ontario)	50 %
Cataraqui Town Centre	Kingston (Ontario)	50 %
Grant Park	Winnipeg (Manitoba)	50 %
Kildonan Place	Winnipeg (Manitoba)	50 %

Activités de réaménagement et d'aménagement

Les projets de réaménagement de Primaris comprennent des projets de réaménagement de locaux laissés vacants par d'anciens locataires piliers, le projet de réaménagement du Northland Village et la création de sites adjacents de densité excédentaire. En 2023, la Fiducie a réalisé les projets indiqués dans le tableau ci-après.

Immeuble	Locataires	SLB	Début de la location
Quinte Mall	Winners	30 000	T1 2023
Medicine Hat Mall	Freschco	35 000	T3 2023
Northland Village	Winners, Edo Japan, Cha House	31 900	T3/T4 2023

Primaris a des projets en cours visant la construction de sites adjacents destinés à des banques à Lansdowne Place, à Peterborough (Ontario), au Marlborough Mall, à Calgary (Alberta), et à Kildonan Place, à Winnipeg (Manitoba).

Des mesures restent à prendre à l'égard des locaux de trois anciens locataires piliers : le Park Place Mall à Lethbridge (Alberta), où la direction examine diverses options; le Devonshire Mall à Windsor (Ontario), où les locaux libérés par Sears et les terrains adjacents représentent environ 18 acres; et le Halifax Shopping Centre nouvellement acquis, où les travaux de construction progressent.

Compte tenu de l'excellente occasion qui se présente au Devonshire Mall, Primaris est en train d'officialiser un plan de gestion immobilière qui comprend la démolition des anciens locaux sur deux niveaux de Sears. La démolition devrait commencer au printemps.

Le réaménagement des anciens locaux de Sears est essentiellement terminé au Halifax Shopping Centre. Les coûts du projet ont été pris en compte dans le prix d'achat et ne font pas partie des dépenses d'investissement de Primaris.

Locataires	SLB	Début de la location
Simons	56 200	T1 2024
Winners	38 500	T1 2024
Dollarama	12 900	T1 2024
Pet Smart	15 100	T1 2024

Le Northland Village, situé sur un terrain de 32 acres dans le nord-ouest de Calgary, en Alberta, est en cours de réaménagement et deviendra un complexe à usage mixte de 390 000 pieds carrés comprenant des locaux de commerces de détail et à bureaux. Walmart, Best Buy et Winners demeureront des piliers dans l'aménagement des commerces de détail. Environ deux acres ont été vendues en 2022 à un promoteur résidentiel tiers qui a essentiellement achevé la

construction de 219 unités résidentielles locatives. Au cours de l'été 2022, la partie intérieure du Northland Village a été démolie, Walmart a terminé la rénovation de son magasin et Primaris a commencé la construction d'un immeuble sur une parcelle extérieure entièrement louée d'avance. Le projet se déroulera en plusieurs phases et devrait être achevé au cours du quatrième trimestre de 2025.

Une fois terminé, l'immeuble devrait avoir une SLB totale d'environ 390 000 pieds carrés. Des locaux d'une superficie d'environ 370 000 pieds carrés sont terminés ou en cours d'aménagement, ce qui laisse une superficie d'environ 20 000 pieds carrés aux fins de l'aménagement futur de sites adjacents supplémentaires.

Le tableau ci-après présente les dates prévues du début de la location pour les locataires du Northland Village à mesure que les travaux de construction sont terminés.

Locataires	SLB en pieds carrés	Début de la location
Walmart, Best Buy (a été ouvert pendant le réaménagement)	168 000	s.o.
Winners	29 650	T3 2023
Edo Japan, Cha House	2 250	T4 2023
Dollarama, Cobs Bread, LensCrafters, Vega's Burger, Northland Village Dental	24 000	T1 2024
Paramount Animal Hospital, Adrenalin Source	32 800	T2 2024
Goodlife Fitness, Chipotle, AC	38 800	T4 2024
Vine Arts, AC	14 000	T1 2025
Épicerie spécialisée, AC	53 800	T1 2026

Le Dufferin Mall est situé sur Dufferin Street, juste au sud de Bloor Street West, dans un quartier urbain à forte densité du centre de Toronto, en Ontario. À moins de 250 mètres de la station de métro Dufferin, le Dufferin Mall est un centre commercial à construction fermée de 575 000 pieds carrés qui est situé sur un terrain de 21 acres et dont les locataires piliers sont Walmart, No Frills, Marshalls, Winners, la ville de Toronto, Toys "R" Us, Urban Planet et H&M. Primaris a obtenu un lotissement et des approbations de la ville aux fins du réaménagement d'environ 4 acres de terrains sous-utilisés, principalement un stationnement, en un centre à usage mixte qui met à profit le succès du Dufferin Mall en ajoutant plus de 1 100 unités résidentielles, un parc public et de nouveaux commerces de détail supplémentaires. La direction envisage d'autres plans pour monétiser la valeur du terrain, par exemple au moyen d'une vente ou d'une coentreprise.

Activités de location

Les activités de location de Primaris sont axées sur la création de valeur grâce à la gestion active de la composition des locataires et de la composition commerciale de ses immeubles de placement. La performance future des immeubles productifs de revenus dépend d'un certain nombre de facteurs. Parmi les principaux facteurs, notons les taux d'occupation, les tendances des taux de location obtenus pour les nouveaux contrats de location ou pour les renouvellements visant des locaux déjà loués, les chiffres d'affaires des commerces de détail et les augmentations contractuelles sur la durée des baux.

Le bassin de locataires de Primaris comprend :

- Des locataires d'unités de commerce de détail qui louent des unités allant jusqu'à 15 000 pieds carrés et comprennent des locataires de foires alimentaires et de kiosques;
- Des locataires à grande surface qui louent des unités de plus de 15 000 pieds carrés;
- Des locataires de bureaux qui sont secondaires par rapport aux locataires de commerces de détail.

Comme l'illustre le tableau suivant, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la FPI a conclu 626 contrats de location totalisant 2,0 millions de pieds carrés.

	Nombre	SLB (en milliers de pieds carrés)	Durée moyenne pondérée des baux (en années)	Loyer net moyen pondéré par pied carré occupé	Écart moyen pondéré au renouvelle- ment	Remises aux locataires et frais de location	
						Nombre	Coûts par pied carré
ULC							
Nouveaux locataires	121	251	7,8	34,70 \$			
Locataires renouvelant leur bail	333	721	4,1	37,80 \$	3,9 %		
	454	972		37,00 \$		85	58 \$
Locataires à grande surface							
Nouveaux locataires	6	104	9,2	28,50 \$			
Locataires renouvelant leur bail	19	604	5,0	12,60 \$	6,8 %		
	25	708		14,90 \$		6	99 \$
Bureaux							
Nouveaux locataires	3	7	6,0	15,90 \$			
Locataires renouvelant leur bail	10	28	4,4	14,00 \$	4,7 %		
	13	35		14,40 \$		2	47 \$
Baux à court terme ² et à loyer proportionnel	134	319	s.o.	s.o.			
Ensemble des baux	626	2 034					
Locataires renouvelant leur bail uniquement	362	1 353			4,6 %		

¹ Mesure financière supplémentaire, voir la rubrique « Utilisation de mesures d'exploitation ».

² Baux d'une durée inférieure à un an.

Les activités de location pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 comprenaient 134 nouveaux baux de moins d'un an ou prévoyant des loyers proportionnels plutôt que des loyers de base. Ces types de baux ont toujours été un outil pour la gestion de la relocalisation de locataires et des échéanciers de plans d'aménagement et pour le travail collaboratif avec les locataires.

Occupation

	Superficie locative brute ¹ (en milliers de pieds carrés)	Superficie occupée ¹ (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation ¹
31 décembre 2022	10 858	9 890	91,1 %
Départs de locataires :			
Locataires à loyer net		(183)	
Locataires à loyer brut		(351)	
Locataires à loyer proportionnel		(93)	
		(627)	
Locataires en possession :			
Locataires à loyer net		221	
Locataires à loyer brut		357	
Locataires à loyer proportionnel		48	
		626	
Activités d'aménagement	36	36	
Activités d'acquisition	1 784	1 607	
Autres activités, y compris des réévaluations ²	(196)		

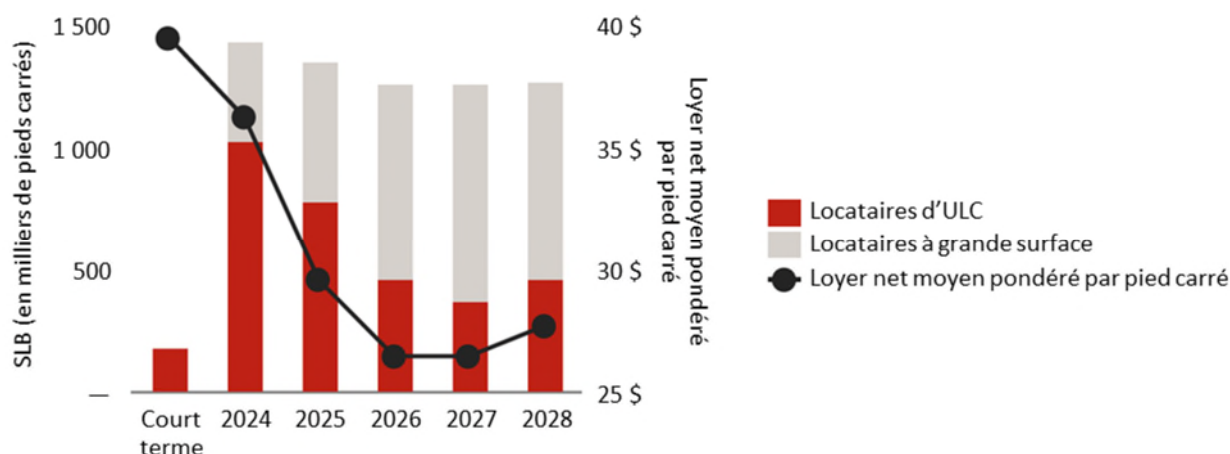
	Superficie locative brute ¹ (en milliers de pieds carrés)	Superficie occupée ¹ (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation ¹
31 décembre 2023	12 482	11 532	92,4 %
Renouvellements par les locataires :			
Superficie en pieds carrés faisant l'objet du renouvellement (en milliers)		1 869	
Taux de renouvellement		88,4 %	

¹ Mesure financière supplémentaire, voir la rubrique « Utilisation de mesures d'exploitation ».

² Comprend des rajustements au titre de la démolition de locaux vacants.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille avait un taux d'occupation de 92,4 % et un taux d'occupation faisant l'objet d'engagements de 94,2 %. Le taux d'occupation moyen se calcule au moyen de la superficie en pieds carrés occupée et de la SLB totale pour chaque mois de la période d'évaluation. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le taux d'occupation moyen s'est établi à 91,5 %.

Profil des échéances des baux – Portefeuille



Échéances des baux

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne pondérée des baux du portefeuille était de 4,3 ans, de 3,4 ans pour les locataires d'ULC et de 6,0 ans pour les locataires à grande surface. Le tableau suivant présente le profil des échéances des baux pour le portefeuille de la Fiducie.

	Nombre de baux	SLB (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer net moyen pondéré par pied carré ^{2,3}
Portefeuille :				
Court terme ¹	107	182	1,6 %	39,21 \$
2024	641	1 414	12,3 %	36,04 \$
2025	418	1 329	11,5 %	29,43 \$
2026	295	1 244	10,8 %	26,40 \$
2027	244	1 242	10,8 %	26,40 \$
2028	298	1 245	10,8 %	27,61 \$
Par la suite	575	4 876	42,2 %	22,71 \$
Total du portefeuille	2 578	11 532	100,0 %	26,73 \$

	Nombre de baux	SLB (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer net moyen pondéré par pied carré ^{2,3}
Locataires d'ULC uniquement :				
Court terme ¹	107	182	1,6 %	39,21 \$
2024	623	1 016	8,8 %	42,20 \$
2025	400	768	6,7 %	41,12 \$
2026	274	453	3,9 %	48,91 \$
2027	207	365	3,2 %	47,29 \$
2028	268	458	4,0 %	49,85 \$
Par la suite	469	1 597	13,8 %	43,43 \$
Total pour les locataires d'ULC	2 348	4 839	42,0 %	44,06 \$
Locataires à grande surface uniquement :				
Court terme ¹	—	—	— %	— \$
2024	18	398	3,5 %	19,16 \$
2025	18	561	4,9 %	11,94 \$
2026	21	791	6,9 %	12,49 \$
2027	37	877	7,6 %	17,53 \$
2028	30	787	6,8 %	14,64 \$
Par la suite	106	3 279	28,3 %	15,74 \$
Total pour les locataires à grande surface	230	6 693	58,0 %	15,35 \$

¹ Comprend les locations au mois et les occupations après terme.

² En fonction des taux de location au cours de la dernière durée du bail.

³ Voir la rubrique « Utilisation de mesures d'exploitation ».

Bien que les locataires d'ULC représentent environ 42 % de la SLB occupée du portefeuille, ils représentaient environ 69 % du loyer minimal moyen (selon les taux de location nets moyens pondérés pour la dernière durée des baux arrivant à échéance).

30 principaux locataires

Au 31 décembre 2023, 46,6 % des loyers minimaux annualisés de Primaris émanaient d'un groupe de 30 locataires. Les 10 principaux locataires de Primaris sont parmi les détaillants les plus en vue au Canada.

	Principaux locataires ¹	Secteur d'activité du locataire	Loyers minimaux annualisés (% du total des loyers)	Nombre de magasins (toutes les bannières)	SLB totale	% de la SLB occupée	DMPB ² (en années)	Notations de crédit (S&P / Moody's / DBRS)
1	Canadian Tire	Détaillant bon marché	5,2 %	32	808 194	7,0 %	3,8	BBB / - / BBB
2	Walmart	Détaillant bon marché	3,8 %	8	1 050 234	9,1 %	7,2	AA/ Aa2/ AA
3	Loblaws	Épicerie	3,2 %	19	401 671	3,5 %	5,3	BBB / - / BBB(H)
4	TJX	Détaillant bon marché	2,8 %	21	509 506	4,4 %	4,6	A / A2/ - BBB+ /Baa2 /
5	Bell Canada	Télécommunications	2,3 %	101	75 080	0,7 %	1,9	BBB
6	Cineplex	Divertissement	2,2 %	10	336 338	2,9 %	7,0	-
7	Gap	Vêtements	1,8 %	19	241 759	2,1 %	2,7	BB /Ba2 /-
8	Comark	Vêtements	1,7 %	36	114 999	1,0 %	1,7	- BBB+ / Baa1/
9	Rogers	Télécommunications	1,6 %	90	39 604	0,3 %	2,3	BBB(H)
10	Telus	Télécommunications	1,6 %	59	44 639	0,4 %	3,4	BBB+ /Baa1 / BBB(H)
10 principaux locataires			26,2 %	395	3 622 024	31,4 %		

	Principaux locataires ¹	Secteur d'activité du locataire	Loyers minimaux annualisés (% du total des loyers)	Nombre de magasins (toutes les bannières)	SLB totale	% de la SLB occupée	DMPB ² (en années)	Notations de crédit (S&P / Moody's / DBRS)
11	Dollarama	Détaillant bon marché	1,6 %	21	221 722	1,9 %	5,9	BBB /Baa2 / BBB
12	Indigo Livres et musique	Autre détaillant	1,4 %	15	182 829	1,6 %	4,2	BBB /- / -
13	HBC	Magasin à rayons	1,4 %	7	720 008	6,2 %	5,5	-
14	Sobeys	Épicerie	1,3 %	8	212 283	1,8 %	9,6	BBB- /- / BBB(L)
15	American Eagle Outfitters	Vêtements	1,2 %	18	90 631	0,8 %	2,1	-
16	Best Buy	Autre détaillant	1,2 %	15	152 066	1,3 %	3,3	BBB+ / A3 / -
17	MTY Group	Alimentation	1,1 %	48	21 991	0,2 %	3,6	-
18	YM	Vêtements	1,1 %	57	311 230	2,7 %	2,6	-
19	Luxottica Retail	Soins personnels	1,0 %	30	58 309	0,5 %	3,3	A / A2 / -
20	La Vie en Rose	Vêtements	1,0 %	28	68 399	0,6 %	4,6	-
21	H&M	Vêtements	0,9 %	12	203 848	1,8 %	3,5	BBB /- / -
22	Foot Locker	Vêtements	0,9 %	15	56 173	0,5 %	2,7	- / Ba1 / -
23	Goodlife	Soins personnels	0,8 %	8	151 257	1,3 %	5,5	-
24	Dynamite	Vêtements	0,8 %	24	77 222	0,7 %	4,1	-
25	Recipe Unlimited	Alimentation	0,8 %	25	44 991	0,4 %	4,3	-
26	Zale Canada	Vêtements	0,8 %	17	25 364	0,2 %	1,7	-
27	Limited Brands	Vêtements	0,8 %	20	66 373	0,6 %	2,6	BB /Ba3 / -
28	CIBC	Services financiers	0,8 %	10	55 699	0,5 %	3,7	A+ / Aa2 / AA
29	Soft Moc	Vêtements	0,8 %	19	46 213	0,4 %	4,3	-
30	Ardene	Vêtements	0,7 %	19	148 774	1,3 %	4,4	-
30 principaux locataires			46,6 %	811	6 537 406	56,7 %		

¹ Les noms indiqués ci-dessus sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement les noms des locataires qui apparaissent sur les contrats de location.

² Durée moyenne pondérée des baux (« DMPB »).

³ Voir la rubrique « Utilisation de mesures d'exploitation ».

DESCRIPTION DES CENTRES COMMERCIAUX DE PRIMARIS

Vous trouverez ci-dessous des descriptions détaillées des immeubles de placement qui ont une superficie locative nette de plus de 400 000 pieds carrés. Les statistiques sur la population des zones commerciales et les taux de croissance proviennent de Statistique Canada et d'Environics Analytics.

Cataraqui Town Centre

Le Cataraqui Centre est situé à l'intersection du chemin Gardiners et de la rue Princess à Kingston, en Ontario, qui compte une population d'environ 136 000 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 297 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 3,6 % d'ici 2028. Le Cataraqui Centre est un centre commercial à deux niveaux d'une superficie d'environ 587 000 pieds carrés, dont les locataires piliers sont La Baie d'Hudson, Sport Chek, Marshalls, Indigo, H&M, Urban Planet, L.L. Bean, Dollarama, Shoppers Drug Mart et Trillium College. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 594 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le centre a été construit en 1982 et a fait l'objet d'importantes rénovations en 1999, en 2000, en 2005-2006 et en 2018. La superficie totale de l'emplacement est d'environ 39 acres. Le Cataraqui Centre avait un taux d'occupation de 79,2 % au 31 décembre 2023, ce qui comprend la partie non encore louée des locaux de l'ancien locataire pilier ayant été réaménagés (le taux d'occupation des locataires d'ULC était de 89,5 %). Si l'on exclut la partie non encore louée des locaux réaménagés, le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements était de 96,0 % au 31 décembre 2023.

Conestoga Mall

Le Conestoga Mall est situé à l'échangeur King Street de l'autoroute Conestoga à Waterloo, en Ontario. Waterloo est une région en croissance comptant 515 700 habitants et se trouve à environ une heure de route de l'aéroport Pearson de Toronto. Parfois appelée la « Silicon Valley » du Nord, ou le triangle technologique, la région abrite bon nombre de sociétés technologiques, d'incubateurs d'entreprises et d'universités, y compris le Perimeter Institute for Theoretical Physics, la Wilfrid Laurier University et la University of Waterloo. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 559 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 10,8 % d'ici 2028. Le Conestoga Mall est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 587 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont HBC, Galaxy Cinema, Sport Check, Indigo et H&M et qui est adjacent à une épicerie Zehrs, magasin pilier qui dispose d'un accès direct au centre commercial. Les locataires d'ULC particuliers comprennent Apple, Lululemon, Nespresso, Aritzia, Sephora, Aerie, Old Navy et Brown's Shoes. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 924 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Construit initialement en 1978, le centre commercial est situé sur un terrain de 49 acres et occupe environ 33 % du site, et il a été rénové pour la dernière fois en 2018. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Conestoga Mall étaient de 96,4 % et de 97,4 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

Devonshire Mall

Le Devonshire Mall est un mégacentre commercial régional situé à Windsor, en Ontario, à proximité de la frontière américaine. Windsor a une population de 365 000 habitants dans sa région métropolitaine de recensement. La population de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 499 000 personnes en 2023 et devrait augmenter de 4,8 % d'ici 2028. Le Devonshire Mall est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 669 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Sport Chek, Metro, Cineplex, Indigo, H&M, Old Navy, Shoppers Drug Mart, Urban Planet et Mark's. La Baie d'Hudson est un magasin pilier adjacent à l'immeuble qui dispose d'un accès intérieur direct au centre commercial. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 687 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le centre commercial, aménagé initialement en 1970, est situé sur un terrain d'environ 73 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2019. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Devonshire Mall étaient de 95,7 % et de 96,4 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

Dufferin Mall

Le Dufferin Mall est situé sur Dufferin Street, juste au sud de Bloor Street West, dans un quartier urbain à forte densité du centre de Toronto, en Ontario. La région métropolitaine de recensement de la région du Grand Toronto (RGT) compte une population de 6,8 millions d'habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 503 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 6,1 % d'ici 2028. Le Dufferin Mall est un centre commercial à construction fermée d'une superficie d'environ 575 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Walmart, No Frills, Marshalls, Winners, la ville de Toronto, Toys "R" Us, Urban Planet et H&M. Le Dufferin Mall, situé sur un terrain d'environ 21 acres, a été aménagé à l'origine en plusieurs phases entre 1956 et 1976, un certain nombre de projets de rénovation et d'agrandissement ayant été réalisés depuis, dont le plus récent est la rénovation de l'aire de restauration en 2016. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 659 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Dufferin Mall étaient de 98,9 % au 31 décembre 2023. À la fin de 2022, la ville a approuvé le réaménagement d'environ quatre acres de terrain principalement utilisées comme stationnement en un quartier à usage mixte qui met à profit le succès du Dufferin Mall en ajoutant plus de 1 100 unités résidentielles.

Grant Park Shopping Centre

Le Grant Park Shopping Centre est situé sur le côté sud de l'avenue Grant, dans un secteur connu sous le nom de River Heights, à Winnipeg, au Manitoba. Winnipeg a une population de 889 000 habitants dans la région métropolitaine de recensement et est la capitale du Manitoba. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 370 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 9,5 % d'ici 2028. Le Grant Park est un centre commercial

communautaire d'une superficie d'environ 405 000 pieds carrés, qui est assorti de bureaux au deuxième étage. Ses locataires piliers sont Canadian Tire, Red River Co-Op, Goodlife Fitness, Winners et Landmark Cinemas. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 504 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1962, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 32 acres et a été agrandi en 1968, en 1989 et en 1996. Il a été entièrement rénové en 2011. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Grant Park étaient de 97,9 % au 31 décembre 2023.

Halifax Shopping Centre

Le Halifax Shopping Centre est situé à l'échangeur Mumford Road de l'East Perimeter Road, directement à la sortie de l'autoroute 102 et à quelques minutes du centre-ville d'Halifax. Halifax connaît une croissance importante de sa population et se classe parmi les cinq régions métropolitaines de recensement qui connaissent la croissance la plus rapide au Canada depuis quatre années consécutives, selon Statistique Canada. En juillet 2023, la ville a enregistré une croissance de sa population de 4,5 % sur un an, soit l'augmentation la plus élevée jamais enregistrée pour la ville, et elle est actuellement la deuxième région métropolitaine de recensement au Canada à connaître la croissance la plus rapide. La région devrait connaître une croissance de 18,4 % d'ici 2033. La population totale de la zone commerciale du centre était d'environ 668 449 personnes en 2023 et devrait progresser de 7,1 % d'ici 2028. Le Halifax Shopping Centre est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 578 000 pieds carrés dont les magasins piliers sont Sport Check, H&M et Zara. Les locataires d'ULC particuliers comprennent Apple, Lululemon, Aritzia, Gap, Sephora, Hollister et Brown's Shoes. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 1 019 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Construit initialement en 1962, le centre commercial est situé sur un terrain de 20,9 acres et occupe environ 70 % du site. Le Halifax Shopping Centre avait un taux d'occupation de 74,0 % au 31 décembre 2023, ce qui comprenait les locaux d'une superficie d'environ 129 000 pieds carrés ayant été libérés par l'ancien locataire Sears. Les locaux sont en cours de réaménagement pour Pet Smart, Dollarama, Winners et Simons. Le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements était de 96,9 % au 31 décembre 2023.

