

## CONTRAT DE FIDUCIE

**(La version originale du contrat de fiducie est le contrat conclu en date du 31 mars 1998, dans sa version anglaise, modifié et reformulé en date des 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010, 16 mai 2012 et 16 mai 2018)**

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>ARTICLE 1 - DÉFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
Paragraphe 1.1 Définitions et interprétation.....	3
Paragraphe 1.2 Renvois aux mesures prises par la Fiducie ou aux droits de la Fiducie. ....	8
Paragraphe 1.3 <i>Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)</i> .....	9
<b>ARTICLE 2 - LA FIDUCIE .....</b>	<b>9</b>
Paragraphe 2.1 Apport initial, acceptation et biens de la Fiducie. ....	9
Paragraphe 2.2 Saisine. ....	9
Paragraphe 2.3 Établissement de la Fiducie.....	9
Paragraphe 2.4 Nom.....	10
Paragraphe 2.5 Emploi du nom.....	10
Paragraphe 2.6 Bureau.....	10
Paragraphe 2.7 Nature de la Fiducie. ....	10
Paragraphe 2.8 Investissements de la Fiducie. ....	11
Paragraphe 2.9 Maîtrise et administration des biens de la Fiducie. ....	11
Paragraphe 2.10 Code civil. ....	11
Paragraphe 2.11 Saisie du tribunal.....	12
<b>ARTICLE 3 - FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION .....</b>	<b>12</b>
Paragraphe 3.1 Nombre .....	12
Paragraphe 3.2 Durée du mandat des fiduciaires et autres questions relatives aux fiduciaires. ....	12
Paragraphe 3.3 Inhabilité des fiduciaires. ....	12
Paragraphe 3.4 Élection des fiduciaires. ....	13
Paragraphe 3.5 Démission, destitution ou décès du fiduciaire.....	14
Paragraphe 3.6 Vacances. ....	14
Paragraphe 3.7 Remplaçant et fiduciaires subséquents. ....	14
Paragraphe 3.8 Rémunération et autres contreparties. ....	14
Paragraphe 3.9 Membres de la direction de la Fiducie.....	15
<b>ARTICLE 4 - POUVOIRS ET DEVOIRS DES FIDUCIAIRES .....</b>	<b>15</b>
Paragraphe 4.1 Pouvoirs généraux. ....	15
Paragraphe 4.2 Pouvoirs et mandats particuliers. ....	15
Paragraphe 4.3 Autres pouvoirs des fiduciaires.....	18
Paragraphe 4.4 Norme de diligence.....	18
Paragraphe 4.5 Déclaration des fiduciaires.....	19
Paragraphe 4.6 Décisions des fiduciaires liant les intéressés. ....	19
Paragraphe 4.7 Conflit d'intérêts. ....	19
<b>ARTICLE 5 - LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION .....</b>	<b>22</b>
Paragraphe 5.1 Lignes directrices en matière d'investissement.....	22
Paragraphe 5.2 Principes d'exploitation. ....	24
Paragraphe 5.3 Questions réglementaires.....	26
Paragraphe 5.4 Acquisition du portefeuille.....	26

<b>ARTICLE 6 - PARTS DE LA FIDUCIE.....</b>	<b>26</b>
Paragraphe 6.1	Parts. .... 26
Paragraphe 6.2	Rang des parts..... 27
Paragraphe 6.3	Contrepartie des parts. .... 27
Paragraphe 6.4	Droits de préemption..... 27
Paragraphe 6.5	Fractions de part. .... 27
Paragraphe 6.6	Titre de propriété des éléments d’actif de la Fiducie. .... 27
Paragraphe 6.7	Attribution et émission. .... 27
Paragraphe 6.8	Droits, bons de souscription et options. .... 28
Paragraphe 6.9	Commissions et escomptes..... 28
Paragraphe 6.10	Cessibilité. .... 28
Paragraphe 6.11	Restriction à la propriété des non-résidents. .... 28
Paragraphe 6.12	Certificats. .... 29
Paragraphe 6.13	Signature des certificats..... 29
Paragraphe 6.14	Frais d’émission de certificats..... 29
Paragraphe 6.15	Forme du certificat..... 29
Paragraphe 6.16	Tenue d’un registre des parts et de livres des transferts. .... 29
Paragraphe 6.17	Inscription au registre. .... 30
Paragraphe 6.18	Transfert de parts. .... 30
Paragraphe 6.19	Ayants droit des porteurs de parts. .... 30
Paragraphe 6.20	Parts détenues conjointement ou en qualité de fiduciaire. .... 30
Paragraphe 6.21	Exécution des fiducies..... 30
Paragraphe 6.22	Certificats perdus. .... 31
Paragraphe 6.23	Décès d’un porteur de parts. .... 31
Paragraphe 6.24	Paievements non réclamés..... 31
Paragraphe 6.25	Rachat de parts. .... 32
Paragraphe 6.26	Reçus de versement..... 32
Paragraphe 6.27	Offres publiques d’achat..... 32
Paragraphe 6.28	Procuration. .... 34
<b>ARTICLE 7 - ASSEMBLÉES DES PORTEURS DE PARTS.....</b>	<b>35</b>
Paragraphe 7.1	Assemblée annuelle. .... 35
Paragraphe 7.2	Autres assemblées. .... 35
Paragraphe 7.3	Avis d’assemblées des porteurs de parts..... 36
Paragraphe 7.4	Propositions des porteurs de parts..... 37
Paragraphe 7.6	Quorum; président d’assemblée. .... 40
Paragraphe 7.7	Vote..... 41
Paragraphe 7.8	Questions nécessitant le vote des porteurs de parts. .... 41
Paragraphe 7.9	Dates de référence. .... 41
Paragraphe 7.10	Procurations..... 42
Paragraphe 7.11	Résolution tenant lieu d’assemblée..... 42
Paragraphe 7.12	Demande de convocation d’une assemblée au tribunal ..... 43
<b>ARTICLE 8 - RÉUNIONS DES FIDUCIAIRES .....</b>	<b>43</b>
Paragraphe 8.1	Résolution tenant lieu de réunion. .... 43
Paragraphe 8.2	Avis de réunion. .... 43
Paragraphe 8.3	Quorum..... 43
Paragraphe 8.4	Vote aux réunions. .... 44
Paragraphe 8.5	Réunion par téléphone. .... 44

<b>ARTICLE 9 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS .....</b>	<b>44</b>
Paragraphe 9.1 Généralités.....	44
Paragraphe 9.2 Comité d'investissement.....	44
Paragraphe 9.3 Comité d'audit. ....	45
Paragraphe 9.4 Comité de la rémunération.....	45
Paragraphe 9.5 Comité des mises en candidature et de la gouvernance.....	45
Paragraphe 9.6 Gestionnaire immobilier. ....	45
Paragraphe 9.7 Pouvoirs qui ne peuvent être délégués. ....	46
<b>ARTICLE 10 - RECOURS DES PORTEURS DE PARTS .....</b>	<b>46</b>
Paragraphe 10.1 Droit à la dissidence.....	46
Paragraphe 10.2 Recours en cas d'abus.....	48
<b>ARTICLE 11 - DISTRIBUTIONS .....</b>	<b>50</b>
Paragraphe 11.1 Distributions.....	50
Paragraphe 11.2 Répartition. ....	50
Paragraphe 11.3 Paiement des distributions. ....	50
Paragraphe 11.4 Questions d'ordre fiscal. ....	51
Paragraphe 11.5 Attributions.....	51
Paragraphe 11.6 Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts.....	51
Paragraphe 11.7 Retenues d'impôt.....	51
<b>ARTICLE 12 - FRAIS ET DÉPENSES.....</b>	<b>51</b>
Paragraphe 12.1 Dépenses.....	51
Paragraphe 12.2 Paiement de commissions relatives aux biens immobiliers et au courtage.....	51
Paragraphe 12.3 Frais de gestion immobilière, de location et de financement. ....	52
<b>ARTICLE 13 - MODIFICATIONS AU CONTRAT DE FIDUCIE .....</b>	<b>52</b>
Paragraphe 13.1 Modifications apportées par les fiduciaires.....	52
Paragraphe 13.2 Modifications apportées par les porteurs de parts. ....	53
Paragraphe 13.3 Vote aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts.....	53
Paragraphe 13.4 Signature de la modification par les fiduciaires.....	53
Paragraphe 13.5 Ratification des modifications apportées au contrat de fiducie.....	53
<b>ARTICLE 14 - FIN DE LA FIDUCIE.....</b>	<b>54</b>
Paragraphe 14.1 Fin de la Fiducie. ....	54
Paragraphe 14.2 Distribution des biens de la Fiducie par vote des porteurs de parts. ....	54
Paragraphe 14.3 Effet du terme.....	54
Paragraphe 14.4 Procédure à suivre au terme de la Fiducie. ....	54
Paragraphe 14.5 Pouvoirs des fiduciaires au terme de la Fiducie. ....	55
Paragraphe 14.6 Autres avis aux porteurs de parts. ....	55
Paragraphe 14.7 Responsabilité des fiduciaires après la vente et la conversion. ....	55
<b>ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ DES FIDUCIAIRES ET DES AUTRES PARTIES.....</b>	<b>55</b>
Paragraphe 15.1 Responsabilité et indemnisation des fiduciaires. ....	55
Paragraphe 15.2 Responsabilité des fiduciaires.....	56
Paragraphe 15.3 Avis d'experts.....	56
Paragraphe 15.4 Responsabilité des porteurs de parts et d'autres parties.....	56