Highstreet Shopping Centre

Le Highstreet Shopping Centre est situé à l'intersection des autoroutes Transcanadienne et Fraser, dans l'ouest d'Abbotsford, en Colombie-Britannique. La région métropolitaine de recensement d'Abbotsford-Mission avait une population de 211 100 habitants en 2023. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 168 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 9,0 % d'ici 2028. Le Highstreet Shopping Centre est un centre commercial à ciel ouvert de trois niveaux d'une superficie d'environ 544 000 pieds carrés. Ses locataires piliers sont Walmart, Cineplex, Marshalls, H&M et Structube. Aménagé initialement en 2013, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 20 acres. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Highstreet Shopping Centre étaient de 82,9 % et de 89,0 %, respectivement, au 31 décembre 2023. Le départ de London Drugs en 2023 a eu une incidence défavorable sur les taux d'occupation.

Kildonan Place

Le Kildonan Place Shopping Centre est situé sur l'avenue Regent, dans le nord-est de Winnipeg. Winnipeg a une population de 889 000 habitants dans la région métropolitaine de recensement et est la capitale du Manitoba. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 386 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 7,9 % d'ici 2028. Le Kildonan Place est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 402 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Save-On-Foods, Marshalls, Cineplex, H&M et Urban Planet. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 583 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1980, le centre commercial est situé sur un terrain de 56 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2021. Environ huit acres de l'emplacement ne sont pas aménagées, ce qui représente un potentiel d'intensification résidentielle. L'ouverture d'un nouveau site adjacent est prévue sur la propriété en 2025. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Kildonan Place Shopping Centre étaient de 91,1 % au 31 décembre 2023.

Lansdowne Place

Le Lansdowne Place est situé à l'intersection de Lansdowne Street et de Monaghan Road à Peterborough, en Ontario, qui compte une population de 134 000 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 192 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 6,2 % d'ici 2028. Le Lansdowne Place est un centre commercial à deux niveaux d'une superficie d'environ 396 000 pieds carrés dont les magasins piliers sont Real Canadian Superstore, Old Navy, Dollarama, H&M et Sport Chek. Le chiffre d'affaires des ULC était de 725 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Construit en 1980, le centre a fait l'objet d'importantes rénovations en 2009 et a de nouveau été rénové en 2021 lorsque l'ancien magasin Sears a été réaménagé et que le deuxième étage a été retiré. L'ouverture d'un nouveau site adjacent est prévue sur la propriété en 2025. La superficie totale de l'emplacement est d'environ 35 acres. Le Lansdowne Place avait un taux d'occupation et un taux d'occupation faisant l'objet d'engagements de 88,8 % au 31 décembre 2023.

Marlborough Mall

Le Marlborough Mall est situé dans le nord-est de Calgary, à proximité de l'autoroute Transcanadienne. Calgary a une population de 1,6 million d'habitants dans la région métropolitaine de recensement. La population de la zone commerciale de l'immeuble était de 312 400 personnes en 2023 et devrait progresser de 5,3 % d'ici 2028. Le Marlborough Mall, y compris le Marlborough Professional Centre, est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 542 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Walmart, Makami College et Shoppers Drug Mart. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 425 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1971, le centre commercial est situé sur un terrain de 46 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2020. Le train léger sur rail de la ville de Calgary a un arrêt sur le terrain, ce qui crée un potentiel de réaménagement de l'emplacement pour un usage mixte. L'ouverture d'un nouveau site adjacent est prévue sur la propriété en 2025. Le Marlborough Mall, à l'exclusion du centre professionnel, avait un taux d'occupation et un taux d'occupation faisant l'objet d'engagements de 90,9 % au 31 décembre 2023.

McAllister Place

Le McAllister Place est situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick. La région métropolitaine de recensement de Saint John a une population de 135 710 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 180 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 3,3 % d'ici 2028. Le McAllister Place est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 404 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Sport Chek, Toys "R" Us, Goodlife Fitness, Marshalls, Urban Planet, The Brick et Mark's. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 515 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1978, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 46 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2020. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du McAllister Place étaient de 93,4 % et de 94,2 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

Medicine Hat Mall

Le Medicine Hat Mall est situé à côté de l'autoroute Transcanadienne à Medicine Hat, en Alberta. Medicine Hat a une population de 79 800 habitants et se trouve à environ 2,5 heures de route de Calgary. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 146 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 0,10 % d'ici 2028. Le Medicine Hat Mall est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 468 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont La Baie d'Hudson, Cineplex, Marshalls, Home Sense, Shoppers Drug Mart et Best Buy. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 478 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1980, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 50 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2019. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Medicine Hat Mall étaient de 90,4 % et de 94,7 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

New Sudbury Centre

Le New Sudbury Centre est situé à Sudbury, en Ontario. La région métropolitaine de recensement de Sudbury a une population de 174 800 habitants et est située dans le nord de l'Ontario à environ 400 kilomètres au nord-est de Toronto. La population de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 561 500 personnes en 2023 et devrait progresser de 1,6 % d'ici 2028. Le New Sudbury Centre est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 488 000 pieds carrés dont les magasins piliers sont Walmart, Sport Chek, H&M et Shoppers Drug Mart. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 737 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1956, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 40 acres et a été rénové pour la dernière fois en 2020. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du New Sudbury Centre étaient de 93,9 % au 31 décembre 2023.

Orchard Park Shopping Centre

Le Orchard Park Shopping Centre est un centre commercial régional situé à Kelowna, en Colombie-Britannique, à quatre kilomètres à l'est du centre-ville. La région métropolitaine de recensement de Kelowna a une population de 239 000 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 469 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 9,5 % d'ici 2028. Le Orchard Park est le plus grand centre commercial régional à construction fermée entre la région métropolitaine de Vancouver et Calgary, situé dans la région intérieure de la Colombie-Britannique. Le Orchard Park est un centre commercial régional à construction fermée à un seul niveau d'une superficie d'environ 651 000 pieds carrés dont les magasins piliers sont La Baie d'Hudson, Sport Chek, Best Buy, Mark's, Leon's, Indigo, Shoppers Drug Mart, Urban Planet et Old Navy. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 51 acres dont une parcelle de cinq acres est louée par Primaris jusqu'au 1^{er} mai 2031. Primaris dispose d'un droit de premier refus pendant toute la durée du bail et bénéficie d'une option lui permettant d'acheter le terrain le 1^{er} juin 2031 à la valeur estimative. L'immeuble a été construit en 1971, réaménagé en 2000 et en 2006/2007 et rénové plus récemment en 2021. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 813 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Orchard Park Shopping Centre étaient de 98,8 % au 31 décembre 2023.

Park Place Shopping Centre

Le Park Place Shopping Centre est situé à l'intersection de la 1st Avenue South et de la Scenic Drive à Lethbridge, en Alberta, qui compte une population de 132 700 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 256 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 5,5 % d'ici 2028. Le Park Place Shopping Centre est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 473 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Cineplex, Winners, Sport Chek, Staples, Shoppers Drug Mart, JYSK et Old Navy. Le Park Place Shopping Centre est situé sur un emplacement d'environ 38 acres loué à la ville de Lethbridge pour une durée se terminant le 31 juillet 2028, avec sept options de prolongation de dix ans par la suite. Park Place Mall Holdings Inc., en tant que locataire en vertu du bail foncier, dispose d'un droit de premier refus et d'un droit de première offre pour acheter les terrains pendant toute la durée du bail. Le Park Place Shopping Centre a été construit en 1988, agrandi en 1996 et rénové plus récemment en 2017. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 729 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le Park Place Shopping Centre avait un taux d'occupation de 76,2 % au 31 décembre 2023, ce qui comprend les locaux libérés par Sears d'une superficie d'environ 106 000 pieds carrés. Si l'on exclut les locaux libérés par Sears, le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements était de 98,8 % au 31 décembre 2023.

Centre commercial Place d'Orléans

La Place d'Orléans est située dans le quadrant est d'Ottawa, en Ontario, la capitale du Canada. La région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau est la quatrième région métropolitaine en importance au Canada, avec une population de 1,58 million d'habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 248 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 8,9 % d'ici 2028. Le centre commercial est situé à côté du

Queensway, principale autoroute de la région, sur la promenade Place d'Orléans et, en plus d'accueillir déjà une boucle d'autobus, l'immeuble devrait compter un arrêt pour le train léger sur rail en 2025. La Place d'Orléans est un centre commercial régional à construction fermée d'une superficie d'environ 695 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont La Baie d'Hudson, Sport Chek, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, Aubainerie, Farm Boy, H&M, Mark's et Urban Planet. Le centre commercial, situé sur un terrain d'environ 43 acres, a été aménagé en plusieurs phases entre 1979 et 1999. En 2019, le deuxième étage a été réaménagé en bureaux et loué à Travaux publics. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 519 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements de la Place d'Orléans étaient de 88,9 % au 31 décembre 2023.

Place du Royaume

La Place du Royaume est située sur le boulevard Talbot dans l'arrondissement de Chicoutimi à Saguenay, au Québec. Le boulevard Talbot est directement relié à l'autoroute 175 qui conduit à la ville de Québec. La région du Grand Saguenay, qui comptait 164 600 habitants en 2023, est située à 250 kilomètres au nord de la ville de Québec. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 278 000 personnes en 2023. Le centre commercial a été construit en 1973 et a été rénové en 2000, en 2001 et en 2007-2008. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 54 acres. La Place du Royaume est un centre commercial régional à construction fermée d'une superficie d'environ 610 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Walmart, Winners, Sports Experts, Best Buy, Cinéma Odyssée, H&M, Urban Planet et Pharmaprix. Canadian Tire est un magasin pilier adjacent. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 507 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements de la Place du Royaume étaient de 92,0 % au 31 décembre 2023.

Quinte Mall

Le Quinte Mall est situé à Belleville, en Ontario. La région métropolitaine de recensement de Belleville a une population d'environ 116 000 habitants. La population de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 222 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 4,9 % d'ici 2028. Le Quinte Mall est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 567 000 pieds carrés comprenant un centre commercial fermé, un immeuble de bureaux et plusieurs bâtiments annexes. Les locataires piliers du Quinte Mall sont Sport Chek, Winners, Goodlife Fitness, Toys "R" Us, Staples, Chapters, Shoppers Drug Mart, HomeSense, Old Navy et Cineplex. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 577 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le centre commercial, situé sur un terrain d'environ 61 acres, a été aménagé initialement en 1971 et rénové pour la dernière fois en 2019. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Quinte Mall étaient de 94,8 % et de 95,7 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

Regent Mall

Le Regent Mall est situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick. Fredericton est la capitale du Nouveau-Brunswick et sa région métropolitaine de recensement a une population de 116 600 habitants. La population totale de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 244 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 3,8 % d'ici 2028. Le Regent Mall est un centre commercial régional d'une superficie d'environ 480 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont Walmart, Cineplex, Sport Chek, Chapters, Toys "R" Us, Urban Planet, Old Navy, Lawtons Drugs, The Brick et Dollarama. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 684 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Aménagé initialement en 1976, le centre commercial est situé sur un terrain d'environ 47 acres et a été rénové plus récemment en 2020. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Regent Mall étaient de 100,0 % au 31 décembre 2023.

Stone Road Mall

Le Stone Road Mall est situé à Guelph, en Ontario, qui compte une population de 176 400 habitants et se trouve à environ une heure de route de Toronto. La population de la zone commerciale du centre commercial était d'environ

220 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 11,4 % d'ici 2028. Le Stone Road Mall est un centre commercial régional à construction fermée d'environ 474 000 pieds carrés dont les magasins piliers sont Sport Chek, Home Sense, Marshalls, Indigo, Mark's, Toys "R" Us, H&M, Ardene, Old Navy et Urban Planet. Le Stone Road Mall, situé sur un terrain d'environ 36 acres, a été construit en 1975. Le centre commercial a été agrandi en 1989 et, en 2005, un ajout de 28 000 pieds carrés a été réalisé pour accueillir Old Navy. En 2008, Primaris a achevé un important projet de réaménagement du Stone Road Mall et, en 2020, il a réalisé des travaux de rénovation en vue d'accueillir trois nouveaux locataires piliers et de moderniser l'aire de restauration. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 608 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Stone Road Mall étaient de 99,0 % et de 99,2 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

Sunridge Mall

Le Sunridge Mall est situé dans le nord-est de Calgary, en Alberta, dans la zone commerciale de Sunridge, à proximité de l'autoroute Transcanadienne. De plus, l'immeuble est adjacent à l'un des plus grands hôpitaux de Calgary, l'hôpital Peter Lougheed, et compte un arrêt pour le train léger sur rail. Calgary a une population de 1,6 million d'habitants. La population de la zone commerciale du centre commercial était d'environ 338 000 personnes en 2023 et devrait progresser de 5,3 % d'ici 2028. Le Sunridge Mall est un centre commercial à construction fermée à deux niveaux d'une superficie d'environ 804 000 pieds carrés dont les locataires piliers sont La Baie d'Hudson, Alberta Health Services, Sport Chek, Best Buy, Winners, Daily Fresh Produce, Urban Planet, Mark's, Shoppers Drug Mart, Ardene, Fit 4 Less et Dollarama. Le chiffre d'affaires moyen des ULC était de 545 \$ le pied carré pour la dernière période de 12 mois close le 31 décembre 2023. Le centre commercial, situé sur un terrain d'environ 66 acres, a été aménagé initialement en 1981, puis rénové en profondeur en 2005 et plus récemment en 2019. Compte tenu de la grande taille de l'emplacement et de la proximité du train léger sur rail, le plan directeur futur de l'emplacement pourrait prévoir une intensification résidentielle. Le taux d'occupation et le taux d'occupation faisant l'objet d'engagements du Sunridge Mall étaient de 95,0 % et de 98,3 %, respectivement, au 31 décembre 2023.

PROFIL D'ENDETTEMENT

La déclaration de fiducie stipule que le montant total de la dette de Primaris et de ses filiales (y compris le montant de toute dette devant être prise en charge) est limité à 65 % du total des actifs. Au 31 décembre 2023, le ratio du total de la dette** par rapport au total des actifs** de Primaris s'établissait à 38,3 %.

Les paiements futurs du principal de l'encours de la dette de Primaris vont comme suit :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	Débtentures non garanties de rang supérieur	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit	Total de la dette	% exigible
2024	— \$	91 177 \$	— \$	91 177 \$	6,1 %
2025	200 000	3 975	—	203 975	13,6 %
2026	—	4 120	200 000	204 120	13,7 %
2027	250 000	64 810	—	314 810	21,1 %
2028	250 000	2 017	—	252 017	16,9 %
Par la suite	300 000	127 704	—	427 704	28,6 %
	1 000 000 \$	293 803 \$	200 000 \$	1 493 803 \$	100,0 %
Frais de financement et escomptes de la dette non amortis	(8 398)	(629)	—	(9 027)	
	991 602 \$	293 174 \$	200 000 \$	1 484 776 \$	

Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2023, Primaris avait 293,8 M\$ d'emprunts hypothécaires portant intérêt à taux fixes avec un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 4,03 % et une durée moyenne pondérée à l'échéance de 4,1 ans.

Facilités de crédit non garanties

Facilité de crédit renouvelable

Le 4 janvier 2022, Primaris a conclu la facilité de crédit renouvelable. Le 30 mars 2022, l'engagement aux termes de la facilité de crédit renouvelable a été réduit et est passé de 700 M\$ à 400 M\$. En décembre 2022, Primaris a exercé son option permettant de reporter d'un an l'échéance de la facilité de crédit renouvelable, soit jusqu'au 4 janvier 2026.

Le 22 décembre 2023, Primaris a modifié et mis à jour sa facilité de crédit renouvelable afin d'augmenter l'engagement à 600 M\$ (par rapport à 400 M\$) et de reporter la date d'échéance d'un an, soit jusqu'au 4 janvier 2027. La facilité de crédit renouvelable porte intérêt à des taux variables représentant soit : (i) le taux préférentiel majoré de 0,35 % par année ou (ii) le CORRA ajusté majoré de 1,35 % par année. Au 31 décembre 2023, Primaris n'avait prélevé aucun montant sur la facilité de crédit renouvelable.

Facilité de crédit non renouvelable

Le 8 août 2022, Primaris a conclu la facilité de crédit non renouvelable. Au 31 décembre 2023, Primaris avait entièrement utilisé cette facilité.

Débtentures

Au 31 décembre 2023, les débtentures non garanties de rang supérieur de la Fiducie avaient un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 5,45 %, compte tenu des escomptes de la dette, et une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 3,8 ans.

2023

Le 22 novembre 2023, Primaris a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur d'un capital global de 400 M\$, soit (i) un capital global de 300 M\$ de débentures de série D échéant le 30 juin 2029 et (ii) une réouverture des débentures de série A d'un capital global de 100 M\$ échéant le 30 mars 2027.

Les débentures de série D ont été émises au prix de 999,88 \$ par tranche de mille dollars de capital, portent intérêt au taux annuel fixe de 6,374 % et sont assorties de versements d'intérêt semestriels payables le 30 juin et le 30 décembre de chaque année, à compter du 30 juin 2024 jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles ne soient remboursées à une date antérieure. Les débentures de série A supplémentaires ont été émises au prix de 952,30 \$ par tranche de mille dollars de capital, ont un rendement réel à l'échéance de 6,325 % et sont par ailleurs assorties des mêmes modalités et conditions et font partie de la même série que les débentures de série A d'un capital global de 150 M\$ émises par la Fiducie le 30 mars 2022.

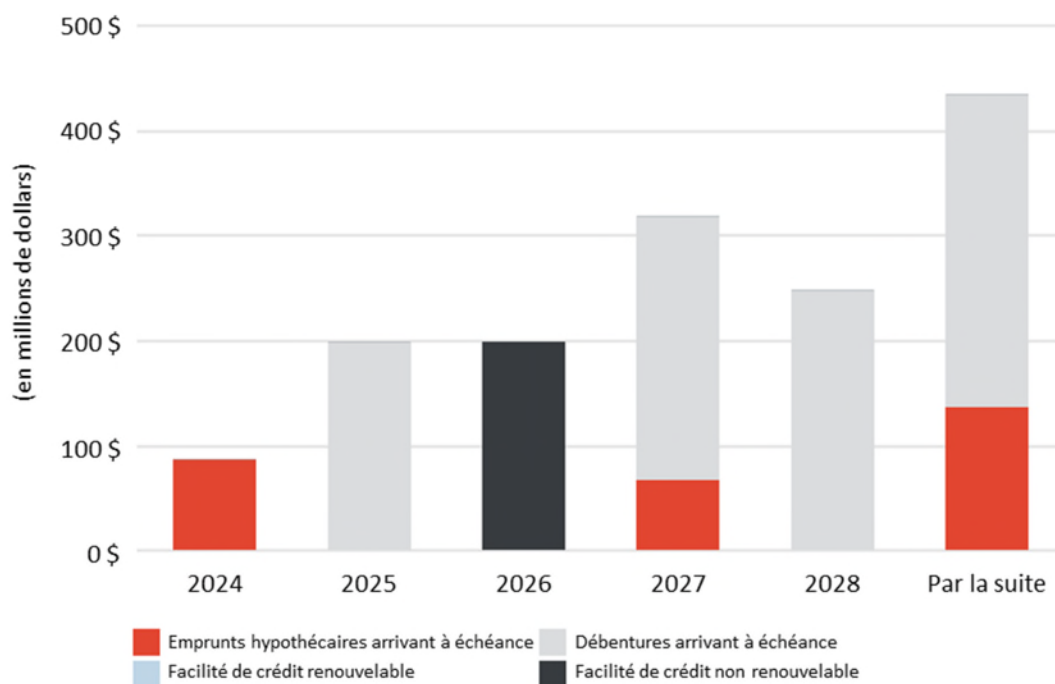
Le 29 mars 2023, Primaris a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur de série C d'un capital global de 250 M\$ échéant le 29 mars 2028. Les débentures de série C portent intérêt au taux annuel fixe de 5,934 % et des versements d'intérêt semestriels sont payables le 29 mars et le 29 septembre jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles ne soient remboursées à une date antérieure. Les débentures de série A et les débentures de série B portent intérêt au taux annuel fixe de 4,727 % et de 4,267 %, respectivement, et des versements d'intérêt semestriels sont exigibles le 30 mars et le 30 septembre de chaque année jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles ne soient remboursées à une date antérieure.

2022

Le 30 mars 2022, Primaris a réalisé un placement privé de débentures non garanties de rang supérieur d'un capital global de 350 M\$, soit (i) des débentures de série A d'un capital global de 150 M\$ échéant le 30 mars 2027 et (ii) des débentures de série B d'un capital global de 200 M\$ échéant le 30 mars 2025. Les débentures de série A et les débentures de série B portent intérêt au taux annuel fixe de 4,727 % et de 4,267 %, respectivement, et des versements d'intérêt semestriels sont exigibles le 30 mars et le 30 septembre de chaque année jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles ne soient remboursées à une date antérieure.

Les débentures constituent des obligations non garanties de rang supérieur directes de la Fiducie et sont de rang égal et proportionnel avec toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées de la FPI, sauf dans la mesure prescrite par la loi.

Profil d'échéance de la dette au 31 décembre 2023



Garanties

Dans le cours normal de ses activités, Primaris délivre des lettres de crédit à l'égard d'activités d'aménagement, de financements, d'activités d'exploitation et d'acquisitions. Au 31 décembre 2023, les lettres de crédit en cours délivrées par Primaris totalisaient 0,7 M\$.

Primaris a des copropriétaires dans divers immeubles. Elle a pour politique de ne pas fournir de garantie ou d'indemnisation à l'égard de ces copropriétaires, car, si elle en fournissait, les créanciers auraient un droit de recours contre Primaris en cas de manquement de la part des copropriétaires. Dans un tel cas, Primaris présenterait une réclamation visant le placement immobilier sous-jacent. Cependant, dans certaines circonstances et sous réserve du respect de la déclaration de fiducie et de la détermination par la direction que la juste valeur de l'investissement des copropriétaires est supérieure aux emprunts hypothécaires garantis par Primaris, de telles garanties peuvent être accordées.

Au 31 décembre 2023, Primaris avait délivré des garanties relativement à la quote-part revenant aux copropriétaires du passif hypothécaire s'élevant à 89,3 M\$, qui expirent entre 2024 et 2027.

Stratégie en matière de financement

La stratégie globale de Primaris est soutenue par son engagement à l'égard de son modèle financier à faible levier financier et à faible ratio de distribution des FPAE**. Cette stratégie lui permet de réduire considérablement sa dépendance à l'égard de l'accès aux capitaux externes et, plus particulièrement, aux marchés boursiers, pour le financement de ses activités. En matière de financement, Primaris a pour stratégie de maintenir un levier financier approprié à son portefeuille immobilier, prudemment inférieur aux niveaux disponibles auprès des prêteurs, afin d'assurer la stabilité financière et la disponibilité de capitaux suffisants pour financer les besoins monétaires de l'entreprise. Primaris s'efforce de maintenir une notation de qualité et s'appuiera sur une combinaison de facilités de crédit non garanties et de débentures non garanties comme principales formes de financement, les prêts hypothécaires garantis constituant une autre source de capitaux d'emprunt.

Les fiduciaires examineront régulièrement les taux d'intérêt et les échéances de la dette afin de s'assurer que des stratégies appropriées de gestion de la dette sont mises en œuvre. Afin de réduire au minimum le risque lié au refinancement, ils géreront les échéances de la dette de manière à éviter que 20 % ou plus de la dette totale arrive à échéance au cours d'une même année, en tenant compte de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des liquidités de Primaris.