<b>ARTICLE 16 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>57</b>
Paragraphe 16.1	Signature des documents. .... 57
Paragraphe 16.2	Procédure de notification. .... 57
Paragraphe 16.3	Défaut de donner avis..... 58
Paragraphe 16.4	Auditeurs de la Fiducie..... 58
Paragraphe 16.5	Exercice. .... 58
Paragraphe 16.6	Rapports aux porteurs de parts. .... 58
Paragraphe 16.7	Biens de la Fiducie administrés séparément. .... 58
Paragraphe 16.8	Détention de parts par les fiduciaires..... 58
Paragraphe 16.9	Obligations des fiduciaires en vertu de la Loi de l'impôt..... 59
Paragraphe 16.10	Jour non ouvrable. .... 59
Paragraphe 16.11	Choix fiscal. .... 59
Paragraphe 16.12	Registres de la Fiducie..... 59
Paragraphe 16.13	Droit de consulter les documents..... 59
Paragraphe 16.14	Information mise à la disposition des porteurs de parts et des autres porteurs de titres ..... 60
Paragraphe 16.15	Affidavits. .... 60
Paragraphe 16.16	Utilisation de l'information. .... 60
Paragraphe 16.17	Signature et portée de la version reformulée du contrat de fiducie..... 60
Paragraphe 16.18	Refontes. .... 61
Paragraphe 16.19	Exemplaires..... 61
Paragraphe 16.20	Divisibilité du contrat. .... 61
Paragraphe 16.21	Caractère indicatif des titres et préambule. .... 61
Paragraphe 16.22	Ayants droit et cessionnaires..... 61
Paragraphe 16.23	Respect des délais..... 61
Paragraphe 16.24	Lois régissant le contrat. .... 61
Paragraphe 16.25	Disposition transitoire..... 62

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CONTRAT DE FIDUCIE

LE PRÉSENT CONTRAT DE FIDUCIE a été conclu en date du 31 mars 1998, et modifié et reformulé les 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010, 16 mai 2012 et 16 mai 2018

**ENTRE :** ALBAN D'AMOURS, LUC BACHAND, PAUL CAMPBELL, SYLVAIN COSSETTE, CLAUDE DUSSAULT, HEATHER KIRK, JOHANNE M. LÉPINE, MICHEL THÉROUX, et RENÉ TREMBLAY, qui sont tous les fiduciaires de la Fiducie constituée par le présent contrat de fiducie conclu en date du 31 mars 1998, et modifié et reformulé les 8 mai 1998, 13 mai 2003, 11 mai 2004, 15 mai 2007, 14 mai 2008, 18 mai 2010 et 16 mai 2012 (les « fiduciaires »),

#### PARTIE DE PREMIÈRE PART

**ET :** 3466736 CANADA INC., société constituée sous le régime de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, résidant dans la province de Québec (ci-après appelée le « **constituant** »),

#### PARTIE DE DEUXIÈME PART

**ET :** les porteurs de parts (tels qu'ils sont définis ci-après).

**ATTENDU QUE** le constituant désire établir une fiducie irrévocable dans le but principal de fournir à des personnes qui pourront devenir porteurs de parts l'occasion de participer à un portefeuille d'investissements dans des biens immobiliers productifs de revenu;

**ET ATTENDU QUE**, en contrepartie de ce qui précède et de l'engagement des fiduciaires à agir en qualité de fiduciaires et à accepter la Fiducie ainsi que le transfert de l'apport initial à titre de bien initial de la Fiducie, le constituant a par les présentes établi les modalités et conditions de la présente Fiducie;

**ET ATTENDU QU'**afin de constituer la Fiducie créée en vertu des présentes (la « **Fiducie** »), le constituant transfère aux fiduciaires une somme de 10,00 \$ en monnaie ayant cours légal au Canada (l'« **apport initial** ») et la Fiducie émet une part au constituant;

**ET ATTENDU QUE** les fiduciaires ont convenu de détenir l'apport initial et tous les montants et éléments d'actif qu'ils recevront par la suite ou qui leur seront transférés, en vertu du présent contrat de fiducie en conformité avec les dispositions énoncées ci-après;

**ET ATTENDU QUE** le constituant et les fiduciaires désirent que les bénéficiaires de la Fiducie soient les porteurs de parts attestées par des certificats de parts, tel qu'il est prévu aux présentes, dont chacune sera, à tous égards, de rang égal à toutes les autres parts;

**ET ATTENDU QU'**il est prévu que certaines parts initiales soient offertes en vente dans le public en vertu d'un prospectus et que la vente d'autres parts soit autorisée en vertu de ce prospectus;

**ET ATTENDU QU'**il est prévu que les fiduciaires doivent acheter de Cominar le portefeuille et les éléments d'actif et utiliser une portion du produit, déduction faite des frais du placement et de la rémunération des preneurs fermes (tels qu'ils sont définis dans le prospectus), tiré de la vente des parts constatées par reçus de versement en vertu du prospectus pour verser à Cominar la portion en espèces du prix d'achat du portefeuille et des éléments d'actif;

**ET ATTENDU QUE** le constituant et les fiduciaires désirent que la Fiducie soit admissible à titre de « **fiducie d'investissement à participation unitaire** » et de « **fiducie de fonds commun de placement** » en vertu de l'alinéa 108(2)b) et du paragraphe 132(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);

**ET ATTENDU QUE** les parties aux présentes désirent établir les ententes, modalités et conditions qui régiront les droits, pouvoirs et obligations mutuels et respectifs des fiduciaires, du constituant et des porteurs de parts à l'égard de la constitution et de l'administration de la Fiducie;

**ET ATTENDU QUE** les fiduciaires souhaitent modifier et reformuler le présent contrat de fiducie de la façon énoncée dans les présentes.

**EN CONSÉQUENCE, LE PRÉSENT CONTRAT ATTESTE QUE**, en contrepartie de ce préambule et des engagements mutuels et respectifs énoncés aux présentes, les fiduciaires déclarent et conviennent de ce qui suit avec le constituant et les porteurs de parts, et le constituant convient de ce qui suit avec les fiduciaires, ainsi que le présent contrat en fait foi; pour plus de certitude, il est entendu que les modifications apportées en date du 18 mai 2010 sont rétroactives au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (à l'exception de la modification de l'alinéa 5.2.6 dont la date de prise d'effet est le 18 mai 2010).

## ARTICLE 1 DÉFINITIONS

### Paragraphe 1.1 Définitions et interprétation.

Dans le présent contrat de fiducie, le singulier inclut le pluriel et le masculin inclut le féminin. Dans le présent contrat de fiducie, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, les définitions suivantes s'appliquent.