Primaris pourrait, à l'occasion, recourir à des instruments permettant de couvrir le montant de l'intérêt qu'elle devra verser sur des dettes futures et de réduire son exposition aux risques liés au refinancement, à condition qu'une telle couverture n'ait pas d'incidence sur son statut de « fiducie de placement immobilier » aux fins de la Loi de l'impôt.

Stratégie en matière de liquidités

En matière de liquidités, Primaris privilégiera une stratégie qui reflétera sa stratégie en matière de financement et sa stratégie globale. Grâce à un faible niveau d'endettement et à un faible ratio de distribution des FPAE**, Primaris devrait pouvoir dégager d'importants flux de trésorerie disponibles après les distributions et les réinvestissements dans son portefeuille dans le cours normal des activités, tandis que, en mettant l'accent sur les dettes non garanties, il réduira l'ampleur des paiements d'amortissement liés aux dettes hypothécaires garanties, qui sont plus fréquents.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

En date de la notice annuelle, le conseil est composé de six fiduciaires, dont cinq sont indépendants au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*. Les fiduciaires sont élus par les porteurs de parts à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts ayant le droit de voter, pour un mandat qui prend fin à la clôture de la prochaine assemblée annuelle ou jusqu'à ce que leurs successeurs respectifs soient élus ou nommés, et ils peuvent être élus ou nommés de nouveau. Les tableaux suivants présentent le nom, la province et le pays de résidence, les postes occupés au sein de Primaris (ou les fonctions exercées pour le compte de Primaris) ainsi que les fonctions principales de chacun des fiduciaires et des membres de la haute direction de Primaris.

FIDUCIAIRES		
Nom Province/État de résidence	Poste(s) occupé(s) auprès de la FPI Primaris	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
Alex Avery Ontario, Canada	Fiduciaire (non indépendant) et chef de la direction depuis 2021 Comité des placements	Chef de la direction, FPI Primaris (2021 à ce jour) Vice-président directeur, Gestion de l'actif et initiatives stratégiques du FPI H&R, fiducie de placement immobilier à capital variable spécialisée dans le secteur de l'immobilier commercial (2020-2021) Gestionnaire de portefeuille, FrontFour Real Asset Alternatives, émetteur de fonds d'investissement (2017-2020)
Avtar Bains Colombie-Britannique, Canada	Fiduciaire (indépendant) depuis 2021 Président du comité des placements	Président de Premise Properties, société fermée d'investissement et d'aménagement immobiliers (2011 à ce jour)
Anne Fitzgerald Ontario, Canada	Fiduciaire (indépendante) depuis 2021 Comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures Comité des placements	Administratrice de NOVA Inc. (2022 à ce jour) Administratrice de LifeSpeak Inc. (2021-2023) Présidente du conseil d'administration de Outward Bound Canada (2015 à ce jour) Chef des affaires juridiques et secrétaire générale de Cineplex Inc., société de divertissement et vice-présidente directrice, Biens immobiliers de Cineplex Inc. (divers postes occupés de 2005 à 2022)
Louis Forbes Ontario, Canada	Fiduciaire (indépendant) depuis 2021 Président du comité d'audit Comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures	Fiduciaire de Flagship Communities REIT, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2020 à ce jour) Fiduciaire de Automotive Properties REIT, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2017-2022) Vice-président principal et chef des finances de CT Real Estate Investment Trust, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2013-2018)
Tim Pire Wisconsin, États-Unis	Fiduciaire (indépendant) depuis 2021 Président du conseil des fiduciaires Comité d'audit	Administrateur de sociétés et professeur associé, University of Wisconsin (2016 à ce jour) Fiduciaire et membre du comité technique, du comité de la dette et du comité d'audit de TerraFina, fiducie de placement immobilier dans le secteur des immeubles industriels (2021 à ce jour) Programme <i>Applied Real Estate Investment Track</i> de la University of Wisconsin (2016 à ce jour) Administrateur de Monogram Residential Trust, fiducie de placement immobilier dans le secteur des logements multifamiliaux (2016-2018)

FIDUCIAIRES

Nom Province/État de résidence	Poste(s) occupé(s) auprès de la FPI Primaris	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
Deborah Weinswig New York, États-Unis	Fiduciaire (indépendante) depuis 2021 Comité d'audit Comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures	Fondatrice et chef de la direction de Coresight Research, société de recherche qui fournit des renseignements s'appuyant sur des données axées sur le commerce de détail et la technologie (2018 à ce jour) Administratrice de XCEL Brands et membre du comité d'audit (2018 à ce jour) Administratrice de Guess? Inc. et membre du comité d'audit (2018 à ce jour) Administratrice de Nogin et membre du comité de gouvernance (2022-2023) Administratrice et membre du comité d'audit de CHW Acquisition Corporation (2021-2021).

MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Nom Province/État de résidence	Poste(s) occupé(s) auprès de la FPI Primaris	Fonctions principales au cours des cinq dernières années
Alex Avery Ontario, Canada	Chef de la direction depuis 2021	Vice-président directeur, Gestion de l'actif et initiatives stratégiques du FPI H&R, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2020-2021) Gestionnaire de portefeuille, FrontFour Real Asset Alternatives, émetteur de fonds d'investissement (2017-2020)
Patrick Sullivan Alberta, Canada	Président et chef de l'exploitation depuis 2021	Chef de l'exploitation de Primaris (entité devancière et ancienne filiale du FPI H&R) (2013-2021)
Rags Davloor Ontario, Canada	Chef des finances depuis 2021	Vice-président directeur, Finances et stratégie de Tridel, promoteur et constructeur d'immeubles en copropriété (2019-2021) Président et chef de l'exploitation du FPI RioCan, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2014-2018)
Mordecai Bobrowsky Ontario, Canada	Vice-président principal, Affaires juridiques et secrétaire général depuis 2021	Vice-président, Affaires juridiques de Primaris (entité devancière et ancienne filiale du FPI H&R) (2013-2021)
Leslie Buist Ontario, Canada	Vice-présidente principale, Finances depuis 2022	Directrice principale, Comptabilité du FPI First Capital, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2019-2022) Directrice principale, Finances de Choice Properties REIT, fiducie de placement immobilier à capital fixe sans personnalité morale (2013-2019)
Graham Procter Ontario, Canada	Vice-président principal, Gestion des actifs depuis 2021	Vice-président, Gestion des actifs de Primaris (entité devancière et ancienne filiale du FPI H&R) (2017-2021)
Leigh Murray Ontario, Canada	Vice-présidente principale et chef, Location à l'échelle nationale depuis 2024	Vice-présidente, Location – Région de l'Est de Primaris (2022-2023) Vice-présidente, Location – Région de l'Est de Primaris (entité devancière et ancienne filiale du FPI H&R) (2013-2021)
Louise Sullivan Ontario, Canada	Vice-président, Ressources humaines et culture depuis 2023	Chef de la direction et fondatrice, People + Culture Matters Inc., cabinet de consultation en ressources humaines (2022-2023) Chef des ressources humaines et de la culture, Dream Unlimited, entreprise de gestion d'actifs de Dream REITs (2013-2022)
Joseph Martino Ontario, Canada	Vice-président, Technologie de l'information depuis 2021	Adastra Corp, Toronto (Ontario) – Consultant, Transformation numérique (2019-2021) Fleet Complete, Toronto (Ontario) – Vice-président mondial, Solutions d'affaires (2017-2019)

Aux termes de la déclaration de fiducie, le conseil a établi trois comités devant être composés d'au moins trois fiduciaires : le comité d'audit, le comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures et le comité des placements. Le comité d'audit et le comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures doivent être entièrement composés de fiduciaires indépendants. Le comité des placements doit être composé majoritairement de fiduciaires indépendants. Les candidats à l'élection aux postes de fiduciaires sont déterminés par le comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et des règles du comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures.

La composition du comité d'audit, du comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures et du comité des placements était la suivante.

Comité d'audit	Comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures	Comité des placements
Louis Forbes, président	Anne Fitzgerald, présidente	Avtar Bains, président
Tim Pire	Louis Forbes	Anne Fitzgerald
Deborah Weinswig	Deborah Weinswig	Patrick Sullivan

En tant que groupe, les fiduciaires et les membres de la haute direction exercent un droit de propriété véritable ou une emprise, directement ou indirectement, sur 775 048 parts, ce qui représente 0,8 % des parts émises et en circulation au 14 février 2024.

Amendes ou sanctions

Aucun des fiduciaires ou des membres de la haute direction ni, à la connaissance des fiduciaires, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres de Primaris pour influencer de façon importante sur le contrôle de Primaris ne s'est vu imposer des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, n'a conclu un règlement amiable avec une autorité en valeurs mobilières ou ne s'est vu imposer une autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Faillites

Aucun des fiduciaires ou des membres de la haute direction ni, à la connaissance des fiduciaires, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres de Primaris pour influencer de façon importante sur le contrôle de Primaris a) n'est, à la date des présentes, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur ou membre de la haute direction d'une société qui, pendant que cette personne exerçait ces fonctions ou au cours de l'année suivant la cessation de ses fonctions, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif; ou b) n'a, au cours des 10 années ayant précédé la date des présentes, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers ou n'a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé afin de détenir son actif.

Interdictions d'opérations sur valeurs de sociétés

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, aucun des fiduciaires ou des membres de la haute direction n'est, à la date des présentes, ou n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société :

- a) qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction exerçait ces fonctions;

- b) qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée après que l'administrateur ou le membre de la haute direction a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances en raison d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions.

M. Forbes a occupé le poste d'administrateur de CHC Student Housing Corp. de 2014 à 2017. Le 8 mai 2017, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario a prononcé une ordonnance d'interdiction d'opérations par la direction restreignant toutes les opérations sur les titres de CHC Student Housing Corp. par la direction et les initiés de cette société en raison du défaut de déposer ses états financiers annuels, son rapport de gestion et les attestations connexes dans le délai prescrit par la législation en valeurs mobilières. L'interdiction d'opérations par la direction a pris fin le 4 juillet 2017 après le dépôt des états financiers annuels, du rapport de gestion et des attestations connexes.

Questions relevant des fiduciaires indépendants

Pour prendre effet, les questions suivantes exigeront, outre l'approbation de la majorité des fiduciaires, l'approbation d'au moins la majorité des fiduciaires indépendants de Primaris :

- a) l'acquisition d'un immeuble ou un placement dans un immeuble, par voie de placement conjoint ou autrement, ou la fourniture d'un financement ou de services d'aménagement ou de location à l'égard d'un immeuble, dans lequel une personne apparentée à Primaris a une participation directe ou indirecte, que ce soit en tant que propriétaire, exploitant ou gestionnaire;
- b) un changement important dans une convention avec une personne apparentée à Primaris, une approbation, un consentement, une renonciation ou une autre décision des fiduciaires aux termes d'une telle convention, le renouvellement, la prolongation ou la résiliation d'une telle convention ou l'augmentation des frais (y compris les frais d'opération) ou des distributions payables aux termes d'une telle convention;
- c) la conclusion d'une convention par Primaris ou l'une de ses filiales, la renonciation à tout droit ou recours prévu par une telle convention, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou recours, ou la réalisation, directement ou indirectement, de tout 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 importante, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit en tant qu'administrateur ou exerce une autre fonction analogue;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement d'une dette due par ou à (i) un fiduciaire, (ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit en tant qu'administrateur ou exerce une autre fonction analogue;
- e) les décisions relatives aux réclamations présentées par ou contre une ou plusieurs parties à une convention conclue avec une personne apparentée à Primaris.

Le conseil des fiduciaires a adopté une politique relative aux personnes apparentées qui établit un cadre pour l'examen et l'approbation équitables des opérations avec des personnes apparentées. Une opération avec une personne apparentée ne sera conclue ou poursuivie que si le conseil approuve ou ratifie l'opération conformément aux lignes directrices énoncées dans la politique, après avoir établi que les modalités de l'opération sont au mieux des intérêts de la FPI ou ne sont pas incompatibles avec ceux-ci.

Restrictions et dispositions relatives aux conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie prévoit des dispositions sur les « conflits d'intérêts », semblables à celles qui s'appliquent aux sociétés aux termes de l'article 120 de la LCSA, qui servent à protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à Primaris. Étant donné que les fiduciaires et les dirigeants exerceront une vaste gamme d'activités immobilières et d'autres activités commerciales, la déclaration de fiducie exige que chaque fiduciaire ou dirigeant déclare à Primaris le fait qu'il est partie à une opération importante ou à un contrat important, réel ou projeté, avec Primaris ou le fait qu'il est

administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à une telle opération ou à un tel contrat, réel ou projeté, avec Primaris ou qu'il a par ailleurs une participation importante dans une telle personne. Le conseil a également adopté un code de conduite et d'éthique écrit qui s'applique à tous les fiduciaires, dirigeants et employés de Primaris et de ses filiales et qui traite, entre autres, des conflits d'intérêts, de la concurrence et du traitement équitable, de la conformité aux lois, du signalement de préoccupations, de la protection des renseignements personnels, de la diversité, ainsi que de la santé et sécurité.

Certains fiduciaires peuvent être en conflit d'intérêts en raison des postes à temps plein qu'ils occupent actuellement, et ces conflits seront expressément reconnus. Voir la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » de la notice annuelle.

RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Primaris est exposée à divers risques et incertitudes, dont plusieurs échappent à son contrôle, dont l'occurrence pourrait avoir une incidence défavorable et significative sur les placements, les perspectives, les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation ou la situation financière de Primaris ainsi que sur sa capacité à effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts, et nuire à la valeur des parts.

La Fiducie s'engage à appliquer des pratiques de gestion des risques d'entreprise visant à repérer et à gérer les événements éventuels qui pourraient empêcher Primaris d'atteindre ses objectifs stratégiques. Les pratiques de gestion des risques d'entreprise de la Fiducie reposent sur de bonnes pratiques de gouvernance qui comprennent un ensemble complet de politiques de gouvernance qui, avec la déclaration de fiducie, exigent le repérage, l'évaluation, la surveillance, l'atténuation et la communication des risques principaux et des nouveaux risques de la Fiducie.

La direction est d'avis que les facteurs de risque décrits ci-après sont les plus importants risques auxquels est assujettie Primaris; toutefois, ils ne sont pas les seuls. D'autres facteurs de risque, inconnus à l'heure actuelle de la direction ou que la direction juge à l'heure actuelle négligeables, pourraient également avoir une incidence défavorable et significative sur les placements, les perspectives, les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation ou la situation financière de Primaris, ainsi que sur sa capacité à effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts et affecter la valeur des parts.

Risques liés à la propriété et à l'exploitation d'un bien immobilier

Tous les placements immobiliers font l'objet d'un certain degré de risques et d'incertitudes. Ces placements sont touchés par différents facteurs, dont la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux loués, la concurrence d'autres locaux offerts et différents autres facteurs.

La valeur d'un bien immobilier et de toute amélioration qui lui est apportée peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires. La trésorerie distribuable et le bénéfice de Primaris pourraient subir des conséquences défavorables si un ou plusieurs locataires principaux ou si un nombre important de locataires n'étaient plus en mesure de s'acquitter de leurs obligations aux termes des contrats de location ou, encore, s'il n'était pas possible de louer selon des modalités économiquement avantageuses une superficie vacante importante des immeubles dans lesquels Primaris détient une participation. Dans l'éventualité du défaut d'un locataire, il pourrait arriver que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et qu'il faille engager d'importants coûts afin de protéger le placement de Primaris. En outre, il pourrait en tout temps arriver qu'un locataire d'un immeuble dans lequel Primaris détient une participation se place sous la protection d'une loi sur la faillite ou sur l'insolvabilité ou d'une loi similaire, donnant lieu au rejet et à la résiliation du contrat de location du locataire concerné et causant ainsi une réduction des flux de trésorerie à la disposition de Primaris.

Primaris pourrait, dans l'avenir, être exposée à une baisse généralisée de la demande de locaux de la part des locataires de ses immeubles. De même, certains des contrats de location des immeubles détenus par Primaris comportent des dispositions visant la résiliation qui, si elles étaient exercées, réduiraient la durée moyenne du contrat de location.

Cependant, en règle générale, le locataire qui veut exercer de tels droits de résiliation doit verser une certaine indemnité et le nombre de locaux du portefeuille immobilier de la Fiducie qui pourraient être touchés n'est pas appréciable.

De nombreux facteurs influent sur la capacité à louer des locaux disponibles dans les immeubles dans lesquels Primaris détient une participation et des coûts peuvent devoir être engagés pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un nouveau locataire. Une détérioration prolongée de la conjoncture économique pourrait rehausser et exacerber les risques qui précèdent. L'incapacité à louer des locaux inoccupés ou à les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Primaris.

Certaines charges importantes, y compris les impôts fonciers, les coûts d'entretien, les versements hypothécaires, les primes d'assurance et des charges connexes, doivent être engagées pendant toute la période de détention d'un immeuble, qu'il génère ou non des produits. Si Primaris n'était pas en mesure d'effectuer les versements hypothécaires se rapportant à un immeuble, des pertes pourraient être subies si le créancier hypothécaire exerçait ses droits de saisie ou de vente.

Il peut arriver que le montant de l'emprunt hypothécaire grevant un immeuble soit supérieur à sa valeur de marché courante estimée. Les flux de trésorerie d'un tel immeuble pourraient être insuffisants pour payer le service de la dette de l'immeuble. La direction s'attend toutefois à ce que les flux de trésorerie du portefeuille actuellement détenu par Primaris soient suffisants pour absorber toute insuffisance des flux de trésorerie provenant d'un tel immeuble.

Conjoncture économique actuelle

Primaris sera soumise aux risques liés à l'économie en général, y compris l'inflation, la déflation ou la stagflation, la récession, la dépression, les hausses de taux d'intérêt, le chômage, les questions géopolitiques et l'apparition d'une maladie contagieuse locale, régionale, nationale ou internationale. Une conjoncture économique défavorable pourrait nuire à la capacité de Primaris à générer des produits, réduisant ainsi son bénéfice d'exploitation et son résultat. Cela pourrait également avoir une incidence défavorable sur la capacité de Primaris à maintenir ses taux d'occupation, ce qui pourrait nuire à sa situation financière. Dans une conjoncture économique hostile, les locataires de Primaris peuvent être dans l'incapacité de payer leurs loyers et de s'acquitter de leurs autres obligations envers Primaris, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur Primaris. En outre, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité des marchés des capitaux pourrait entraver la capacité de Primaris à refinancer la dette existante à son échéance ou à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la performance de Primaris, restreindre la disponibilité du financement pour les futurs acquéreurs potentiels des investissements de Primaris et, potentiellement, réduire la valeur de ces investissements et/ou avoir un impact négatif sur la capacité de Primaris à réaliser des acquisitions à des conditions financièrement souhaitables.

Évaluation des biens immobiliers

Les évaluations des biens immobiliers reflètent une appréciation de la valeur en fonction des faits et des circonstances à la date à laquelle elles sont réalisées. De telles évaluations pourraient ne pas tenir compte de tous les faits pertinents ou reposer sur des hypothèses inexactes trop ou pas assez optimistes. De plus, une évaluation réalisée à une date donnée ne reflète pas nécessairement la valeur à une autre date ni la valeur qui pourrait être obtenue advenant une vente ou une autre opération.

Baux fonciers

Dans la mesure où les immeubles dans lesquels Primaris détient ou détiendra une participation sont situés sur des terrains loués, les baux fonciers pourraient faire l'objet d'ajustements périodiques de taux, qui pourraient fluctuer et donner lieu à d'importants ajustements des tarifs de location, ce qui aurait vraisemblablement un effet défavorable sur les flux de trésorerie de Primaris.

Concentration géographique

Le portefeuille d'immeubles de Primaris est limité à des immeubles de commerce de détail canadiens, dont la majorité est située en Ontario et en Alberta. Par conséquent, le rendement de Primaris, la valeur marchande des immeubles et le

revenu généré par Primaris sont particulièrement sensibles aux variations de la conjoncture économique et du contexte réglementaire de l'Ontario et de l'Alberta. Des changements défavorables de la conjoncture économique ou du contexte réglementaire en Ontario ou en Alberta pourraient avoir des répercussions défavorables importantes sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats opérationnels de Primaris et sur sa capacité de verser des distributions.

Risque de crédit et concentration de locataires

Primaris est exposée au risque de crédit à titre de propriétaire d'immeubles, du fait que ses locataires pourraient ne plus être en mesure de payer les loyers prévus aux contrats de location. La direction atténue ce risque en procédant à des contrôles appropriés du crédit de ses locataires importants et aux contrôles préalables connexes. En outre, la direction s'assure qu'aucun locataire ou groupe de locataires liés, à l'exception de locataires dont la cote de solvabilité est élevée, ne représente une partie importante des flux de trésorerie.

À cet égard, la déclaration de fiducie limite la location ou sous-location d'immeubles, d'installations ou de locaux à toute personne lorsque cette personne ou ses affiliés au terme de la location ou la sous-location envisagée loueraient ou sous-loueraient des immeubles, installations ou locaux ayant une juste valeur marchande, déduction faite des charges, excédant 20 % du total des actifs (au sens donné à « Total Assets » dans la déclaration de fiducie), sauf si la location ou la sous-location vise un renouvellement ou que le locataire ou sous-locataire est, ou est garanti par, le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis ou une province ou un territoire du Canada, tout État des États-Unis, toute municipalité ou ville au Canada ou aux États-Unis ou toute agence ou société de la couronne de ces pays, territoires, provinces ou États, certains émetteurs dont les titres satisfont aux critères d'investissement énoncés ou constituent un placement de qualité supérieure, ou une banque à charte canadienne ou une société de fiducie ou une société d'assurance inscrite ou autorisée au fédéral ou en vertu des lois d'une province canadienne.

Dépendance envers des locataires piliers et faillites de locataires

Les centres commerciaux regroupant des commerces de détail comptent habituellement sur la présence de locataires piliers (magasins à rayons, grands magasins à escompte et marchés d'alimentation) et sont donc exposés au risque de départ ou de cessation d'activités de ces locataires piliers. Les locataires piliers occupent généralement de grandes superficies locatives, versent une portion significative des loyers globaux d'un immeuble et contribuent au succès des autres locataires en attirant un nombre important de clients dans un immeuble. Certains des locataires piliers de la Fiducie ont le droit de cesser leurs activités dans leurs locaux loués en tout temps, à leur gré, mais ils demeurent tenus d'acquitter tout loyer restant selon les modalités inscrites au contrat de location. D'autres locataires piliers ont le droit de cesser leurs activités dans leurs locaux loués ou de résilier leur contrat de location advenant l'occurrence de certains événements. L'exercice de ces droits par un locataire pilier pourrait se répercuter défavorablement sur un immeuble. Rien ne garantit que de tels droits ne seront pas exercés par un locataire pilier dans l'avenir.

Le bénéfice de Primaris pourrait être défavorablement touché en cas de repli de l'entreprise ou de la faillite ou de l'insolvabilité de tout locataire pilier. La fermeture d'un magasin pilier ou plus d'un immeuble à locataires multiples pourraient avoir une incidence défavorable sur cet immeuble. Pour un immeuble à locataires multiples, le départ d'un locataire pilier tend aussi à influencer défavorablement sur l'ensemble du centre commercial en raison de la perte de la capacité du locataire pilier qui a quitté les lieux à attirer des clients dans l'immeuble, ce qui, à son tour, peut nuire aux activités des autres locataires et influencer défavorablement sur la capacité de ceux-ci à acquitter le loyer ou à respecter les autres obligations prévues aux termes de leurs baux. De plus, la résiliation d'un bail par un locataire pilier ou l'incapacité de ce locataire pilier d'occuper les installations peut donner droit aux autres locataires de l'immeuble de cesser d'exploiter leurs installations, d'obtenir une réduction du loyer à payer et/ou de résilier leur bail. Rien ne garantit que Primaris soit en mesure de relouer rapidement des locaux délaissés par un locataire pilier selon des modalités favorables, si elle le peut. Si un locataire pilier quittait un immeuble, l'immeuble pourrait en subir l'incidence défavorable, ce qui pourrait avoir une incidence néfaste sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Primaris et pourrait diminuer les liquidités disponibles à des fins de distributions.

Les déclarations de faillite par les détaillants surviennent périodiquement dans le cours normal des activités pour des raisons comme la concurrence accrue, des modèles d'affaires désuets, les ventes en ligne, l'évolution démographique, les piètres conditions économiques, la hausse des coûts et l'évolution des habitudes de magasinage. Primaris cherche sans cesse à relouer des locaux vacants en raison de faillites de locataires.

Risque lié au renouvellement des contrats de location

Le risque lié au renouvellement des contrats de location découle de la possibilité que Primaris éprouve des difficultés à renouveler les contrats de location à leur échéance ou à louer les locaux laissés vacants par les locataires à l'échéance ou de la possibilité que Primaris ne puisse réussir à imposer une augmentation de loyer au renouvellement. Afin d'atténuer ce risque, la direction a pour stratégie de faire signer à ses locataires plus solvables des baux à long terme, d'échelonner les échéances des baux et d'utiliser des hausses de loyers prévues au contrat, ce qui aide Primaris à atteindre son objectif consistant à maintenir des flux de trésorerie prévisibles. De nombreux facteurs influent sur la capacité à louer des locaux disponibles dans les immeubles dans lesquels Primaris détient une participation. L'incapacité à louer des locaux vacants, à les louer rapidement ou à en augmenter le loyer aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Primaris et pourrait réduire le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution.

Concurrence

Le secteur immobilier est caractérisé par une vive concurrence. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires de biens immobiliers livrent concurrence à Primaris pour attirer des locataires. Certains des immeubles qui sont en concurrence avec les immeubles de la Fiducie peuvent être plus récents, mieux situés, moins endettés ou présenter de meilleurs locataires piliers que les immeubles de Primaris. Certains propriétaires de biens immobiliers qui sont en concurrence avec les biens immobiliers de Primaris peuvent être mieux capitalisés et plus solides financièrement et donc mieux à même de résister à un ralentissement économique. Les pressions concurrentielles sur ces marchés pourraient avoir un effet négatif sur la capacité de Primaris à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés ou les concessions accordées, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Primaris et diminuer le montant des liquidités disponibles aux fins des distributions.

Primaris livre concurrence à des particuliers, à des sociétés, à d'autres fiducies de placement immobilier et à des institutions (du Canada et de l'étranger) qui sont actuellement à la recherche, ou qui pourraient se mettre à la recherche, de placements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Primaris. Bon nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières supérieures à celles de Primaris ou exercent leurs activités sans devoir respecter les restrictions en matière de placement qui sont imposées à Primaris ou selon des conditions plus flexibles. Si le nombre de fonds de placement devait augmenter et si les placements immobiliers devaient susciter un intérêt accru, cela intensifierait la concurrence à l'égard des placements immobiliers, ce qui ferait augmenter le prix d'achat et réduirait les rendements.

Concentration des catégories d'actifs

Le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Primaris est essentiellement constitué de centres commerciaux à construction fermée prisés, le reste des immeubles étant constitué de centres commerciaux à ciel ouvert, d'immeubles à usage mixte et d'un centre industriel. Une détérioration importante du secteur des centres commerciaux en général, ou de la santé financière de locataires principaux en particulier, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de Primaris. Par ailleurs, l'évolution des préférences des consommateurs qui se tournent vers le commerce électronique pourrait donner lieu à une baisse de la demande de magasins par les locataires du secteur de détail. Si Primaris ne parvenait pas à s'adapter aux changements du secteur du détail, notamment en trouvant de nouveaux locataires pour remplacer toute perte de produits découlant de la réduction de la superficie louée par ses locataires existants, sa performance financière pourrait en souffrir.

Risques liés à la construction

Il est probable que Primaris participe à divers projets d'aménagement. Les obligations de Primaris à l'égard des immeubles qui sont en cours de construction ou qui doivent être construits sont notamment exposées aux risques suivants : (i) le

risque d'insolvabilité d'un tiers promoteur (lorsque Primaris n'est pas le promoteur); (ii) le risque qu'un tiers promoteur n'affecte pas les acomptes qui lui ont été versés au paiement des frais de construction; (iii) le risque de retards dans la construction ou d'autres retards imprévisibles; (iv) le risque de dépassements de coûts; (v) le risque que les locataires n'occupent pas les locaux et ne paient pas les loyers conformément aux contrats de location existants, dont certains sont conditionnels; (vi) le risque que les frais de construction soient engagés avant d'avoir l'assurance de tirer du projet des produits locatifs; et (vii) le risque de hausses de taux d'intérêt au cours de la période d'aménagement. La direction s'efforce d'atténuer ces risques dans la mesure du possible en concluant des contrats de construction à forfait avec des entrepreneurs généraux (moyennant caution dans la mesure du possible) et en tentant d'obtenir du financement à long terme le plus rapidement possible après le début de la construction.

Dépenses d'investissement liées à l'exploitation

Des dépenses d'investissement liées à l'exploitation sont engagées de manière irrégulière et peuvent dépasser la trésorerie réellement générée par les activités d'exploitation. Primaris pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire ses distributions aux fins de ces dépenses. Les dépenses d'investissement liées à l'exploitation qui se rapportent à des améliorations recouvrables peuvent dépasser le recouvrement des montants auprès des locataires.

Copropriété d'immeubles

Dans certains cas, Primaris peut être lésée par une défaillance d'un copropriétaire d'un immeuble en vertu des modalités d'un emprunt hypothécaire, d'un contrat de location ou de toute autre entente. Bien que tous les arrangements de copropriété auxquels Primaris est partie ou pourrait devenir partie dans l'avenir prévoient des procédures en faveur de Primaris dans de tels cas, ces procédures pourraient ne pas être exerçables dans toutes les circonstances, pourraient être insuffisantes ou reportées et elles pourraient ne pas permettre de remédier à cette défaillance si une telle défaillance par un copropriétaire était réputée être un manquement de la part de Primaris.

Occasions d'acquisition, d'investissement et de cession et arrangements de coentreprise éventuels

Primaris évalue régulièrement des occasions d'affaires et de croissance et devrait considérer un certain nombre de possibilités d'acquisition, d'investissement et de cession ainsi que d'arrangements de coentreprise pour réaliser ses stratégies d'affaires et de croissance. Dans le cours normal de ses activités, Primaris peut avoir des lettres d'intention non contraignantes en cours et/ou des accords conditionnels ou peut être engagée dans des discussions concernant des acquisitions potentielles et le financement de nouveaux actifs, le refinancement d'actifs existants, des cessions potentielles, l'établissement de nouveaux arrangements de coentreprise, la viabilité et le statut de ses arrangements de coentreprise, et des changements dans sa structure de capital, chacun de ces éléments, individuellement ou collectivement, pouvant ou non être important s'il devait progresser. Toutefois, rien ne garantit que l'un ou l'autre de ces entretiens se soldera par une entente définitive ni, le cas échéant, quelles seront les conditions définitives ou le moment de l'acquisition, de l'investissement ou de la cession, ou que l'acquisition, l'investissement ou la cession sera réalisé par Primaris. De même, rien ne garantit que Primaris conclura de nouveaux arrangements de coentreprise ou poursuivra les arrangements de coentreprise existants. Si Primaris réalise de telles opérations, elle ne peut garantir que celles-ci renforceront ultimement sa position concurrentielle ou qu'elles ne seront pas perçues négativement par les clients, les analystes financiers ou les investisseurs. De telles opérations peuvent également nécessiter des engagements importants de ressources financières et autres de Primaris. Toute activité de ce type peut ne pas réussir à générer des revenus, produits ou autres rendements pour Primaris et les ressources engagées dans ces activités ne seront pas disponibles pour Primaris à d'autres fins.

Les acquisitions d'immeubles par Primaris sont soumises aux risques commerciaux normaux et à la satisfaction de conditions de clôture qui peuvent inclure, entre autres, l'approbation du prêteur, l'approbation en vertu de la *Loi sur la concurrence* (Canada), la réception de certificats d'estoppel et l'obtention d'une assurance titre. Ces acquisitions peuvent ne pas être réalisées ou, si elles le sont, ne pas l'être à des conditions identiques à celles négociées initialement. Si Primaris

ne réalise pas une acquisition, cela peut avoir un effet négatif sur ses activités et ses résultats futurs de même que sur les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Passifs potentiels non divulgués associés aux acquisitions

Primaris peut acquérir des immeubles soumis à des passifs existants, dont certains peuvent être inconnus au moment de l'acquisition ou que Primaris peut ne pas découvrir dans le cadre de sa diligence raisonnable. Les passifs inconnus peuvent inclure les passifs au titre du nettoyage ou de la remise en état de conditions environnementales non divulguées, les réclamations de locataires, de fournisseurs de produits et de services ou d'autres personnes traitant avec le vendeur ou les entités prédécesseurs (qui n'ont pas été revendiquées ou signalées à ce jour), et les dettes accumulées, mais non payées encourues dans le cours normal des activités. Les déclarations et garanties données par des tiers à Primaris concernant les immeubles acquis peuvent ne pas fournir une protection adéquate contre ces passifs, et tout recours contre des tiers peut être limité par la capacité financière de ces derniers. Bien que dans certains cas Primaris puisse avoir le droit de demander une indemnisation d'un assureur ou d'un autre tiers pour certains de ces passifs, Primaris peut ne pas avoir de recours à l'égard de tous ces passifs.

Crises de santé publique

L'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie pourraient être touchés défavorablement et de manière importante par l'éclosion d'épidémies ou de pandémies ou d'autres crises sanitaires indépendantes de la volonté de la Fiducie, y compris des vagues futures de la pandémie de COVID-19. Les réactions à la propagation ou à l'aggravation d'une éclosion peuvent entraîner, entre autres, des restrictions importantes relatives aux déplacements, des fermetures d'entreprises, des quarantaines, des mesures de distanciation sociale et d'autres mesures de confinement, ainsi qu'une baisse générale de la consommation. Bien que ces effets puissent être temporaires, la durée et les répercussions financières de toute perturbation des activités ne peuvent pas être estimées de façon raisonnable, et ces mesures pourraient être établies, abolies et rétablies à l'occasion à mesure qu'une éclosion s'aggrave ou que des vagues d'éclosion surviennent à l'occasion. Certains aspects de l'entreprise et des activités de la Fiducie qui pourraient en subir les contrecoups comprennent les produits locatifs, le taux d'occupation, les incitatifs à la prise à bail, la demande future de locaux et les loyers du marché, les changements dans les préférences des locataires actuels et des locataires éventuels, les pénuries ou perturbations temporaires ou à long terme touchant la main-d'œuvre, les répercussions temporaires ou à long terme sur les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales, la hausse des risques liés aux systèmes et réseaux de TI, les pertes de valeur et/ou les dépréciations d'actifs, ainsi que la détérioration des marchés du crédit et des marchés des capitaux à l'échelle mondiale qui pourrait limiter la capacité de la Fiducie d'obtenir des capitaux et du financement ou d'en obtenir à des conditions acceptables.

Risque de cybersécurité

La cybersécurité est devenue un enjeu qui pose de plus en plus problème pour les émetteurs et les entreprises au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques perpétrées contre les grandes organisations sont de plus en plus raffinées et elles sont souvent axées sur la fraude financière, visant à compromettre des données sensibles aux fins de leur utilisation inappropriée ou à perturber les activités commerciales. Un cyberincident est défini comme tout événement défavorable menaçant la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources d'information de Primaris. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel qui peut comprendre l'obtention d'un accès non autorisé à des systèmes d'information afin de perturber les opérations, de corrompre des données ou de voler des renseignements confidentiels. Comme la dépendance de Primaris envers la technologie augmente, il en va de même pour les risques auxquels sont exposés ses systèmes. Les principaux risques pour Primaris qui pourraient découler directement d'un cyberincident comprennent l'interruption des activités, l'atteinte à sa réputation, l'atteinte aux relations d'affaires de Primaris avec ses locataires, la divulgation de renseignements confidentiels au sujet de ses locataires, de son personnel ou de tiers avec lesquels Primaris fait affaire, et pourraient comporter des conséquences négatives, notamment des coûts de remise en état, une perte de revenus, un contrôle réglementaire accru et des litiges. Primaris a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles destinés à atténuer ces risques,

mais ces mesures, ainsi que sa sensibilisation accrue au risque d'un cyberincident, ne garantissent pas que ses résultats financiers ne puissent être affectés par un tel incident.

Gouvernance des données et soutien au processus décisionnel

Primaris est tributaire de renseignements pertinents et fiables pour exercer ses activités. À mesure que le volume de données générées et déclarées augmente, l'exactitude, la qualité et la gouvernance des données sont nécessaires aux fins d'un processus décisionnel efficace. L'incapacité de Primaris à exploiter des données en temps opportun pourrait avoir une incidence défavorable sur sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie et, par conséquent, sur son rendement financier.

Risque environnemental et risque lié au changement climatique

À titre de propriétaire de participations dans des biens immobiliers au Canada, Primaris est assujettie à diverses lois municipales, provinciales et fédérales en matière d'environnement. Ces lois imposent des obligations à l'égard des coûts afférents à l'enlèvement de certaines matières dangereuses émises ou déposées relativement aux immeubles détenus par Primaris ou à des immeubles adjacents, ou des coûts de remise en état à l'égard de ces immeubles.

Conformément aux pratiques exemplaires de gestion, des audits environnementaux de phase 1 sont réalisés avant l'acquisition de chacun des immeubles. Une enquête plus approfondie sera réalisée si les tests de phase 1 indiquent un éventuel problème. Primaris s'est dotée de politiques sur le plan de l'exploitation afin de surveiller et de gérer ce risque. De plus, le bail standard utilisé exige des locataires qu'ils se conforment aux lois et à la réglementation en matière d'environnement, et il empêche les locataires d'exercer des activités dangereuses pour l'environnement ou de stocker des matières dangereuses du point de vue de l'environnement sur les lieux.

Les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques extrêmes tels que les inondations, les tempêtes de verglas, les blizzards et le réchauffement climatique peuvent causer des dommages aux immeubles de Primaris. L'ampleur des sinistres et la perte de résultat d'exploitation net que pourrait subir Primaris en raison de ces événements sont fonction de la gravité de l'événement et de la valeur totale de l'exposition dans la zone touchée. Primaris est aussi exposée à des risques liés aux mauvaises conditions hivernales, notamment à des besoins accrus au titre de l'entretien et de la réparation des immeubles de Primaris. Par ailleurs, le changement climatique, dans la mesure où il modifie les régimes climatiques, pourrait avoir une incidence sur les affaires de Primaris en faisant gonfler les coûts de restauration ou de réparation des immeubles de la Fiducie et/ou les primes à payer pour assurer les immeubles contre les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques extrêmes.

Primaris a pris des mesures proactives pour atténuer le risque lié au changement climatique pour ses activités et ses immeubles et pour gérer l'impact de Primaris sur l'environnement.

Dépendance envers des membres clés du personnel, gestion des talents et planification de la relève

La poursuite de la croissance de Primaris dépend de sa capacité à attirer, maintenir en poste et développer ses cadres et les autres membres clés du personnel. Toute incapacité à attirer et maintenir en poste des employés talentueux et expérimentés et d'établir des stratégies de planification de la relève et de rétention du personnel adéquates pourrait entraîner des lacunes au niveau des connaissances, des compétences et de l'expérience requis. Cela pourrait nuire à la position concurrentielle de Primaris et accroître les coûts et la concurrence à l'égard des employés ou augmenter le taux de roulement de ceux-ci. Tout élément susmentionné pourrait avoir une incidence défavorable sur Primaris.

Conflits d'intérêts possibles

Primaris est exposée à divers conflits d'intérêts du fait que des membres de la direction et les fiduciaires exercent une grande variété d'activités immobilières ou autres et que Primaris pourrait être engagée dans des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts de ceux-ci.

La direction de Primaris et les fiduciaires peuvent parfois être appelés à traiter avec des personnes physiques, des cabinets, des institutions ou des sociétés qui traitent avec Primaris ou qui sont à la recherche de placements semblables à ceux

recherchés par Primaris. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Primaris. En outre, ces personnes pourraient convoiter les mêmes occasions de placement que Primaris.

Les décisions relatives à l'application, par Primaris, des conditions d'une convention conclue entre Primaris et un fiduciaire non indépendant ou une personne qui a des liens avec un fiduciaire non indépendant peuvent être prises par la majorité des fiduciaires indépendants. Il existe un risque que les fiduciaires non indépendants puissent tenter d'influencer les fiduciaires indépendants à cet égard.

Risque lié aux litiges et à la réglementation

Les activités de Primaris sont assujetties à un vaste éventail de lois et règlements dans l'ensemble des territoires où elle exerce des activités et celle-ci est assujettie à des risques liés à la modification des lois et règlements et à des litiges. Dans le cours normal de ses activités, Primaris pourrait devenir partie à diverses actions en justice, y compris des réclamations liées à des blessures corporelles, à des dommages matériels, à des impôts fonciers, à des droits fonciers, à des litiges contractuels et autres litiges commerciaux et la résolution de telles poursuites en justice pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la Fiducie. Primaris retient les services de conseillers juridiques externes pour l'aider à demeurer à jour et conforme à la lumière des modifications réglementaires et juridiques et à réagir aux litiges.

Sinistres non assurés

Primaris souscrit une assurance responsabilité civile générale, une assurance environnementale, une assurance incendie, une assurance inondations, une assurance complémentaire et une assurance contre les pertes locatives, dont les caractéristiques, les limites et les franchises sont celles habituellement souscrites pour des immeubles similaires. Il existe, toutefois, certains types de risques (y compris sans toutefois s'y limiter des risques de contamination environnementale ou des catastrophes relevant d'une guerre, d'une insurrection, d'une rébellion, d'une révolution, d'une guerre civile, d'une usurpation de pouvoir ou de mesures prises par une autorité gouvernementale pour empêcher, combattre ou se défendre contre un tel événement, d'une réaction nucléaire ou des radiations nucléaires, d'une contamination par radioactivité ou d'actes de terrorisme) qui sont soit non assurables, soit non assurables sur une base économiquement viable. En cas de sinistre non assuré ou sous-assuré, Primaris pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles, ainsi que les bénéfices et les flux de trésorerie futurs connexes, mais Primaris resterait tenue de rembourser toute dette hypothécaire avec droit de recours sur ces immeubles.

Risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité

Risque de taux d'intérêt et autres risques liés à la dette

Primaris est exposée au risque lié au financement sur les dettes venant à échéance et au risque lié aux taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue ce risque en négociant une dette à terme à taux fixe comportant des échéances échelonnées ayant pour objectif d'avoir moins de 20 % du total de la dette venant à échéance au cours d'un exercice donné. Conformément à une stratégie en matière de dette utilisant des financements non garantis importants, Primaris s'efforcera de conserver des sommes non utilisées sur ses facilités de crédit aux fins des dettes venant à échéance dans les 18 à 24 mois.

Si la dette de Primaris est remplacée par de nouveaux emprunts contractés selon des modalités moins favorables ou si Primaris ne peut obtenir un financement adéquat, les distributions de Primaris aux porteurs de parts pourraient en subir l'incidence défavorable. En outre, si Primaris ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes des documents régissant ces dettes (y compris, dans le cas des facilités de crédit, si elle ne passe pas certains tests à l'égard des ratios financiers et de la situation financière), cela pourrait avoir une incidence défavorable sur les distributions en espèces versées sur les parts.

Risque de liquidité

Les investissements immobiliers sont d'ordinaire peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type de placement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Primaris à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si, pour quelque raison que ce soit, les actifs devaient être liquidés, le produit de la vente pourrait être inférieur à la valeur de marché estimée des placements de Primaris ou la conjoncture du marché, y compris des événements géopolitiques, pourrait empêcher l'aliénation rapide des actifs.

Capacité d'accéder aux marchés financiers

Comme Primaris distribue une part importante de son bénéfice aux porteurs de parts, elle pourrait être tenue de mobiliser des capitaux supplémentaires sur les marchés financiers. Sa capacité d'accéder aux marchés financiers au moyen d'émissions de titres de capitaux propres et de diverses formes de financement par emprunt garanti ou non pourrait avoir des répercussions sur son exploitation, puisque ce genre de financement pourrait ne pas être offert ou être offert à des conditions désavantageuses. L'impossibilité d'obtenir du financement à des conditions acceptables pourrait limiter les acquisitions ou les projets d'aménagement en cours et avoir une incidence défavorable sur la trésorerie pouvant être distribuée ou utilisée pour financer les engagements futurs.

Risque lié aux notations

Une notation attribuée aux débentures non garanties de rang supérieur de la Fiducie pourrait ne pas demeurer en vigueur pendant une période donnée ou être abaissée, retirée ou révisée par une ou plusieurs des agences de notation si, à leur avis, les circonstances le justifient. L'abaissement, le retrait ou la révision d'une notation pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures et des autres titres de la Fiducie, sur la capacité d'un porteur de titres de vendre ses débentures ou d'autres titres de la Fiducie et sur l'accès de la Fiducie aux marchés des capitaux et ses coûts d'emprunt.

Risques liés aux titres de la Fiducie

Cours des titres de Primaris

Les parts cotées en bourse ne se négocient pas nécessairement à des valeurs établies exclusivement en fonction de la valeur sous-jacente des actifs de Primaris. Par conséquent, il se peut que les parts se négocient moyennant une prime ou un escompte par rapport à la valeur sous-jacente des actifs de Primaris.

Le taux de rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Par conséquent, l'augmentation des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les investisseurs dans les parts à exiger un taux de rendement annuel supérieur, ce qui pourrait avoir une influence défavorable sur le cours des parts. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution de la conjoncture générale du marché, la fluctuation sur les marchés des titres de capitaux propres et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Primaris.

Les conditions difficiles du marché, la santé de l'économie dans son ensemble et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Primaris, notamment des événements géopolitiques, peuvent avoir un effet important sur les activités, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation de Primaris. Par le passé, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations de prix et de volume qui ont particulièrement touché les cours des titres des émetteurs et qui, souvent, n'avaient pas de rapport avec la performance opérationnelle, les valeurs des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit que de telles fluctuations des cours et des volumes ne se reproduiront pas. Par conséquent, le cours des parts peut baisser, même si les résultats d'exploitation, les valeurs des actifs sous-jacents ou les perspectives de Primaris n'ont pas changé. En outre, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, peuvent causer des diminutions dans les valeurs des actifs qui sont réputées ne pas être temporaires, qui peuvent entraîner des pertes de valeur. Si ces niveaux accrus de volatilité et de bouleversement des marchés se produisent, cela pourrait avoir des répercussions défavorables sur l'exploitation de Primaris et le cours des parts.

Disponibilité d'espèces aux fins de distribution

Bien que Primaris ait l'intention de distribuer les liquidités dont elle dispose aux porteurs de parts conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou suspendues. Le montant qui sera effectivement distribué par Primaris dépendra de nombreux facteurs, y compris les conditions sur les marchés financiers, la performance financière des immeubles de Primaris, les clauses restrictives et les autres obligations de Primaris (y compris le versement de distributions à l'égard des parts de société en commandite privilégiées convertibles), ses besoins en fonds de roulement, ses besoins en capitaux futurs, ses engagements en matière d'aménagement et les fluctuations des taux d'intérêt. La trésorerie distribuable de Primaris pourrait de temps à autre être réduite en raison d'éléments tels que les remboursements de principal sur la dette, les remises aux locataires, les commissions de location, les dépenses d'investissement ou tout autre besoin commercial que les fiduciaires jugent raisonnables. Primaris pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt aux fins de certains ou de tous ces éléments. La valeur de marché des parts pourrait diminuer de manière importante si Primaris suspendait ou réduisait les distributions. Les fiduciaires se réservent le droit de réévaluer la politique en matière de distributions de temps à autre, lorsqu'ils le jugent approprié.

Risque lié à la fiscalité

La Loi de l'impôt comprend des règles (appelées dans les présentes les « **règles relatives aux EIPD** ») qui rendent imposables, dans les faits, certains revenus d'une fiducie cotée en bourse qui sont distribués à ses investisseurs ou d'une société de personnes cotée en bourse comme si les revenus avaient été gagnés par une société imposable et distribués sous forme de dividende à ses actionnaires. Les règles relatives aux EIPD s'appliquent uniquement aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (selon leurs définitions respectives énoncées dans la Loi de l'impôt), ainsi qu'à leurs investisseurs. Une fiducie qui est admissible en tant que « fiducie de placement immobilier » (selon la définition énoncée dans la Loi de l'impôt) pour une année d'imposition donnée ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée cette année-là (l'« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** »).

Selon un examen des actifs et des produits de Primaris, la direction est d'avis que Primaris répondra aux critères du test d'admissibilité à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour son année d'imposition en cours et entend continuer de mener les activités de Primaris de manière à ce qu'elle continue d'être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier en tout temps dans l'avenir. Cependant, comme cette exception comporte des critères complexes concernant les produits et les actifs, rien ne garantit que Primaris maintienne son admissibilité à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour l'année d'imposition en cours ou pour toute année d'imposition à venir. Une fiducie ou une société de personnes filiale de la Fiducie ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD à la condition qu'elle soit une « filiale exclue », ce qui exige notamment que seules des personnes déterminées soient propriétaires de parts de cette fiducie ou société de personnes filiale. Deux des sociétés de personnes filiales de palier inférieur de la Fiducie, chacune détenant un seul bien récemment acquis, ne sont pas actuellement admissibles à titre de filiales exclues. La direction ne croit toutefois pas que ces filiales sont assujetties aux règles relatives aux EIPD ou qu'elles seraient assujetties à un montant d'impôt important aux termes des règles relatives aux EIPD si ce n'était pas le cas, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

Les répercussions que les règles relatives aux EIPD sont susceptibles d'avoir sur le marché pour la négociation des parts ainsi que sur la capacité de la FPI à financer des acquisitions futures au moyen de l'émission de parts ou d'autres titres sont incertaines. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la FPI ou à l'une de ses filiales, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement après impôt pour les investisseurs.

La Fiducie est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que la législation fédérale canadienne en matière d'impôt sur le revenu et les politiques administratives et pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada, y compris en ce qui concerne le traitement des fiducies de fonds commun de placement ou des fiducies intermédiaires de placement déterminées ou des sociétés de

personnes intermédiaires de placement déterminées, ne seront pas modifiées de façon à avoir des répercussions défavorables pour la Fiducie ou ses filiales, ou pour les porteurs de parts. Si la Fiducie n'est pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt ou devait cesser d'être admissible à ce titre, les incidences fiscales applicables à la Fiducie et associées à un placement dans des parts de la Fiducie pourraient être importantes et avoir un effet défavorable. En particulier, si la Fiducie devait cesser d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et si ses parts cessaient d'être cotées sur une bourse de valeurs désignée (incluant actuellement la TSX), les parts cesseraient de constituer des placements admissibles pour les régimes exonérés.

Le 28 novembre 2023, le ministre des Finances a publié des propositions révisées (les « **propositions fiscales** ») de modification de la Loi de l'impôt (les « **propositions relatives à la RDEIF** ») qui visent, le cas échéant, à limiter la déductibilité des intérêts et d'autres dépenses liées au financement d'une entité lorsque ces dépenses, déduction faite des intérêts et des autres revenus liés au financement, excèdent un ratio fixe du BAIIA fiscal de cette entité. La Fiducie ne s'attend pas à ce que les propositions relatives à la RDEIF aient une incidence défavorable sur la Fiducie ou ses porteurs de parts, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si ces règles devaient s'appliquer pour limiter les déductions par ailleurs permises pour la Fiducie, la composante imposable des distributions versées par la Fiducie aux porteurs de parts pourrait augmenter, ce qui pourrait réduire le rendement après impôt associé à un placement en parts. Il est proposé que les propositions relatives à la RDEIF s'appliquent aux années d'imposition ouvertes à compter du 1^{er} octobre 2023.

Les propositions fiscales publiées le 28 novembre 2023 prévoient également un impôt proposé sur les rachats de capitaux propres, qui devrait entrer en vigueur pour les opérations effectuées à compter du 1^{er} janvier 2024 (les « règles relatives aux rachats de capitaux propres »). Aux termes de ces propositions, une fiducie dont les capitaux propres sont inscrits à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (ce qui inclut actuellement la TSX) qui est une fiducie de placement immobilier pour l'application de la Loi de l'impôt sera assujettie à un impôt de 2 % sur la valeur des rachats nets de capitaux propres de la fiducie (ce qui inclurait les achats de parts par la Fiducie dans le cadre de l'OPRCNA) au cours d'une année d'imposition, calculée conformément aux règles détaillées prévues dans les propositions, sous réserve d'une exception de *minimis* si les rachats bruts de capitaux propres de la fiducie au cours de l'année ne dépassent pas 1 000 000 \$. Si la Fiducie est tenue de payer de l'impôt aux termes des règles relatives aux rachats de capitaux propres, le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux investisseurs serait réduit.

Si Primaris fait l'objet d'un « fait lié à la restriction de pertes » au sens de la Loi de l'impôt, (i) elle sera réputée avoir une fin d'année fiscale (ce qui donnerait lieu à une distribution non prévue du bénéfice net non distribué et des gains en capital réalisés nets, le cas échéant, à ce moment aux porteurs de parts dans la mesure nécessaire pour garantir que Primaris ne soit pas tenue de verser de l'impôt aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt) et (ii) elle deviendra assujettie aux règles visant la restriction de pertes généralement applicables à une société qui subit une acquisition du contrôle, y compris une réalisation réputée de toutes pertes en capital latentes et des restrictions sur sa capacité à reporter en avant les pertes non utilisées aux années d'imposition futures. De manière générale, Primaris sera assujettie à un fait lié à la restriction de pertes si une personne devient un « bénéficiaire détenant une participation majoritaire », ou si un groupe de personnes devient un « groupe de bénéficiaires détenant une participation majoritaire » de Primaris, comme défini dans les règles sur les personnes affiliées de la Loi de l'impôt, avec certaines modifications. De manière générale, un bénéficiaire détenant une participation majoritaire d'une fiducie est un bénéficiaire de la fiducie dont les participations véritables dans les produits ou le capital de la fiducie, selon le cas, ainsi que les participations véritables dans les produits ou le capital de la fiducie, selon le cas, de personnes et de sociétés de personnes avec lesquelles le bénéficiaire en question est affilié aux fins de la Loi de l'impôt, représente plus de 50 % de la juste valeur marchande de toutes les participations dans les produits ou le capital de la fiducie, selon le cas.

Dilution

Le nombre de parts que Primaris est autorisée à émettre est illimité. Les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des parts supplémentaires dans certaines circonstances, notamment dans le cadre du régime d'options d'achat de parts

et du régime de parts incitatives de Primaris. En outre, Primaris peut émettre des parts dans le cadre d'un régime de réinvestissement des distributions et/ou d'un régime d'achat de parts dans l'avenir. Toute émission de parts peut avoir un effet de dilution sur la participation des investisseurs dans les parts.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts, porteur de parts spéciales à droit de vote ou rentier aux termes d'un régime dont un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote est le fiduciaire ou l'émetteur n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et qu'aucun recours ne sera exercé contre les biens personnels d'un porteur de parts ou porteur de parts à droit de vote spéciales ou d'un rentier pour satisfaire une obligation, que ce soit en matière délictuelle, contractuelle ou autre, envers quiconque relativement aux biens de Primaris ou aux affaires de Primaris, y compris sans toutefois s'y limiter, pour satisfaire une obligation ou une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de Primaris ou des fiduciaires ou une obligation aux termes de laquelle un porteur de parts, un porteur de parts spéciales à droit de vote ou un rentier aurait par ailleurs dû indemniser le fiduciaire pour la responsabilité personnelle qu'il a engagée à ce titre. Seuls les actifs de Primaris peuvent être engagés ou faire l'objet d'une saisie-exécution pour le règlement de cette obligation.

Malgré ce qui précède, la responsabilité personnelle peut être engagée à l'égard de réclamations à l'encontre de Primaris qui ne découlent pas de contrats, y compris des actions en responsabilité délictuelle, des créances fiscales et certaines autres responsabilités prévues par la loi. La possibilité que cela se produise est considérée comme faible, puisque la nature des activités de Primaris est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et que les risques non contractuels sont largement assurables. Dans le cas où des obligations de Primaris devraient être réglées par un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote, ce porteur aurait droit à un remboursement qui serait prélevé sur l'actif disponible de Primaris.

Les fiduciaires s'assureront, en consultation avec leurs conseillers juridiques, que les activités de Primaris sont exercées selon des méthodes et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils jugent que cela est pratique et cohérent avec leur obligation d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, les risques importants que la responsabilité des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote soit engagée relativement à des réclamations faites à l'encontre de Primaris.

Des lois ont été adoptées en Ontario et dans certaines autres provinces afin que la responsabilité des porteurs de parts dans ces provinces soit limitée. La *Loi de 2004 sur la responsabilité des bénéficiaires d'une fiducie* (Ontario) prévoit que les porteurs de parts d'une fiducie qui est un émetteur assujéti en Ontario et qui est régie par les lois de l'Ontario ne sont pas responsables, à titre de bénéficiaires, d'une action, d'un défaut, d'une obligation ou d'une responsabilité de la fiducie ou de l'un ou l'autre des fiduciaires qui a pris naissance après le moment où la loi est entrée en vigueur. Une fiducie est réputée être régie par les lois de l'Ontario si sa déclaration de fiducie ou ses autres documents constitutifs comportent la disposition d'usage à cet effet. La déclaration de fiducie comporte une telle disposition et, par conséquent, les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote sont protégés par cette loi. Cependant, le risque, que Primaris considère comme faible dans les circonstances, demeure qu'un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote soit tenu personnellement responsable des obligations de Primaris dans la mesure où les réclamations ne sont pas réglées avec l'actif de Primaris. Primaris a l'intention d'exercer ses activités de manière à réduire au minimum ce risque, dans la mesure du possible.

Droit de rachat

Les porteurs de parts peuvent demander le rachat de leurs parts en tout temps. Il est prévu que ce droit de rachat ne sera pas, pour les porteurs de parts, le principal moyen de liquider leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir un montant en espèces au moment du rachat de leurs parts est assujéti aux conditions suivantes : (i) le montant total payable par Primaris relativement à ces parts et à toutes les autres parts remises aux fins de rachat dans le même mois civil ne doit pas être supérieur à 50 000 \$ (sous réserve de certains ajustements et étant entendu que les fiduciaires

peuvent, à leur seule appréciation, renoncer à appliquer cette limite), (ii) au moment de la remise des parts aux fins de rachat, les parts de série A en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation ou cotées à une bourse ou sur un autre marché qui affiche, à la seule appréciation des fiduciaires, des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts, et (iii) la négociation normale des parts n'est pas suspendue ni arrêtée aux bourses où les parts sont cotées (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur les marchés où les parts sont négociées) à la date de rachat ou pour plus de cinq jours de bourse au cours d'une période de dix jours de bourse commençant immédiatement avant cette date. Dans certaines circonstances, la déclaration de fiducie de la Fiducie prévoit des distributions en nature de biens de Primaris et/ou des billets de remboursement dans l'éventualité du rachat de parts. Les billets de remboursement qui peuvent être distribués en nature aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits en bourse et on ne s'attend pas à ce qu'ils soient des investissements admissibles aux fins des régimes exonérés ni à ce qu'un marché établi se matérialise pour la négociation de ces billets, et ceux-ci pourraient être assujettis à des restrictions en matière de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Admissibilité des placements

La Loi de l'impôt impose des pénalités relativement à l'acquisition ou à la détention de placements non admissibles ou interdits (selon la définition de ces termes dans la Loi de l'impôt) par certains régimes exonérés. Primaris s'efforcera de faire en sorte que les parts continuent d'être des placements admissibles pour les régimes exonérés, mais ne peut rien garantir à cet égard. Les porteurs, rentiers ou souscripteurs aux termes des régimes exonérés devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts pourraient constituer des placements interdits à la lumière de leur situation personnelle.

Recours prévus par la loi

Primaris n'est pas une entité reconnue légalement selon les définitions pertinentes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* et, dans certains cas, la *Loi sur les liquidations et les restructurations*. Par conséquent, si Primaris devait se restructurer, elle ne pourrait pas se prévaloir des recours prévus par ces lois.

Les droits conférés dans la déclaration de fiducie sont conférés à titre de droits contractuels conférés aux porteurs de parts. À l'instar des autres droits actuels figurant à la déclaration de fiducie (comme les dispositions sur les offres publiques d'achat et les conflits d'intérêts), rendre ces droits et recours, ainsi que certaines procédures, disponibles contractuellement est structurellement différent de la façon dont les droits, recours ou procédures équivalents (y compris la procédure permettant de faire valoir de tels recours) sont offerts aux actionnaires d'une société, qui bénéficient de ces droits, recours ou procédures en vertu des lois sur les sociétés qui régissent la société, comme la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Ainsi, il n'existe aucune garantie quant à la façon dont ces droits, recours ou procédures seront traités par les tribunaux dans un contexte qui n'est pas celui d'une société ou qu'un porteur de parts sera en mesure de faire valoir les droits et recours de la façon envisagée par la déclaration de fiducie. Par ailleurs, la façon dont les tribunaux traiteront ces droits, recours et procédures sera à la discrétion du tribunal, et un tribunal pourrait déterminer que les réclamations envisagées dans la déclaration de fiducie ne relèvent pas de sa compétence.

COMITÉ D'AUDIT ET HONORAIRES

Comité d'audit

Le Règlement 52-110 et la déclaration de fiducie exigent que le conseil soit doté d'un comité d'audit composé d'au moins trois fiduciaires, qui doivent tous être indépendants, afin d'améliorer l'indépendance des auditeurs externes de Primaris et de superviser l'information financière ainsi que la gestion des risques de Primaris. Les règles écrites du comité d'audit sont reproduites à l'annexe A de la présente notice annuelle. Tous les membres du comité d'audit de la Fiducie (le « comité d'audit ») possèdent des compétences financières et sont indépendants (au sens attribué à ces expressions dans le

Règlement 52-110) et se sont vu attribuer une « expertise financière » par le conseil conformément à la grille de compétences élaborée par le comité RGC et approuvée par le conseil.

Le conseil a nommé un comité d'audit de trois membres, soit M. Forbes, M. Pire et M^{me} Weinswig. La formation et l'expérience professionnelle des membres du comité d'audit qui sont pertinentes à l'exécution de leurs responsabilités à titre de membres du comité d'audit sont décrites ci-dessous :

M. Forbes a été vice-président principal et chef des finances de CT Real Estate Investment Trust depuis sa création en 2013 jusqu'à la fin de 2018. Au cours des 10 années précédentes, il a été vice-président directeur et chef des finances de Primaris Retail REIT, l'entité qui a précédé la FPI Primaris et qui a été acquise par le FPI H&R en 2013. Avant d'occuper ce poste, il a été vice-président, directeur et analyste principal des titres de capitaux propres immobiliers canadiens chez Merrill Lynch Canada, et vice-président, Finances et chef des finances de Revenue Properties Company Ltd. M. Forbes est également président du comité d'audit d'une autre fiducie de placement immobilier qui est inscrite à la cote de la TSX. Il est titulaire d'un baccalauréat en sciences de la McMaster University et d'une maîtrise en administration des affaires de la Queen's University. Il est également titulaire du titre de comptable professionnel agréé et a suivi le programme d'agrément des administrateurs du Directors College de la McMaster University.

M. Pire est administrateur de sociétés et chargé de cours dans le cadre du programme *Applied Real Estate Investment Track* de la University of Wisconsin. De 1992 à 2016, M. Pire a été directeur général chez Heitman LLC, gestionnaire de placements immobiliers établi à Chicago, où il était chargé d'analyser et de gérer des portefeuilles mondiaux de titres d'entités immobilières cotées en bourse. M. Pire a été membre du comité de direction, du conseil d'administration et du comité des placements dans des titres immobiliers mondiaux de Heitman. Il a été administrateur et président du comité d'audit de Monogram REIT. M. Pire est titulaire d'une maîtrise en économie de l'immobilier et des terrains urbains et d'un baccalauréat en administration des affaires de la University of Wisconsin-Madison. M. Pire est également analyste financier agréé (CFA), membre de la National Association of Real Estate Investment Trust (NAREIT), membre de la Pension Real Estate Association (PREA) et membre de la National Association of Corporate Directors (NACD), où il occupe le poste de *fellow* de la gouvernance.

M^{me} Weinswig est fondatrice et chef de la direction de Coresight Research. De 2014 jusqu'au début de 2018, elle a occupé le poste de directrice générale de Fung Global Retail and Technology (FGRT), le groupe de réflexion du groupe Fung. Auparavant, elle était directrice générale et chef de l'équipe chargée du secteur mondial des produits de première nécessité et biens de consommation cyclique chez Citi Research. Elle siège au conseil d'administration et au comité d'audit des sociétés ouvertes GUESS?, Inc. et Xcel Brands, Inc. M^{me} Weinswig est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de la University of Chicago et elle détient le titre de CPA.

Le comité d'audit approuve au préalable la nature et les honoraires des services non liés à l'audit que les auditeurs externes doivent fournir à Primaris et détermine si la nature et l'étendue de ces services pourraient nuire à l'indépendance des auditeurs externes dans l'exercice de la fonction d'audit. Depuis le début de son dernier exercice clos, Primaris ne s'est jamais prévalu de la dispense concernant les « services non liés à l'audit de valeur minime » ou de celles prévues à la partie 2 du Règlement 52-110.

Honoraires d'audit

Le tableau suivant présente tous les services rendus par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeurs externes de Primaris, ventilés par catégorie, ainsi que les honoraires correspondants facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour chaque catégorie de services pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Catégorie d'honoraires	31 décembre 2023
Services d'audit	624 895 \$
Services liés à l'audit	544 573
Services fiscaux	238 920
Autres services	—
Total	1 408 388 \$

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

Le texte qui suit résume certaines dispositions importantes de la déclaration de fiducie et ne prétend pas être exhaustif; il est présenté entièrement sous réserve de la déclaration de fiducie, telle qu'elle est déposée sur SEDAR+.

Parts et parts spéciales à droit de vote

Les participations véritables dans Primaris sont divisées en deux catégories de parts de fiducie : les parts et les parts spéciales à droit de vote. Les parts sont en outre divisées en deux séries, décrites et désignées comme étant des « parts de série A » et des « parts de série B ». Le nombre de parts et de parts spéciales à droit de vote que Primaris peut émettre est illimité. La propriété en droit des actifs de Primaris et le droit de diriger les affaires de Primaris reposent exclusivement entre les mains des fiduciaires, et aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir un droit de propriété sur les actifs de Primaris. Chaque part de série A et chaque part spéciale à droit de vote confèrent à leur porteur une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote. Les porteurs de parts de série B ont le droit de recevoir un avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote et d'y assister, mais, sauf disposition contraire de la déclaration de fiducie ou exigence de la loi (y compris les lois sur les valeurs mobilières applicables), les porteurs de parts de série B n'ont pas le droit de voter.

Chaque part représente une participation indivise égale dans Primaris. Toutes les parts en circulation à l'occasion confèrent à leurs porteurs le droit de participer à toutes les distributions de Primaris et, en cas de dissolution de Primaris, au partage du reliquat des actifs nets de Primaris après le règlement de toutes ses dettes. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre.

Les parts spéciales à droit de vote peuvent être émises en séries et ne seront émises que simultanément à l'émission de parts échangeables, ou dans le cadre de celle-ci, selon les modalités et conditions pouvant être établies par les fiduciaires. Les parts spéciales à droit de vote ne peuvent pas être transférées séparément des parts échangeables auxquelles elles sont rattachées et seront automatiquement transférées lors du transfert de ces parts échangeables. Les parts spéciales à droit de vote sont automatiquement annulées, sans autre mesure nécessaire des fiduciaires ou de Primaris, et l'ancien porteur de ces parts spéciales à droit de vote cessera d'avoir quelque droit que ce soit à leur égard, simultanément à l'émission de parts à la conversion, à l'échange ou à l'annulation des parts échangeables connexes. À toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote ou relativement à une résolution écrite des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, une part spéciale à droit de vote donne droit au nombre de voix correspondant au nombre de parts contre ou en lesquelles les parts échangeables auxquelles cette part spéciale à droit de vote se rapporte sont échangeables ou convertibles. Les porteurs de parts spéciales à droit de vote n'ont droit à aucune distribution de Primaris et n'ont aucun intérêt en droit ni intérêt à titre de bénéficiaire dans les actifs de Primaris au moment de sa liquidation ou de sa dissolution.

Les parts échangeables auxquelles se rapportent les parts spéciales à droit de vote sont censées être, dans toute la mesure possible, l'équivalent économique des parts. Les porteurs de parts échangeables ont le droit de recevoir les distributions versées par la société en commandite filiale applicable, lesquelles distributions ou avances seront égales, selon le ratio d'échange par part, dans toute la mesure possible, au montant des distributions versées par Primaris aux porteurs de parts. Dans le cas d'une distribution déclarée sur les parts sous forme de biens (autres que (i) des espèces ou (ii) une distribution de parts et un regroupement immédiat par la suite de sorte que le nombre de parts en circulation

immédiatement avant et après cette opération demeure le même), les porteurs de parts échangeables auraient généralement le droit de recevoir, sous réserve des lois applicables, des distributions sous forme de biens d'un type et d'une valeur identiques ou économiquement équivalents (comme le détermine le conseil des fiduciaires (ou un autre organe directeur) du commandité de la société en commandite filiale applicable, de bonne foi et à sa seule discrétion) au type et à la valeur des biens déclarés à titre de distribution sur chaque part. Chaque titre échangeable serait échangeable contre une part, sous réserve des ajustements anti-dilution usuels prévus dans la convention d'échange applicable. Les parts échangeables ne pourraient pas être transférées, sauf dans le cadre d'un échange contre des parts ou dans le cadre de certaines exceptions limitées énoncées dans la convention de société en commandite applicable régissant les parts échangeables. Les parts échangeables ne sont pas inscrites à la cote de la TSX ou de toute autre bourse ou de tout autre système de cotation.

Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, les fiduciaires peuvent fractionner ou regrouper de temps à autre les parts et les parts spéciales à droit de vote émises et en circulation sans avis aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts spéciales à droit de vote ni approbation de leur part. Aucun certificat ou document d'avis du SID ne sera délivré pour des fractions de part ou des fractions de part spéciale à droit de vote, et les fractions de part et les fractions de part spéciale à droit de vote ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs, sauf dans la mesure où elles représentent, collectivement, une ou plusieurs parts ou parts spéciales à droit de vote entières, selon le cas.

Conversion des parts de série B

Dans la mesure où des parts de série B sont émises, un porteur de parts de série B aura le droit, à tout moment, d'exercer son droit de convertir la totalité ou un certain nombre des parts de série B qu'il détient en parts de série A, à raison de une pour une, sous réserve de rajustement (le « **ratio d'échange** »). La déclaration de fiducie prévoit certains événements, y compris, mais sans limitation, l'émission ou la distribution de parts, de droits, d'options, de bons de souscription ou d'autres titres échangeables contre des parts, convertibles en parts ou comportant des droits d'acquisition de parts, ou de titres de créance ou d'actifs, aux porteurs de la totalité ou de la quasi-totalité des parts de série A alors en circulation (sous réserve de certaines exceptions), le fractionnement ou le regroupement de parts de série A en un nombre supérieur ou inférieur de parts de série A sans changement concomitant et équivalent des parts de série B, et un reclassement, une réorganisation du capital ou un changement similaire touchant les parts de série A (chacun de ces événements étant une « **réorganisation des parts** »), aux termes desquels le ratio d'échange sera rajusté pour correspondre au nombre de parts de série A que recevrait le porteur d'une part de série B immédiatement après la réorganisation des parts si le porteur de parts de série B avait exercé son droit de conversion à l'égard de la part de série B immédiatement avant la réorganisation des parts (en supposant l'exercice intégral de ces droits, options, bons de souscription ou autres titres échangeables ou convertibles). Certains regroupements d'entreprises visant Primaris qui entraînent un reclassement des parts de série A en circulation ou un échange de parts de série A en circulation contre d'autres titres, des espèces ou des biens entraîneront également un rajustement du droit de conversion d'une manière approuvée par les fiduciaires, agissant raisonnablement, afin de s'assurer que les porteurs de parts de série B auront le droit de recevoir, au lieu du nombre de parts de série A auquel ils auraient autrement eu droit à l'égard d'une part de série B si cette part de série B avait été échangée contre des parts de série A aux termes du droit de conversion, le type et le nombre ou la valeur des titres, des espèces ou des biens qu'ils auraient eu le droit de recevoir à la suite de cet événement si, à la date de prise d'effet de celui-ci, ils avaient été les porteurs inscrits du nombre de parts de série A qu'ils auraient reçues si ces parts de série B avaient été échangées contre des parts de série A aux termes du droit de conversion immédiatement avant la date de prise d'effet de cet événement. Le ratio d'échange peut également être rajusté pour tenir compte d'autres mesures prises par Primaris qui ont une incidence sur les droits des porteurs de parts de série B, de la manière que les fiduciaires jugent juste et équitable, dans les circonstances, pour les porteurs de parts de série B.

Transférabilité des parts et des parts spéciales à droit de vote

Les parts de série A sont librement transférables et, sans indication contraire dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires n'imposeront aucune restriction sur le transfert des parts de série A. Les parts de série B ne sont pas transférables, sauf à

un membre du groupe du porteur initial. Les parts spéciales à droit de vote ne sont pas transférables séparément des parts échangeables auxquelles elles sont rattachées.

Achats de parts

Primaris peut, à l'occasion, acheter des parts aux fins d'annulation conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables ainsi qu'aux règles prescrites par les bourses ou les organismes de réglementation compétents.

Rachat de parts

Le droit au rachat prévoit que les porteurs de parts peuvent obliger Primaris à racheter leurs parts à vue sur remise à Primaris d'un avis de rachat dûment rempli et signé (l'« **avis de rachat** »). Au moment de la réception de l'avis de rachat par Primaris, le porteur de parts cessera d'avoir des droits à l'égard de chaque part remise aux fins de rachat, sauf celui de recevoir le « prix de rachat » (terme défini ci-après).

Prix de rachat et paiement

Le « **prix de rachat** » est le prix par part correspondant au moins élevé des montants suivants, à savoir : (i) 90 % du « **cours** » (au sens attribué au terme *market price* dans la déclaration de fiducie) d'une part pendant la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement avant la date à laquelle la part a été remise aux fins de rachat à Primaris (la « **date de rachat** »); et (ii) le « **cours de clôture** » (au sens attribué au terme *closing market price* dans la déclaration de fiducie) d'une part à la date de rachat, étant entendu que, aux fins du rachat des parts de série B, le « cours » et le « cours de clôture » correspondent au cours applicable aux parts de série A multiplié par le ratio d'échange applicable aux parts de série B alors en vigueur.

Primaris règlera le prix de rachat global payable relativement aux parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné en postant au porteur de parts qui demande le rachat un paiement par chèque au plus tard le dernier jour du mois suivant le mois au cours duquel les parts ont été remises aux fins de rachat, le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces au moment du rachat de leurs parts étant toutefois assujéti aux conditions suivantes : (i) le montant total payable par Primaris relativement à ces parts et à toutes les autres parts remises aux fins de rachat dans le même mois civil ne dépasse pas 50 000 \$ (sous réserve de certains rajustements et étant entendu que les fiduciaires peuvent, à leur seule discrétion, renoncer à appliquer cette limite quant à toutes les parts remises aux fins de rachat dans un mois civil); (ii) au moment de la remise des parts aux fins de rachat, les parts de série A en circulation sont inscrites à la cote d'une bourse ou cotées sur un marché qui affiche, selon l'appréciation des fiduciaires, des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts n'est pas suspendue ni arrêtée aux bourses à la cote desquelles les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur les marchés où les parts sont cotées) à la date de rachat ou pour plus de cinq jours de bourse au cours d'une période de dix jours de bourse commençant immédiatement avant cette date.

Si un rachat en espèces ne s'applique pas à la totalité ou à une partie des parts remises aux fins de rachat par un porteur de parts en raison d'une ou de plusieurs des conditions qui précèdent, le prix de rachat, ou le solde de celui-ci, le cas échéant, sera, sous réserve des approbations des organismes de réglementation compétents (pour l'obtention desquelles Primaris fera des efforts raisonnables sur le plan commercial), remboursé au moyen d'une distribution en nature de biens de Primaris et/ou de billets de remboursement. Les billets de remboursement seront des billets à ordre subordonnés non garantis de Primaris ou de l'une de ses filiales dont la date d'échéance et le taux d'intérêt seront déterminés au moment de leur émission par les fiduciaires et prévoiront le remboursement anticipé, en tout ou en partie et à tout moment, du capital impayé. Le capital de chaque billet de remboursement distribué sera de 100 \$ ou de tout autre montant déterminé par les fiduciaires à leur seule discrétion. Aucune fraction de billet de remboursement ne sera distribuée et, lorsque le nombre de billets de remboursement devant être reçus au moment du rachat par un porteur de parts comprendrait par ailleurs une fraction, ce nombre sera arrondi au nombre entier inférieur le plus près.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie prévoit que l'initiateur qui, dans le cadre d'une offre publique d'achat, au sens attribué au terme « offre d'achat visant à la mainmise » dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), faite à l'égard des parts, prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, les personnes avec lesquelles il a des liens ou les membres de son groupe, ou pour leur compte) a le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts n'ayant pas accepté son offre, soit selon les modalités de son offre, soit selon la juste valeur des parts de ces porteurs de parts établie conformément à la déclaration de fiducie, au gré de ces derniers.

Offres

Si une offre, une offre publique de rachat (autre qu'une offre publique de rachat dispensée des exigences relatives aux offres formelles prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables), une offre publique d'achat (autre qu'une offre publique d'achat dispensée des exigences relatives aux offres formelles prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables) ou une opération similaire visant les parts ou les parts de série A, selon le cas, est proposée par Primaris ou est proposée à Primaris ou aux porteurs de parts et est recommandée par les fiduciaires, ou est autrement effectuée ou doit être effectuée, avec ou sans le consentement ou l'approbation des fiduciaires (chacune, une « **offre** »), et que les parts échangeables et/ou les parts de série B ne sont pas acquises par l'entité émettrice connexe conformément à leurs modalités ou échangées conformément à la convention d'échange applicable, Primaris, dans la mesure où cela est possible dans les circonstances, prendra rapidement et de bonne foi toutes les mesures qui sont nécessaires ou souhaitables pour permettre aux porteurs de parts échangeables et/ou de parts de série B, selon le cas, de participer à cette offre dans la même mesure que les porteurs de parts de série A ou de parts, selon le cas, et sur une base économiquement équivalente, sans discrimination, et pour s'assurer que les porteurs de parts échangeables et/ou de parts de série B, selon le cas, puissent participer à l'offre, selon le cas, sans être obligés d'exercer leur droit d'échanger leurs parts échangeables et/ou leurs parts de série B, selon le cas (ou, si cela est nécessaire, pour s'assurer qu'un tel échange ne prenne effet qu'au moment où l'offre est menée à bien, qu'il soit assujéti à une telle condition et qu'il ne soit effectué que dans la mesure où cela est nécessaire aux fins d'un dépôt en réponse à l'offre).

Assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote doivent être convoquées et tenues aux fins de la nomination, de l'élection ou de la révocation des fiduciaires, de la nomination ou de la révocation des auditeurs de Primaris, de l'approbation de modifications de la déclaration de fiducie (sauf comme il est décrit à la rubrique « — Modification de la déclaration de fiducie » ci-dessous), de la vente ou du transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de Primaris (sauf dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Primaris approuvée par les fiduciaires) et de la dissolution de Primaris. Des assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote seront convoquées et tenues chaque année aux fins de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs de Primaris et pour traiter des autres questions que les fiduciaires peuvent déterminer ou qui peuvent être dûment soumises à l'assemblée.

Une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote peut être convoquée à tout moment et à quelque fin que ce soit par les fiduciaires et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote détenant dans l'ensemble au moins 5 % des parts et des parts spéciales à droit de vote alors en circulation en font la demande. La demande doit décrire par écrit et de façon suffisamment détaillée les questions devant être soumises à l'assemblée. Les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote inscrits, dans la même mesure et aux mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la LCSA.

Les porteurs de parts de série A et les porteurs de parts spéciales à droit de vote peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, en personne ou par procuration, et le

fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être lui-même porteur de parts de série A ou porteur de parts spéciales à droit de vote. La déclaration de fiducie comprend des dispositions qui déterminent les procédures à suivre, notamment quant au quorum et à l'avis requis, pour la convocation et la tenue des assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote. Plus précisément, la déclaration de fiducie prévoit que seules les personnes dont la candidature est proposée conformément à la procédure énoncée dans la déclaration de fiducie sont admissibles à l'élection à titre de fiduciaires (la « **politique en matière d'avis préalable** »). Des candidatures à l'élection de fiduciaires peuvent être présentées à toute assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote ou à toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, si l'un des buts pour lesquels l'assemblée extraordinaire a été convoquée était l'élection de fiduciaires : (i) par les fiduciaires ou suivant la directive de ceux-ci, notamment aux termes d'un avis de convocation à l'assemblée; (ii) par un ou plusieurs porteurs de parts ou suivant la directive ou la demande de ceux-ci, aux termes d'une demande des porteurs de parts ou des porteurs de parts spéciales à droit de vote faite conformément à la déclaration de fiducie; ou (iii) par une personne (un « **porteur de parts proposant une candidature** ») A) qui à la fermeture des bureaux à la date de remise de l'avis prévu à ces fins dans la déclaration de fiducie et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à cette assemblée est inscrite dans le registre à titre de porteur d'une ou de plusieurs parts ou parts spéciales à droit de vote donnant le droit de voter à cette assemblée, ou qui est propriétaire véritable de parts ou de parts spéciales à droit de vote qui donnent le droit de voter à cette assemblée et B) qui se conforme à la procédure en matière d'avis énoncée à ces fins dans la déclaration de fiducie. Outre toute autre exigence applicable, pour qu'une mise en candidature soit faite par un porteur de parts proposant une candidature, le porteur de parts doit en avoir donné avis en temps opportun aux fiduciaires de la manière prescrite dans la déclaration de fiducie. Pour être donné en temps utile, l'avis d'un porteur de parts proposant une candidature aux fiduciaires doit être donné : (i) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, au moins 30 jours avant la date prévue pour l'assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote; toutefois, si l'assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote doit être tenue à une date qui tombe moins de 50 jours après la date à laquelle la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle a été faite, l'avis du porteur de parts proposant une candidature doit être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le 10^e jour suivant la date de cette annonce publique, et (ii) dans le cas d'une assemblée extraordinaire (qui n'est pas également une assemblée annuelle) des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote convoquée afin d'élire des fiduciaires (qu'elle soit ou non convoquée à d'autres fins), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^e jour suivant la date à laquelle la première annonce publique de la date de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote a été faite.

Émission de parts

Primaris peut émettre à l'occasion de nouvelles parts (sous réserve des dispositions indiquées aux rubriques « — Transférabilité des parts et des parts spéciales à droit de vote » ci-dessus et « — Restriction relative à la propriété par des non-résidents » ci-dessous) et des droits, des bons de souscription et des options visant la souscription de parts entièrement libérées (les « **autres titres** »), de la manière, moyennant la contrepartie et aux personnes ou aux catégories de personnes que les fiduciaires déterminent. Les porteurs de parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription faisant en sorte que les parts qu'on se propose d'émettre doivent d'abord leur être offertes. Outre les parts qui peuvent être émises ou les options qui peuvent être attribuées conformément à un régime d'options d'achat de parts, à un régime d'unités incitatives, à un régime de réinvestissement des distributions et à un régime d'achat de parts ou à un régime de droits des porteurs de parts, de nouvelles parts ou d'autres titres peuvent être émis dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (soit des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts ou d'autres titres en proportion du nombre de parts ou d'autres titres qu'ils détiennent, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs), de placements privés (soit des placements auprès de certains investisseurs qui ne sont pas destinés au public en général ou aux porteurs de parts existants) ou par suite de l'exercice de droits de conversion ou de souscription aux termes d'autres titres. Des parts peuvent également être émises dans le cadre d'une autre distribution qu'une distribution en espèces par Primaris aux porteurs de parts lorsque les fiduciaires jugent que Primaris n'a pas les fonds disponibles pour financer cette

distribution ou lorsqu'ils décident par ailleurs, à leur gré, que la totalité ou une partie de cette distribution ne devrait pas être versée en espèces (sous réserve des dispositions indiquées aux rubriques « — Transférabilité des parts et des parts spéciales à droit de vote » ci-dessus et « — Restriction relative à la propriété par des non-résidents » ci-dessous) ou dans le cadre d'une distribution extraordinaire de parts déclarée par les fiduciaires. Dans certains cas, Primaris peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux biens ou actifs. Le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission des parts est établi par les fiduciaires, généralement en consultation avec des courtiers en valeurs mobilières agissant en qualité de preneurs fermes ou de placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Des non-résidents ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de 49 % ou plus des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des propriétaires véritables de parts une déclaration de lieu de résidence. Si, après avoir obtenu les déclarations en question, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate que les propriétaires véritables de 49 % ou plus des parts alors en circulation sont ou pourraient être des non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, il avisera les fiduciaires et, après avoir reçu des directives de leur part à cet égard, il pourra l'annoncer publiquement et refusera d'accepter une souscription de parts de quiconque ne peut attester qu'il n'est pas un non-résident, d'émettre des parts à une telle personne ou d'inscrire un transfert de parts en faveur d'une telle personne. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres établit que 49 % ou plus des parts sont détenues par des non-résidents, il pourra, après avoir reçu des directives et une indemnité appropriée de la part des fiduciaires, donner aux porteurs de parts inscrits qui sont des non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription ou d'une autre manière que les fiduciaires considèrent équitable et pratique, un avis leur enjoignant de vendre leurs parts, en totalité ou en partie, dans un délai d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts ayant reçu un tel avis n'ont pas vendu le nombre requis de parts ou donné aux fiduciaires une preuve satisfaisante indiquant qu'ils ne sont pas des non-résidents à l'intérieur de ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pourra, après en avoir reçu la directive des fiduciaires, vendre ces parts pour le compte de ces porteurs de parts et, dans l'intervalle, il suspendra les droits de vote et les droits aux distributions rattachés aux parts. Dès le moment de la vente, les porteurs visés cesseront d'être porteurs de parts, et leurs droits se limiteront à la réception du produit net de la vente contre remise du certificat ou de l'avis du SID représentant ces parts.

Selon la Loi de l'impôt, Primaris ne sera pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle est établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents. La Loi de l'impôt ne prévoit aucune façon de remédier à la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement pour cette raison, de sorte que si, à quelque moment que ce soit, Primaris devait perdre son statut à ce titre en raison de l'application de cette règle, elle cesserait d'être une fiducie de fonds commun de placement de façon permanente.

La direction de la FPI surveille régulièrement le statut de résident national des propriétaires véritables de parts de la FPI et fait rapport au conseil des fiduciaires à ce sujet.

Information et rapports

Dans le délai acceptable en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables et au moins 21 jours avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, dans la mesure où le requièrent les lois applicables, les fiduciaires enverront au porteur de parts et/ou au porteur de parts spéciales à droit de vote les états financiers comparatifs audités de l'exercice visé, rédigés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Dans le délai acceptable en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables et après la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, dans la mesure où le requièrent les lois applicables, les fiduciaires enverront au porteur de parts et/ou au porteur de parts spéciales à droit de vote les états financiers comparatifs non audités du trimestre visé. Les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts et aux porteurs de parts spéciales à droit de vote tous les

renseignements dont ces derniers peuvent avoir besoin relativement à leurs obligations aux termes de la Loi de l'impôt et des lois provinciales correspondantes.

Les fiduciaires posteront ou feront en sorte que soit livré l'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote à chaque porteur de parts et porteur de parts spéciales à droit de vote à son adresse qui figure au registre, à chaque fiduciaire de Primaris et aux auditeurs de Primaris, et ce, au moins 21 jours et au plus 60 jours avant l'assemblée. L'avis de convocation à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote énoncera les motifs de l'assemblée.

Un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote a le droit d'examiner la déclaration de fiducie pendant les heures normales de bureau, comme il est indiqué dans la déclaration de fiducie. Les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts ou des porteurs de parts spéciales à droit de vote inscrits, dans la même mesure et sous réserve des mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires de sociétés régies par la LCSA.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Les modifications suivantes doivent être approuvées par au moins les deux tiers du total des voix exprimées par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote habilités à voter sur cette question à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote convoquée à cette fin : (i) la modification d'un droit à l'égard des parts ou des parts spéciales à droit de vote en circulation afin de réduire le montant payable sur les parts à la dissolution de Primaris ou de diminuer ou d'éliminer des droits de vote rattachés aux parts ou aux parts spéciales à droit de vote; (ii) toute modification de la durée ou des dispositions relatives à la dissolution de Primaris; (iii) les modifications ayant trait aux pouvoirs, aux fonctions, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires; (iv) toute vente ou cession de Primaris comme un tout ou essentiellement comme un tout; et (v) certaines autres modifications décrites dans la déclaration de fiducie. D'autres modifications de la déclaration de fiducie doivent être approuvées par la majorité du total des voix exprimées par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote habilités à voter sur cette question à une assemblée convoquée à cette fin.

Les fiduciaires peuvent apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie sans l'approbation des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, notamment les suivantes :

- a) des modifications ayant pour but d'assurer la conformité aux lois, aux règlements, aux exigences ou aux politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou Primaris, son statut de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou de « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt ou le placement des parts;
- b) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts spéciales à droit de vote;
- c) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour éliminer les dispositions conflictuelles ou incohérentes dans la déclaration de fiducie ou pour apporter des corrections, y compris éliminer les ambiguïtés, les dispositions défectueuses, les erreurs ou les omissions, qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne portent pas préjudice aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts spéciales à droit de vote;
- d) des modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables (i) en raison de modifications apportées aux lois fiscales à l'occasion qui peuvent toucher Primaris, les porteurs de parts, les porteurs de parts spéciales à droit de vote ou les rentiers aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur ou afin d'être admissible à un statut particulier en vertu des lois fiscales, notamment afin d'être admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour empêcher par ailleurs Primaris ou l'une de ses filiales de devenir assujetti à l'impôt payable par les

EIPD, ou (ii) en raison de modifications apportées aux normes comptables à l'occasion qui peuvent toucher Primaris, les porteurs de parts, les porteurs de parts spéciales à droit de vote ou les rentiers aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur;

- e) des modifications faites à quelque fin que ce soit (à l'exclusion d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts ou des porteurs de parts spéciales à droit de vote) dont les fiduciaires jugent qu'elles ne portent pas préjudice aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts spéciales à droit de vote et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables.

Ratification des modifications apportées à la déclaration de fiducie

Conformément aux modalités de la déclaration de fiducie, les fiduciaires doivent soumettre toute modification de la déclaration de fiducie qui n'a pas été approuvée par les porteurs de parts conformément au paragraphe 12.01 de la déclaration de fiducie, sauf les modifications dont il est question au paragraphe 4.05 et aux alinéas 12.01a), 12.01d) ou 12.01e) de la déclaration de fiducie, ou celles que les fiduciaires jugent nécessaires ou souhaitables en vertu ou dans le cadre des lois fiscales, des lois sur les valeurs mobilières ou des normes comptables applicables, ou d'autres lois ou règlements applicables, ou d'autres modifications du genre, dont l'équivalent ne nécessiterait pas par ailleurs une ratification par les actionnaires en vertu de la LCSA, aux porteurs de parts et aux porteurs de parts spéciales à droit de vote à la prochaine assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, et les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote ayant le droit de voter sur la modification peuvent, par un vote au moins à la majorité des voix exprimées à l'égard des parts et des parts spéciales à droit de vote, en personne ou par procuration, confirmer, rejeter ou modifier la modification de la déclaration de fiducie.

Si une modification de la déclaration de fiducie est rejetée par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote, ou si les fiduciaires ne soumettent pas une modification aux porteurs de parts et aux porteurs de parts spéciales à droit de vote comme il est exigé, la modification cesse d'être en vigueur immédiatement après l'assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote mentionnée ci-dessus et aucune résolution ultérieure des fiduciaires afin de modifier la déclaration de fiducie ayant essentiellement le même but ou le même effet n'est en vigueur tant qu'elle n'est pas confirmée ou confirmée avec modifications par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote.

Durée de Primaris et vente de la quasi-totalité des actifs

Primaris a été établie pour une durée indéterminée. Conformément à la déclaration de fiducie, la dissolution de Primaris ou encore la vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité de ses actifs (sauf dans le cadre d'une restructuration interne de ses actifs approuvée par les fiduciaires) doit être approuvée par au moins les deux tiers du total des voix exprimées par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote (y compris les porteurs de parts de série B) habilités à voter sur cette question à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote convoquée à cette fin.

Droits des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote

Les droits des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote, à l'égard des parts et des parts spéciales à droit de vote détenues, respectivement, sont énoncés dans la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère à un porteur de parts et à un porteur de parts spéciales à droit de vote bon nombre des mêmes protections, droits et recours que ceux dont bénéficie un investisseur qui est un actionnaire d'une société régie par la LCSA, il existe tout de même des différences importantes dont certaines sont présentées ci-après.

La déclaration de fiducie renferme des dispositions conférant à un porteur de parts habilité à voter à une assemblée la capacité, s'il se conforme aux exigences énoncées dans la déclaration de fiducie, de faire valoir sa dissidence à l'égard de certaines questions traitées par Primaris. Plus particulièrement, les droits à la dissidence peuvent s'appliquer dans certaines circonstances où Primaris décide (i) de vendre, de louer ou d'échanger la totalité ou la quasi-totalité des biens et

des actifs de Primaris; (ii) d'effectuer une opération de fermeture ou (iii) d'apporter certaines modifications précises à la déclaration de fiducie. La déclaration de fiducie renferme également des dispositions qui confèrent à un porteur inscrit ou à un propriétaire véritable de parts le droit de présenter une demande à un tribunal afin de déterminer si une mesure ou une omission de Primaris, si la façon dont sont exercées ou menées les activités ou les affaires de Primaris, ou si la façon dont ont été exercés les pouvoirs des fiduciaires est abusive ou porte un préjudice injuste à l'égard d'un porteur de parts, d'un porteur de titres, d'un créancier, d'un fiduciaire ou d'un dirigeant, ou, de façon injuste, ne tient pas compte des intérêts de cette personne. La déclaration de fiducie énonce les procédures et les exigences relativement à une telle demande ainsi que les recours qu'un tribunal pourrait inclure dans une ordonnance provisoire ou définitive.

Les porteurs de parts spéciales à droit de vote ne peuvent exercer les droits à la dissidence susmentionnés et, de même, ils ne peuvent invoquer le recours en cas d'abus prévu dans la déclaration de fiducie.

La LCSA permet aussi aux actionnaires d'intenter un recours similaire à l'action oblique ou d'y intervenir au nom de la société ou de l'une de ses filiales avec l'autorisation du tribunal. La déclaration de fiducie ne comporte pas de droit semblable permettant aux porteurs de parts et aux porteurs de parts spéciales à droit de vote d'intenter une poursuite ou d'y participer en ce qui a trait à Primaris.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

La déclaration de fiducie prévoit certaines lignes directrices à l'égard des placements que peut effectuer Primaris. Les actifs de Primaris ne peuvent être investis que conformément aux lignes directrices suivantes :

- a) Primaris fera principalement, directement ou indirectement, des placements dans des participations (y compris la quote-part des charges et les intérêts à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenus situés au Canada ou aux États-Unis, ainsi que dans des actifs accessoires à ceux-ci nécessaires à l'exploitation de ces biens immobiliers et dans d'autres activités conformes à ses autres lignes directrices en matière de placement;
- b) malgré toute autre disposition contenue dans la déclaration de fiducie, Primaris ne peut faire ou détenir un placement, prendre une mesure ou omettre de prendre une mesure lorsque le placement, la mesure ou l'omission, selon le cas, aurait pour conséquence que : (i) Primaris ne serait pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt); (ii) les parts ou les parts spéciales à droit de vote ne seraient pas admissibles à titre de placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes exonérés; (iii) Primaris serait tenue de payer de l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt; ou (iv) Primaris ne serait pas admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt et, de ce fait, Primaris ou l'une de ses filiales serait assujettie à l'impôt payable par les EIPD;
- c) Primaris ne peut effectuer un placement dans une participation dans un seul bien immobilier si, compte tenu du placement proposé, le coût du placement pour Primaris (déduction faite du montant de la dette contractée ou prise en charge dans le cadre du placement) dépasserait 20 % du total des actifs au moment où le placement est effectué;
- d) Primaris peut effectuer ses placements et mener ses activités, directement ou indirectement, par l'entremise d'un placement dans une ou plusieurs personnes selon les modalités que les fiduciaires peuvent déterminer à l'occasion, y compris au moyen de coentreprises, de sociétés de personnes (en nom collectif ou en commandite) et de sociétés à responsabilité limitée, auquel cas Primaris exigera que cette personne ne fasse que des placements et n'adopte que des principes d'exploitation et n'entreprenne que des activités qui permettent à Primaris de satisfaire à toutes les exigences en matière d'organisation, d'exploitation, de revenus, d'actifs et de distributions pour qu'elle soit admissible à titre de fiducie de « placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt si, du fait de ne pas être admissible à ce titre, Primaris ou l'une de ses filiales devrait payer l'impôt payable par les EIPD;
- e) à l'exception du billet de souscription initial et de tout autre bien acquis ou autrement détenu par Primaris dans le cadre des opérations envisagées par le plan d'arrangement, et à l'exception des placements temporaires détenus en espèces, des dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, des dépôts auprès d'une institution d'épargne, d'une société de fiducie, d'une coopérative de crédit ou d'une institution financière similaire qui est organisée ou agréée en vertu des lois d'un État ou des États-Unis, des titres de créance d'État à court terme ou des instruments du marché monétaire dont l'échéance est inférieure à un an à compter de la date d'émission et, sauf dans la mesure permise aux termes des présentes lignes directrices en matière de placement et des principes d'exploitation de Primaris, Primaris ne peut détenir des titres d'une personne, sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un placement dans un bien immobilier (selon ce que déterminent les fiduciaires) et étant entendu en outre que, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve de l'alinéa b) ci-dessus, Primaris peut détenir des titres d'une personne : (i) acquise dans le cadre de l'exercice, directement ou indirectement, des activités de Primaris ou de la détention de ses actifs; ou (ii) qui concentre ses activités principalement sur les activités décrites à l'alinéa a) ci-dessus, à condition que, dans le cas d'un placement ou d'une acquisition proposé qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« émetteur acquis »), le placement soit fait dans le but de réaliser ultérieurement la fusion ou le regroupement des activités et des actifs de Primaris et de l'émetteur acquis ou pour s'assurer par ailleurs que Primaris contrôlera l'entreprise et les activités de l'émetteur acquis;

- f) Primaris ne peut pas effectuer un placement dans des droits ou des intérêts dans des ressources minérales ou d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'ils sont accessoires à un placement dans des biens immobiliers;
- g) Primaris ne peut pas effectuer un placement dans des terrains nus destinés à l'aménagement, sauf (i) pour des immeubles existants faisant l'objet d'un aménagement supplémentaire ou des immeubles adjacents à des immeubles existants de Primaris aux fins de la rénovation ou de l'agrandissement d'immeubles existants, ou (ii) pour l'aménagement de nouveaux immeubles qui constitueront des immobilisations de Primaris, à condition que la valeur totale des placements de Primaris dans des terrains nus, à l'exclusion des terrains nus en cours d'aménagement, compte tenu du placement proposé, ne dépasse pas 20 % du total des actifs;
- h) Primaris peut effectuer un placement dans des créances et des obligations hypothécaires (y compris des créances hypothécaires participatives ou convertibles) et des instruments similaires lorsque : (i) le bien immobilier qui constitue une sûreté à cet égard est un bien immobilier productif de revenus qui satisfait par ailleurs à ses autres lignes directrices en matière de placement; et (ii) la valeur comptable globale des placements de Primaris dans des créances hypothécaires, compte tenu du placement proposé, ne dépassera pas 20 % du total des actifs;
- i) Primaris peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat moins le montant de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de ce placement) correspondant à 20 % tout au plus du total des actifs de Primaris dans des placements qui ne sont pas conformes à un ou plusieurs des alinéas a), d), e), g) et h) ci-dessus.

Toute mention dans ce qui précède d'un placement dans des biens immobiliers sera réputée inclure un placement dans une coentreprise qui effectue un placement dans des biens immobiliers.

Principes d'exploitation

Les activités et les affaires de Primaris doivent être menées selon les principes suivants :

- a) Primaris ne peut pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier des contrats à terme sur devises ou sur taux d'intérêt autrement qu'aux fins de couverture, le terme « couverture » ayant à cette fin le sens que lui donne le *Règlement 81-102 sur les fonds d'investissement* adopté par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version remplacée ou modifiée de temps à autre (y compris tout règlement ou toute instruction générale qui le remplace), et dans tous les cas, sous réserve de l'alinéa b) des lignes directrices en matière de placement décrites à la rubrique « — Lignes directrices en matière de placement » ci-dessus;
- b) sous réserve des obligations d'une entité acquise par Primaris dans le cadre du plan d'arrangement, (i) tout acte écrit créant une obligation qui prévoit ou comprend l'octroi d'une hypothèque par Primaris, et (ii) dans la mesure où les fiduciaires établissent que cela est possible et conforme à leurs obligations fiduciaires d'agir dans l'intérêt de Primaris, tout acte écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante doivent prévoir une disposition ou être assujettis à une reconnaissance stipulant que l'obligation ainsi créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts, les porteurs de parts spéciales à droit de vote, les rentiers ou les bénéficiaires aux termes d'un régime pour lequel un porteur de parts ou un porteur de parts spéciales à droit de vote remplit les fonctions de fiduciaire ou d'émetteur, ou les dirigeants, les employés ou les mandataires de Primaris, et qu'aucun recours ne peut être exercé ni aucune satisfaction obtenue, par voie de poursuite ou autrement, à l'encontre des biens personnels de ces personnes, mais que seulement les biens de Primaris ou une partie donnée de ceux-ci sont liés par l'obligation en question; cependant, Primaris n'est pas tenue de se conformer à cette exigence relativement aux obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immobilier, mais elle doit faire tous les efforts raisonnables à cette fin;
- c) Primaris ne doit pas louer ou sous-louer à une personne un bien immobilier, un local ou un espace si, après la location ou la sous-location envisagée, cette personne et les membres de son groupe loueraient ou sous-loueraient un bien

immobilier, un local ou un espace dont la juste valeur marchande, déduction faite des charges, dépasserait 20 % du total des actifs;

- d) la restriction prévue à l'alinéa c) ci-dessus ne s'applique pas au renouvellement d'un bail ou d'un sous-bail et ne s'applique pas si le locataire ou le sous-locataire est l'une des personnes suivantes ou si le bail ou le sous-bail est garanti par l'une d'elles :
 - (i) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province ou un territoire du Canada, un État des États-Unis, une municipalité ou une ville du Canada ou des États-Unis, ou un de leurs organismes ou une de leurs sociétés d'État;
 - (ii) un émetteur dont les obligations, les débentures ou d'autres titres d'emprunt ou d'autres titres qu'il a émis ou garantis :
 - (A) soit sont des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément aux alinéas 86 l), k), m) ou n) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* en vigueur le 31 décembre 1991,
 - (B) soit ont reçu une note « de première qualité » d'au moins une agence de notation reconnue et l'ont conservée,
- dans chaque cas, au moment de la conclusion du bail ou du sous-bail ou d'une autre entente de location ou de prélocation satisfaisante (comme l'ont jugé les fiduciaires à leur discrétion);
- (iii) une banque canadienne ou une société de fiducie ou une société d'assurance inscrite ou autorisée au fédéral ou en vertu des lois d'une province canadienne;
- e) Primaris peut s'engager dans la construction ou l'aménagement de biens immobiliers afin de maintenir ses biens immobiliers en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus des biens immobiliers dans lesquels elle a une participation;
- f) Primaris ne peut s'engager dans la construction ou l'aménagement de nouveaux immeubles qui seront des immobilisations de Primaris une fois achevés, sauf si la valeur totale des placements de Primaris dans ces immeubles en cours d'aménagement, compte tenu du placement proposé dans la construction ou l'aménagement, ne dépasse pas 20 % du total des actifs;
- g) le titre de propriété de chaque bien immobilier est détenu et enregistré au nom de Primaris, des fiduciaires, d'une filiale, d'une personne détenue conjointement, directement ou indirectement, par Primaris ou une filiale avec des coentrepreneurs ou par toute autre personne de la manière que les fiduciaires jugent appropriée, en tenant compte des conseils de conseillers juridiques; il est entendu que, lorsque le régime foncier ne permet pas d'obtenir un titre en fief simple, Primaris, les fiduciaires, une filiale ou une personne détenue conjointement, directement ou indirectement, par Primaris ou toute autre personne que les fiduciaires jugent appropriée, comme il est indiqué ci-dessus, doivent détenir un bail foncier comme il convient en vertu du régime foncier du territoire concerné;
- h) Primaris ne peut contracter ou prendre en charge, ou permettre à une filiale de contracter ou de prendre en charge, une dette si, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge, la dette totale de Primaris représenterait plus de 65 % du total des actifs; aux fins du présent alinéa, le terme « dette » désigne toute obligation de Primaris relative à de l'argent emprunté dans la mesure où elle est classée dans le bilan de Primaris comme un passif calculé conformément aux IFRS, mais ne comprend pas 1) les instruments d'emprunt convertibles émis par Primaris aux termes desquels le capital dû peut être réglé au gré de Primaris au moyen de l'émission de parts, 2) les parts de fiducie privilégiées qui n'ont pas été appelées aux fins de rachat, 3) les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts et les charges à payer dans le cours normal des activités, ou 4) la juste valeur des parts, des actions ou des autres titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts sans le paiement d'une contrepartie supplémentaire;

- i) sous réserve de ce qui est expressément prévu dans le plan d'arrangement, Primaris ne peut pas garantir directement ou indirectement les dettes ou les obligations d'une personne, sauf si une telle garantie (i) est donnée dans le cadre d'un placement qui est par ailleurs autorisé par les lignes directrices en matière de placement de Primaris ou est accessoire à un tel placement, (ii) a été approuvée par les fiduciaires et (iii) (A) ne fait pas perdre à Primaris le statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et (B) ne fait pas perdre à Primaris un statut en vertu de la Loi de l'impôt qui est par ailleurs avantageux pour Primaris et ses porteurs de parts;
- j) Primaris doit directement ou indirectement obtenir et maintenir en tout temps une couverture d'assurance des biens à l'égard des responsabilités éventuelles de Primaris et de la perte accidentelle de la valeur des actifs de Primaris contre les risques, suivant les montants, auprès des assureurs et aux conditions que les fiduciaires jugent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris la pratique des propriétaires d'immeubles comparables;
- k) à l'exception des biens immobiliers acquis aux termes du plan d'arrangement et de la convention d'achat, Primaris doit avoir obtenu une évaluation de chaque bien immobilier qu'elle a l'intention d'acquérir et une étude technique concernant l'état physique de celui-ci, dans chaque cas, par un consultant indépendant et expérimenté, à moins que les fiduciaires indépendants ne renoncent à l'exigence d'une telle évaluation ou étude technique;
- l) à l'exception des biens immobiliers acquis aux termes du plan d'arrangement, Primaris doit soit (i) obtenir une évaluation environnementale de site de phase I, soit (ii) avoir le droit d'utiliser une évaluation environnementale de site de phase I existante, pour chaque bien immobilier qu'elle doit acquérir et, si le rapport d'évaluation environnementale de site de phase I recommande qu'une autre évaluation environnementale de site soit effectuée, Primaris doit faire effectuer cette autre évaluation environnementale de site, dans chaque cas par un consultant en environnement indépendant et expérimenté.

Il est entendu que chaque filiale de Primaris doit respecter les principes qui précèdent, sous réserve de l'établissement de tous les seuils exprimés en pourcentage indiqués dans les paragraphes qui précèdent sur une base consolidée.

Modification des lignes directrices en matière de placement et des principes d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière de placement énoncées à la rubrique « — Lignes directrices en matière de placement » et les principes d'exploitation énoncés aux alinéas a), h), i) ou l) de la rubrique « — Principes d'exploitation » ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation d'au moins les deux tiers du total des voix exprimées par les porteurs de parts et les porteurs de parts spéciales à droit de vote habilités à voter sur de telles modifications à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote convoquée à cette fin.

Malgré la phrase qui précède, si, à quelque moment que ce soit, une autorité gouvernementale ou un organisme de réglementation ayant compétence sur Primaris ou sur un immeuble de Primaris adopte une loi, un règlement ou une exigence qui entre en conflit avec une restriction en matière de placement de Primaris alors en vigueur, cette restriction conflictuelle, si les fiduciaires, sur l'avis des conseillers juridiques de Primaris, en décident ainsi, sera réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour résoudre un tel conflit et, malgré toute disposition contraire contenue dans la déclaration de fiducie, une telle résolution des fiduciaires n'exigera pas l'approbation préalable des porteurs de parts ou des porteurs de parts spéciales à droit de vote. Les autres principes d'exploitation énoncés à la rubrique « — Principes d'exploitation » peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité du total des voix exprimées par les porteurs de parts et de parts spéciales à droit de vote habilités à voter sur de telles modifications à une assemblée convoquée à cette fin.

NOTATIONS

Le 4 mars 2022, DBRS a attribué à Primaris la notation d'émetteur de BBB avec une tendance stable.

Le 15 mars 2023, DBRS a relevé la notation d'émetteur de Primaris, qui est passée à BBB élevée, et la tendance stable a été maintenue.

À la date de la présente notice annuelle, les débentures non garanties de rang supérieur de la Fiducie se sont vu attribuer une notation de catégorie investissement de BBB élevée avec une tendance « stable » par DBRS.

Une notation de crédit ou de stabilité n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de titres, et l'agence de notation qui l'a attribuée peut la réviser ou la retirer à tout moment. Comme il est d'usage, Primaris a versé une rémunération à DBRS pour l'obtention d'une notation de crédit et prévoit verser une telle rémunération dans l'avenir.

Notations de DBRS

DBRS compte 10 catégories de notation pour les émetteurs et pour les titres d'emprunt à long terme, chacune allant de AAA à D, et elle utilise les désignations « (haut) » ou « (bas) » pour toutes les catégories de notation, sauf AAA et D, pour indiquer la position relative d'une notation au sein d'une catégorie. Une notation égale ou supérieure à « BBB (bas) » est de qualité supérieure. L'absence de la désignation « (haut) » ou « (bas) » indique que la notation se situe dans le milieu de la catégorie. La notation d'émetteur de BBB attribuée par DBRS à Primaris indique que cette dernière se situe dans la quatrième catégorie la plus élevée des 10 catégories de notation de DBRS. Les émetteurs auxquels DBRS attribue la notation de BBB sont considérés comme ayant une qualité du crédit adéquate, et leur capacité de paiement de leurs obligations financières est considérée comme acceptable. De plus, les émetteurs auxquels une notation se situant dans la catégorie BBB a été attribuée peuvent être vulnérables aux événements futurs. Les tendances de notation donnent des indications sur l'opinion de DBRS à l'égard des perspectives de la notation en question. Les tendances de notation comportent trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». La tendance dont la notation est assortie indique l'orientation de cette note, selon DBRS, si les tendances actuelles se maintiennent.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 7 mars 2023, Primaris a obtenu l'approbation de la TSX à l'égard du renouvellement de l'OPRCNA, qui lui permettra d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence de 7 020 105 de ses parts de série A en circulation. L'OPRCNA a été lancée le 9 mars 2023 et prendra fin le 8 mars 2024, ou à la date plus rapprochée à laquelle Primaris pourrait avoir réalisé ses achats aux termes de l'OPRCNA. Les achats de parts dans le cadre de l'OPRCNA sont effectués conformément aux règles et aux politiques de la TSX par l'intermédiaire de la TSX, ainsi que par l'intermédiaire de systèmes de négociation parallèles canadiens. Le prix payé pour les parts rachetées correspond au cours de ces parts au moment de l'acquisition. Primaris a établi un RAAA dans le cadre de son OPRCNA qui s'applique à ses parts en circulation. Le RAAA vise à permettre l'achat de parts aux termes de l'OPRCNA à des moments où Primaris ne serait normalement pas autorisée à acheter des parts en raison de restrictions réglementaires et de périodes d'interdiction des opérations qu'elle s'est elle-même imposées. Dans le cadre du RAAA, les achats seront effectués par le courtier désigné de Primaris en fonction de paramètres d'achat préétablis périodiquement, conformément aux règles de la TSX et aux lois sur les valeurs mobilières applicables. En dehors des périodes d'interdiction d'opérations prédéterminées, des parts peuvent être achetées dans le cadre de l'OPRCNA aux moments que la Fiducie juge appropriés conformément aux règles de la TSX et aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, Primaris a acheté aux fins d'annulation 4 409 100 parts de fiducie dans le cadre de son programme d'OPRCNA, pour une contrepartie globale de 60,6 M\$ en fonction d'une valeur moyenne par part d'environ 13,75 \$.

Cours et volume de négociation des parts

Les parts de série A ont été inscrites à la cote de la TSX avec prise d'effet le 5 janvier 2022 sous le symbole « PMZ.UN ». Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, la fourchette des cours et le volume des opérations sur les parts de série A à la TSX.

2023	Bas	Haut	Volume
Janvier	14,35 \$	15,43 \$	2 850 300
Février	14,64 \$	15,91 \$	3 514 900
Mars	12,88 \$	15,84 \$	7 405 900
Avril	12,97 \$	13,98 \$	3 570 100
Mai	12,51 \$	13,45 \$	2 922 400
Juin	12,11 \$	13,59 \$	2 218 000
Juillet	13,06 \$	13,70 \$	1 850 500
Août	12,89 \$	13,72 \$	2 141 800
Septembre	12,70 \$	14,24 \$	3 162 500
Octobre	12,25 \$	13,77 \$	2 618 800
Novembre	12,26 \$	14,00 \$	4 052 100
Décembre	12,90 \$	13,92 \$	3 297 900

Aucun titre de la FPI n'est inscrit à la cote d'un marché étranger ou négocié sur un tel marché. En date du 26 août 2022, les parts de la FPI sont inscrites sur la liste des titres admissibles à une marge réduite de l'Organisme d'autoréglementation du Canada, qui fournit aux courtiers en placement des indications sur les prêts sur marge.

Placements antérieurs

Au 14 février 2024, Primaris n'a aucune catégorie de titres en circulation qui n'est pas inscrite à la cote d'un marché.

DISTRIBUTIONS ET POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit donne un aperçu de la politique en matière de distributions de Primaris qui est adoptée conformément à la déclaration de fiducie.

Comme le lui permet la déclaration de fiducie, Primaris a adopté une politique en matière de distributions, aux termes de laquelle elle effectue des distributions mensuelles en espèces au prorata aux porteurs de parts qui correspondent, sur une base annuelle, à environ 45 % à 50 % des FPAE**. Voir la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » de la présente notice annuelle. La direction estime que ce ratio de distribution des FPAE** fixé par Primaris devrait permettre à Primaris de répondre à ses besoins de financement internes, tout en étant en mesure de soutenir des distributions en espèces prévisibles. Sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le ratio de distribution des FPAE** cible est déterminé par les fiduciaires à leur gré. Conformément à la déclaration de fiducie, les fiduciaires ont toute latitude pour déterminer le moment et le montant des distributions, y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution (au sens attribué au terme *Distribution Date* dans la déclaration de fiducie) ont le droit, à compter de ce jour, de recevoir les distributions relatives à ce mois à cette date de distribution. Les distributions peuvent être ajustées pour les montants versés au cours des périodes précédentes si les FPAE** réels des périodes précédentes sont supérieurs ou inférieurs aux estimations des périodes précédentes.

Malgré ce qui précède, le montant total des distributions exigibles et payables par Primaris au plus tard le dernier jour de toute année d'imposition de Primaris aux fins de la Loi de l'impôt ne doit pas être inférieur au montant nécessaire pour que Primaris ne soit pas tenue de verser l'impôt sur le revenu à payer aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour une telle année. Le montant, le cas échéant, qui doit être distribué pour se conformer à la phrase qui précède sera payable, à la dernière date de distribution à l'égard de chaque année ou, si cette date est antérieure, le dernier jour de l'année d'imposition en question, aux personnes qui sont des porteurs de parts inscrits à cette date. Ce montant sera payable en

espèces à moins que les fiduciaires ne décident, à leur entière discrétion, de verser ce montant sous forme de parts pour une année donnée, auquel cas ce montant sera payable sous forme de parts pour l'année en question.

Si les fiduciaires établissent que Primaris ne dispose pas d'espèces disponibles suffisantes pour verser le plein montant d'une distribution payable à la date de distribution ou s'ils établissent par ailleurs, à leur entière discrétion, qu'une partie ou que la totalité de cette distribution ne devrait pas être versée sous forme d'espèces, le versement peut, au choix des fiduciaires, comprendre l'émission de parts supplémentaires, ou de fractions de part, au besoin, ayant une juste valeur marchande, telle qu'elle est calculée par les fiduciaires, correspondant à l'écart entre le montant de cette distribution et le montant en espèces que les fiduciaires, à leur entière discrétion, ont considéré comme disponible, ou qu'ils ont par ailleurs déterminé comme devant être distribué, à leur entière discrétion, selon le cas, aux fins du versement de cette distribution.

En tout temps, les fiduciaires peuvent déclarer une distribution extraordinaire d'espèces, de parts ou de biens de Primaris en nature. Les distributions sont faites en espèces ou en parts dans le cadre d'un régime de réinvestissement des distributions ou d'un régime d'achat de parts et de réinvestissement des distributions adopté par les fiduciaires ou, dans le cas d'une distribution extraordinaire, en espèces, en parts ou en biens de Primaris en nature. Toute distribution, y compris une distribution extraordinaire, de parts est assujettie aux restrictions indiquées à la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital — Restriction relative à la propriété par des non-résidents » de la présente notice annuelle.

La capacité de Primaris d'effectuer des distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront entièrement des activités et des actifs de Primaris et seront assujettis à divers facteurs, notamment le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables et les restrictions relatives au versement de distributions aux termes de celles-ci à la survenance d'un cas de défaut, les obligations aux termes des parts de société en commandite privilégiées convertibles, y compris les restrictions relatives au versement de distributions aux termes de celles-ci si des distributions sur les parts de société en commandite privilégiées convertibles n'ont pas été versées ou réservées aux fins de versement, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité du revenu tiré des immeubles de Primaris et les besoins en matière de dépenses en immobilisations.

Le 15 février 2022, Primaris a déclaré et versé ses premières distributions mensuelles de 0,0667 \$ par part (montant annualisé de 0,80 \$) aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2022. Le 2 novembre 2022, le conseil des fiduciaires a approuvé une augmentation du taux de distribution, qui est passé de 0,80 \$ à 0,82 \$ par part sur une base annualisée. L'augmentation du taux a pris effet pour la distribution déclarée le 30 décembre 2022, qui a été versée le 16 janvier 2023. Le 2 novembre 2023, le conseil des fiduciaires a approuvé une autre augmentation du taux de distribution, qui est passé de 0,82 \$ à 0,84 \$ par part sur une base annualisée. L'augmentation du taux a pris effet pour la distribution déclarée le 29 décembre 2023, qui a été versée le 15 janvier 2024. Le tableau suivant présente les distributions mensuelles déclarées en 2023.

Historique des distributions	Distributions mensuelles déclarées en 2023
Janvier	0,06833 \$
Février	0,06833 \$
Mars	0,06833 \$
Avril	0,06833 \$
Mai	0,06833 \$
Juin	0,06833 \$
Juillet	0,06833 \$
Août	0,06833 \$
Septembre	0,06833 \$
Octobre	0,06833 \$
Novembre	0,06833 \$
Décembre	0,07000 \$
Annuelles	0,82163 \$
Distributions déclarées annualisées pour 2023	Distributions déclarées annualisées pour 2024
0,82163 \$	0,84000 \$

Au 14 février 2024, il y avait 96 454 736 parts de fiducie en circulation et aucune part échangeable n'était en circulation.

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

À l'heure actuelle, Primaris et ses filiales ne sont parties à aucun litige en cours, imminent ou en instance qui aurait un effet défavorable important sur Primaris.

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

À l'exception de ce qui est indiqué ci-après, aucun fiduciaire, aucun membre de la haute direction, aucun porteur de parts exerçant un droit de propriété véritable ou une emprise sur plus de 10 % des parts, aucune personne avec laquelle ces personnes ont des liens ni aucun membre du même groupe que ces personnes n'a ou n'a eu un intérêt important, direct ou indirect, dans toute opération conclue au cours des trois derniers exercices, ou dans toute opération projetée, qui a eu ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait une incidence importante sur Primaris ou ses filiales.

Immédiatement après le plan d'arrangement et conformément à la convention d'achat, Primaris a acquis les immeubles HOOPP. Le prix d'achat payé par Primaris pour les immeubles HOOPP était d'environ 600,63 M\$ et il a été réglé au moyen de l'émission de 26 142 129 parts de série A et de l'émission, par Primaris au HOOPP, d'un billet ne portant pas intérêt d'environ 200,21 M\$ (ce qui représente une valeur brute des actifs d'environ 800,84 M\$ pour les immeubles HOOPP). Le billet ne portant pas intérêt a par la suite été remboursé le 5 janvier 2022.

Dans le cadre de l'acquisition des immeubles HOOPP, Primaris a également conclu avec le HOOPP une convention de droits d'inscription datée du 31 décembre 2021 (la « **convention de droits d'inscription** ») aux termes de laquelle le HOOPP s'est vu accorder des droits d'inscription sur demande ainsi que des droits d'inscription d'entraînement pouvant être exercés à tout moment pendant la durée de la convention de droits d'inscription, pourvu que, dans chaque cas, le HOOPP et les membres de son groupe soient collectivement propriétaires, au total, d'au moins 10 % des parts de série A au moment de l'exercice. Au 31 décembre 2023, le HOOPP était toujours propriétaire de plus de 10 % des parts de série A.

EXPERTS ET INTÉRÊTS DES EXPERTS

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. sont les auditeurs de Primaris et ont confirmé être indépendants de Primaris au sens des règles applicables et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels compétents au Canada et de toute législation ou réglementation applicable. Les bureaux de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. sont situés au 333 Bay St., Suite 4600, Toronto (Ontario) Canada.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts de série A est Odyssey Trust Company, à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

CONTRATS IMPORTANTS

À l'exception des contrats conclus dans le cours normal des activités, les contrats qui suivent sont les seuls contrats importants en vigueur ayant été conclus par Primaris ou ses filiales :

1. la déclaration de fiducie, voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital » dans la présente notice annuelle;
2. la convention d'achat;
3. la convention de droits d'inscription;
4. les règlements des fiduciaires datés du 4 mars 2022;
5. l'acte de fiducie daté du 30 mars 2022;
6. le premier acte complémentaire daté du 30 mars 2022;
7. le deuxième acte complémentaire daté du 30 mars 2022;
8. le troisième acte complémentaire daté du 29 mars 2023;
9. le quatrième acte complémentaire daté du 30 novembre 2023.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires au sujet de Primaris, notamment la rémunération des fiduciaires et des dirigeants et les prêts qui leur ont été consentis, les principaux porteurs de titres de Primaris et les titres dont l'émission a été autorisée aux termes de régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, le cas échéant, figurent dans la circulaire de sollicitation de procurations de la Fiducie relative à sa dernière assemblée annuelle des porteurs de parts au cours de laquelle des fiduciaires ont été élus.

Des renseignements financiers supplémentaires figurent dans les états financiers et le rapport de gestion de Primaris. On peut également obtenir des exemplaires des états financiers, du rapport de gestion, des contrats importants et de la présente notice annuelle en communiquant avec M. Rags Davloor de la FPI Primaris, au 181 Bay Street, Suite 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3, ou par courriel à rdavloor@primarisreit.com, ou sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.

Des renseignements complémentaires concernant Primaris se trouvent également sous le profil de la Fiducie sur SEDAR+ au www.sedarplus.com.

ANNEXE A

RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

Date d'entrée en vigueur : le 14 février 2024

1. Introduction

Le comité d'audit (le « **comité** ») de Primaris Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») est un comité du conseil des fiduciaires de la FPI (le « **conseil** »). Selon les pouvoirs délégués par le conseil, le comité s'acquitte des responsabilités énoncées dans les présentes règles.

2. Membres

2.1. Nombre de membres

Le comité se compose d'au moins trois membres du conseil (les « **fiduciaires** »).

2.2. Indépendance des membres

Chaque membre du comité est indépendant au sens des dispositions du Règlement 52-110 sur le comité d'audit, en sa version modifiée ou remplacée à l'occasion.

2.3. Durée du mandat des membres

Les membres du comité sont nommés chaque année par le conseil. Chaque membre du comité siège au gré du conseil jusqu'à ce qu'il démissionne, qu'il soit destitué ou qu'il cesse d'être un fiduciaire.

2.4. Président du comité

Au moment de la nomination annuelle des membres du comité, le conseil peut nommer un président du comité. Si le conseil ne nomme pas un président du comité, les membres du comité désignent un président du comité au moyen d'un vote majoritaire du comité plénier. Le président du comité doit être membre du comité.

En l'absence du président du comité à une réunion du comité, les membres du comité qui sont présents peuvent nommer l'un d'entre eux à titre de président pour cette réunion.

2.5. Compétences financières des membres

Au moment de sa nomination au comité, chaque membre du comité possède, ou doit acquérir dans un délai raisonnable après sa nomination au comité, la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la FPI.

3. Réunions

3.1. Fréquence des réunions

Le comité se réunit aussi souvent qu'il le juge approprié pour s'acquitter de ses responsabilités, mais quoi qu'il en soit au moins une fois par trimestre de la FPI.

3.2. Quorum

Le comité ne peut délibérer sur aucune question au cours d'une réunion à moins qu'il n'y ait quorum. La majorité des membres du comité constituent le quorum.

3.3. Convocation aux réunions

Le président du comité, tout membre du comité, les auditeurs externes, le président du conseil, le fiduciaire indépendant principal (le cas échéant), le chef de la direction, le président et chef de l'exploitation ou le chef des finances peuvent convoquer une réunion du comité en remettant un préavis d'au moins 48 heures aux membres du comité.

3.4. Procès-verbaux; rapports au conseil

Le comité tient des procès-verbaux ou d'autres registres des réunions et des activités du comité d'une manière suffisamment détaillée pour traduire la teneur de toutes les discussions qui ont eu lieu. Une fois approuvé par le comité, le procès-verbal est communiqué aux membres du conseil. Toutefois, le président du comité peut faire rapport verbalement au conseil de toute question qui, à son avis, requiert l'attention immédiate du conseil.

3.5. Participation de non-membres

Les auditeurs externes ont le droit de recevoir un avis de convocation, d'assister et de prendre la parole à chaque réunion du comité. En outre, le comité peut inviter à une réunion tout dirigeant ou employé de la FPI, conseiller juridique ou conseiller et d'autres personnes dont la présence est jugée nécessaire ou souhaitable pour que le comité puisse s'acquitter de ses responsabilités.

Au moins une fois l'an, le comité rencontre la direction afin de discuter de questions que le comité ou ces personnes jugent pertinentes.

3.6. Réunions en l'absence de la direction

À chacune de ses réunions, le comité tient une séance à huis clos hors de la présence de la direction et des fiduciaires non indépendants, et l'ordre du jour de chaque réunion du comité permet la tenue d'une telle séance.

3.7. Libre consultation de la direction et des documents comptables

Le comité dispose d'un libre accès aux membres de la direction et aux employés de la FPI ainsi qu'aux documents comptables de la FPI.

4. Responsabilités

Le comité exerce les fonctions et les responsabilités énoncées ci-après ainsi que les autres fonctions que lui délègue expressément le conseil et que le conseil est autorisé à déléguer aux termes de la déclaration de fiducie régissant la FPI (la « **déclaration de fiducie** ») et des lois et des règlements applicables. Outre ces fonctions et responsabilités, le comité exerce les fonctions et les responsabilités qui sont requises d'un comité d'audit aux termes de la déclaration de fiducie et des exigences en vigueur de toute bourse à la cote de laquelle les titres de la FPI sont inscrits ou de tout organisme gouvernemental ou de réglementation régissant la FPI (collectivement, les « **exigences applicables** »), ou que le conseil juge par ailleurs nécessaires ou appropriées.

4.1. Rapports financiers

a) Généralités

Le comité est chargé de superviser les états financiers et l'information financière de la FPI. La direction est responsable de l'établissement, de la présentation et de l'intégrité des états financiers et de la communication de l'information financière

de la FPI ainsi que du caractère approprié des principes comptables et des politiques de communication de la FPI. Les auditeurs externes sont chargés d'auditer les états financiers consolidés annuels de la FPI et d'examiner les états financiers intermédiaires non audités de la FPI.

b) Examen des rapports financiers annuels

Le comité examine les états financiers consolidés audités annuels de la FPI, le rapport des auditeurs externes s'y rapportant et le rapport de gestion connexe de la FPI (le « **rapport de gestion** »). Après avoir effectué son examen, s'il le juge souhaitable, le comité approuve les états financiers annuels et le rapport de gestion connexe et recommande au conseil de les approuver.

c) Examen des rapports financiers intermédiaires

Le comité examine les états financiers consolidés intermédiaires de la FPI et le rapport de gestion connexe. Après avoir effectué son examen, s'il le juge souhaitable, le comité approuve les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe et recommande au conseil de les approuver.

d) Questions liées à l'examen

Dans le cadre de son examen des états financiers annuels ou des états financiers intermédiaires, le comité doit :

- (i) rencontrer la direction et les auditeurs externes afin de discuter des états financiers et du rapport de gestion;
- (ii) examiner l'information présentée dans les états financiers;
- (iii) examiner le rapport d'audit ou le rapport d'examen établi par les auditeurs externes;
- (iv) sur demande, discuter avec la direction, les auditeurs externes et le conseiller juridique interne (le cas échéant) de tout litige ou autre éventualité qui pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers;
- (v) passer en revue les méthodes comptables suivies, les principaux jugements et estimations comptables et les autres estimations et jugements importants sous-tendant les états financiers présentés par la direction;
- (vi) analyser l'incidence importante d'initiatives comptables réglementaires ou de structures hors bilan sur les états financiers présentés par la direction, notamment les exigences relatives à des opérations complexes ou inhabituelles, les changements importants apportés aux principes comptables et les autres traitements prescrits par les Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »);
- (vii) passer en revue les changements importants apportés aux méthodes et aux pratiques comptables ainsi que leur incidence sur les états financiers présentés par la direction;
- (viii) examiner le rapport de la direction sur l'efficacité des contrôles internes de l'information financière, y compris les contrôles relatifs à l'information publique de la FPI sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) et les questions liées au climat;
- (ix) évaluer les facteurs qui, d'après la direction, pourraient avoir une incidence sur les résultats financiers futurs;
- (x) épauler le conseil des fiduciaires dans la surveillance des questions en matière d'ESG et des questions liées au climat en examinant et en surveillant les progrès réalisés par rapport aux cibles

en matière d'ESG et de climat qui ont été publiées par la FPI, et présenter des rapports et formuler des recommandations au conseil des fiduciaires à cet égard;

- (xi) analyser les résultats du programme de dénonciation du comité d'audit de la FPI;
- (xii) examiner toute autre question liée aux états financiers qui est soulevée par les auditeurs externes ou la direction ou qui doit être communiquée au comité conformément aux méthodes comptables, aux normes d'audit ou aux exigences applicables.

e) Autre information financière

Le comité est chargé d'examiner l'information financière présentée dans les prospectus ou d'autres documents d'offre de titres de la FPI, ainsi que les communiqués présentant des résultats financiers de la FPI ou basés sur ceux-ci et toute autre information financière importante communiquée au public, y compris, conformément à la politique de communication de l'information de la FPI, les perspectives financières importantes (p. ex., les prévisions de résultats) et l'information financière de nature prospective (p. ex., les états financiers prévisionnels) communiquées aux analystes, aux agences de notation ou au public, et les mesures financières non conformes aux IFRS importantes.

Le comité est chargé de s'assurer que des procédures satisfaisantes soient en place pour l'examen de l'information financière tirée ou extraite des états financiers de la FPI qui est communiquée au public par la FPI et d'évaluer périodiquement ces procédures.

4.2. Auditeurs externes

a) Généralités

Le comité est directement chargé de superviser les travaux des auditeurs externes et d'évaluer l'efficacité de ces travaux, notamment les travaux réalisés par les auditeurs externes en vue d'établir ou de délivrer un rapport d'audit ou de fournir d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation, ou tout autre travail connexe.

b) Nomination et rémunération

Le comité examine et, s'il le juge souhaitable, recommande les auditeurs externes devant être nommés au conseil à des fins d'approbation, et il approuve leur rémunération. Le comité a le pouvoir ultime d'approuver les conditions de toutes les missions d'audit, notamment le plan d'audit des auditeurs externes, ainsi que les honoraires connexes.

c) Résolution des différends

Le comité évalue l'efficacité de la relation de travail que les auditeurs externes entretiennent avec la direction et résout les différends entre la direction et les auditeurs externes concernant les questions liées à la présentation de l'information financière qui sont portées à son attention.

d) Discussions avec les auditeurs externes

Au moins une fois par année, le comité discute avec les auditeurs externes des questions qui doivent faire l'objet, aux termes des normes d'audit applicables, d'une discussion entre les auditeurs externes et le comité.

e) Plan d'audit

Au moins une fois l'an, le comité examine un sommaire du plan d'audit annuel des auditeurs externes. Il évalue et examine avec les auditeurs externes tout changement important relativement à la portée de ce plan.

f) Rapport d'examen trimestriel

Le comité examine un rapport préparé par les auditeurs externes à l'égard de chaque jeu d'états financiers intermédiaires de la FPI.

g) Indépendance des auditeurs externes

Au moins une fois par année, et avant que les auditeurs externes ne remettent leur rapport sur les états financiers annuels, le comité obtient, de la part des auditeurs externes, une déclaration écrite officielle décrivant tous les liens entre les auditeurs externes et la FPI, discute avec les auditeurs externes de tout lien ou service déclaré qui pourrait avoir une incidence sur l'objectivité et l'indépendance des auditeurs externes et obtient une confirmation écrite de la part des auditeurs externes énonçant qu'ils sont objectifs et indépendants au sens des règles de déontologie ou du code d'éthique applicables adoptés par l'institut ou l'ordre des comptables professionnels agréés provincial dont les auditeurs externes sont membres et des autres exigences applicables. Le comité prend les mesures appropriées pour surveiller l'indépendance des auditeurs externes.

h) Exigence d'approbation préalable des services non liés à l'audit

Le comité approuve au préalable les honoraires versés aux auditeurs externes pour l'exécution de services non liés à l'audit pour le compte de la FPI ou de ses entités filiales qu'il estime souhaitables conformément aux exigences applicables et aux politiques et procédures approuvées par le conseil. Le comité d'audit évalue l'incidence de ces services et de ces honoraires sur l'indépendance des auditeurs. Il peut déléguer le pouvoir d'approbation préalable à un membre du comité. Les décisions prises par un membre du comité à qui ce pouvoir a été délégué doivent être présentées au comité plénier à la prochaine réunion régulière prévue.

i) Approbation des politiques d'engagement

Le comité examine et approuve les politiques d'engagement de la FPI à l'égard des associés et des salariés, anciens ou actuels, des auditeurs externes de la FPI, que ces auditeurs soient actuels ou anciens.

j) Dirigeants financiers

Le comité examine avec la direction la nomination des principaux dirigeants financiers et en discute, et il recommande des candidats compétents au conseil, au besoin.

4.3. Contrôles internes

a) Généralités

Le comité examine le système de contrôles internes de la FPI.

b) Établissement, examen et approbation

Le comité oblige la direction à mettre en place et à maintenir des systèmes appropriés de contrôles internes conformément aux exigences applicables, notamment des contrôles internes visant la communication de l'information financière, et à examiner, à évaluer et à approuver ces procédures. Au moins une fois l'an, le comité examine ce qui suit avec la direction et les auditeurs externes :

- (i) l'efficacité, les lacunes ou les manquements des éléments suivants : les contrôles internes de la FPI, tant sur le plan de la conception que du fonctionnement (notamment les contrôles et la sécurité des systèmes d'information automatisés); l'environnement de contrôle global de la gestion des risques de l'entreprise; ainsi que les contrôles en matière de comptabilité, de finances et de communication de l'information (notamment les contrôles à l'égard de l'information

financière), les contrôles non financiers, ainsi que les contrôles juridiques et réglementaires et l'incidence des lacunes repérées dans les contrôles internes sur les conclusions de la direction;

- (ii) les changements importants dans les contrôles internes à l'égard de l'information financière présentés, ou susceptibles de l'être, entre autres dans les documents déposés périodiquement par la FPI auprès des organismes de réglementation;
- (iii) toute question importante soulevée par une demande de renseignements ou une enquête par les organismes de réglementation régissant la FPI;
- (iv) le programme de prévention et de détection de la fraude de la FPI, notamment les lacunes dans les contrôles internes susceptibles de compromettre l'intégrité de l'information financière ou d'exposer la FPI à d'autres pertes importantes découlant de fraudes internes ou externes et l'ampleur de ces pertes, ainsi que les mesures disciplinaires prises par suite d'activités frauduleuses à l'encontre de membres de la direction ou d'autres employés qui jouent un rôle clé dans la communication de l'information financière;
- (v) les questions importantes connexes soulevées par les auditeurs externes, et leurs recommandations, ainsi que les mesures prises par la direction à cet égard, notamment le calendrier de mise en œuvre des recommandations afin de rectifier les lacunes des contrôles internes liés à la communication de l'information financière.

4.4. Gestion des risques

Le comité est chargé de superviser le repérage et l'évaluation par la direction des principaux risques auxquels sont exposées les activités de la FPI ainsi que la mise en œuvre et la gestion de systèmes de gestion appropriés de ces risques en vue de parvenir à un juste équilibre entre la prise de risques, d'une part, et le rendement potentiel pour les porteurs de titres de la FPI et la viabilité à long terme de la FPI, d'autre part. Dans cette optique, le comité exige que la direction lui fasse rapport périodiquement, et le comité fait rapport périodiquement au conseil, sur les principaux risques auxquels la FPI est exposée et les mesures prises par la direction pour gérer ces risques.

Risque d'entreprise

- (i) superviser les processus de gestion du risque d'entreprise de la FPI visant à repérer, à évaluer et à atténuer les principaux risques et les nouveaux risques et, au besoin, à faire rapport sur ces risques;
- (ii) examiner la politique de gestion du risque d'entreprise de la FPI et faire des recommandations au conseil aux fins de l'approbation de celle-ci;

Risques principaux

- (iii) examiner les rapports sur la gestion du risque d'entreprise et discuter avec le chef des finances et la direction de toutes les expositions aux principaux risques d'entreprise, y compris les nouveaux risques (à l'exception des risques pour lesquels le comité des placements et le comité de rémunération, de gouvernance et des candidatures (le « comité RGC ») se sont vu déléguer la responsabilité par le conseil) et des mesures prises par la direction pour surveiller, contrôler et atténuer ces expositions;
- (iv) au moins une fois l'an, faire rapport au conseil sur les expositions aux principaux risques et sur toute question importante découlant de la gestion de ces risques;

Risque financier et risque de crédit

- (v) examiner les principales expositions au risque financier et au risque de crédit de la FPI ainsi que les mesures prises par la direction pour surveiller, contrôler et communiquer ces risques, et en discuter;

Autres rapports sur les risques

- (vi) examiner les risques juridiques auxquels la FPI est exposée et les mesures prises par la direction pour surveiller, contrôler et communiquer ces risques, et en discuter;
- (vii) examiner les autres rapports de la direction concernant toute autre question ou politique liée aux risques dont la surveillance a été déléguée au comité;

Modification des politiques en matière de risque

- (viii) examiner et recommander au conseil aux fins d'approbation les modifications qu'il est proposé d'apporter à toutes les politiques du conseil en matière de risque dont la surveillance a été déléguée au comité;

Assurance

- (xiii) évaluer le caractère adéquat des couvertures d'assurance souscrites par la FPI et approuver les nouvelles couvertures d'assurance et leur renouvellement, selon le cas.

4.5. Information et technologie

Superviser et examiner le caractère adéquat et l'efficacité des programmes, des procédures et des politiques de la FPI en matière de cybersécurité, de sécurité de l'information et de la technologie, et de confidentialité des données.

4.6. Respect des exigences légales et réglementaires

Le comité examine les rapports établis par le secrétaire général de la FPI et les autres membres de la direction de Primaris à l'égard de ce qui suit : a) les questions de droit ou de conformité susceptibles d'avoir une incidence importante sur la FPI; b) l'efficacité des politiques en matière de conformité de la FPI; et c) toute communication importante reçue de la part d'organismes de réglementation. Le comité examine l'évaluation et les déclarations de la direction à l'égard de la conformité aux lois et aux directives applicables, ainsi que les plans de la direction visant à corriger toute lacune repérée.

4.7. Procédures de dénonciation

Le comité doit établir des procédures en ce qui concerne : a) la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par la FPI à l'égard de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou des questions d'audit; et b) la dénonciation confidentielle sous le couvert de l'anonymat, par des salariés de la FPI, de préoccupations concernant des pratiques douteuses en matière de comptabilité ou d'audit.

Toute plainte ou préoccupation reçue doit être examinée par le comité et, si le comité juge qu'il y a lieu de procéder à une enquête, il ordonne au président du comité de retenir les services de conseillers externes, comme il est jugé nécessaire ou souhaitable, afin d'ouvrir une enquête sur la question et il collabore avec la direction afin de mener l'enquête à bien.

4.8. Information sur le comité d'audit

Le comité prépare, examine et approuve toute information sur le comité d'audit qui doit être présentée dans les documents d'information de la FPI aux termes des exigences applicables.

4.9. Délégation

Le comité peut, dans la mesure permise par les exigences applicables, désigner un sous-comité chargé d'examiner toute question relevant des présentes règles, selon ce qu'il juge approprié.

5. Conseillers externes

Le comité a le pouvoir de retenir les services de conseillers juridiques, de consultants ou d'autres conseillers externes afin de l'aider à s'acquitter de ses responsabilités, de mettre fin à leur mandat, de même que de fixer et de verser la rémunération respective de ces conseillers. La FPI fournit des fonds suffisants, comme l'estime le comité, pour les services de ces conseillers.

6. Aucune création de droits

Les présentes règles constituent un énoncé de politiques générales et s'inscrivent dans le cadre de gouvernance flexible selon lequel les comités du conseil aident le conseil à diriger les affaires de la FPI. Bien qu'elles doivent être interprétées à la lumière de l'ensemble des exigences applicables, elles ne visent pas à établir des obligations juridiquement contraignantes.

7. Examen des règles

Le comité examine et met à jour les présentes règles chaque année et, conjointement avec l'examen et les recommandations du comité RGC à cet égard, il présente les règles mises à jour au conseil aux fins d'approbation.