- 1.1.1 « **annonce publique** » A le sens attribué à ce terme à l'alinéa 7.5.7.
- 1.1.2 « **apport initial** » Le montant de 10,00 \$ transféré et payé par le constituant aux fiduciaires à la date des présentes aux fins d'établir la Fiducie.
- 1.1.3 « **avoir rajusté des porteurs de parts** » En tout temps, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les livres et registres de la Fiducie à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus, plus tout écart d'actualisation à l'égard des versements sur les reçus de versement à recevoir.
- 1.1.4 « **bénéfice distribuable** » Le revenu de la Fiducie déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, tel qu'il est rajusté et calculé de la façon précisée ci-dessous :
- 1.1.4.1 les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus;
- 1.1.4.2 le revenu de récupération net de la Fiducie doit être exclu;
- 1.1.4.3 aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement, du montant cumulatif des immobilisations admissibles ou de l'amortissement des frais d'émission de parts ou des frais de financement afférents au prêt relatif aux versements;
- 1.1.4.4 les améliorations locatives doivent être amorties;
- et peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur discrétion; le bénéfice distribuable peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.
- 1.1.5 « **bien** », « **bien de la Fiducie** », « **actif** », « **actif de la Fiducie** » Dans chaque cas, inclut les immeubles et l'actif de la Fiducie et les biens de la Fiducie.
- 1.1.6 « **bien immobilier** » Un bien immobilier en vertu, notamment, des lois de la province de Québec ou un bien réel en vertu de toute autre loi applicable.
- 1.1.7 « **bien réel** » Un bien qui, en vertu des lois applicables autres que les lois du Québec, constitue un bien réel et inclut, qu'il s'agisse ou non d'un bien réel en droit, les tenures à bail, les hypothèques, les *mortgages*, les intérêts conjoints indivis dans un bien réel (par voie de copropriété indivise, de propriété conjointe, de copropriété, de coentreprise ou autrement), toute participation dans l'un ou l'autre des biens précités et les titres de sociétés qui ont uniquement ou principalement pour objet et activité d'investir dans des biens réels et de détenir et négocier des biens réels.



- 1.1.8 « **biens de la Fiducie** » En tout temps, à moins que le texte ne donne à entendre le contraire dans un contexte ou des contextes précis dans le présent contrat de fiducie, les sommes d'argent, les biens et les éléments d'actif suivants qui sont détenus par la Fiducie ou par les fiduciaires pour le compte de la Fiducie :
- 1.1.8.1 l'apport initial;
  - 1.1.8.2 tous les fonds provenant de la vente de parts de temps à autre (incluant la vente de parts constatées par reçus de versement et tous les droits relatifs au dernier versement dû à l'émission de parts constatées par reçus de versement en vertu du prospectus);
  - 1.1.8.3 le portefeuille et les éléments d'actif;
  - 1.1.8.4 tout bien, quels qu'en soient la nature ou le genre, que les fiduciaires substituent aux sommes d'argent, aux biens ou aux éléments d'actif précités, en totalité ou en partie, en tout temps et de temps à autre, tout bien supplémentaire, quels qu'en soient la nature ou le genre, que les fiduciaires acquièrent, de temps à autre, pour qu'il soit détenu en fiducie en vertu des présentes et tout bien qui lui est substitué, tout bien substitué à un bien substitué, incluant, sans s'y restreindre, tous les éléments d'actif et les biens, mobiliers ou immobiliers, corporels ou incorporels, peu importe l'endroit où ils sont situés dans le monde et leur nature, et, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les biens de la Fiducie incluent tout produit provenant de polices d'assurance, de la vente de titres, d'actions ordinaires ou privilégiées ou de tout autre rang, de bons de souscription d'actions, d'obligations, de débentures, de lettres de change ou de toute autre forme ou tout autre titre de propriété qui peuvent ultérieurement, de temps à autre, être achetés ou acquis par échange ou de toute autre manière que ce soit par les fiduciaires, directement ou indirectement, ainsi que l'intérêt, le revenu et les fruits découlant ou tirés de l'un ou l'autre des biens précités ou d'une ou plusieurs parties de ceux-ci, et incluant en outre l'intérêt, le revenu et les fruits qui peuvent éventuellement, de temps à autre, découler ou être tirés du commerce ou de l'investissement, ou du réinvestissement, ou de l'échange, sans s'y restreindre, d'investissements et, du produit de ceux-ci, découlant des biens de la Fiducie de quelque manière que ce soit;
  - 1.1.8.5 le produit de la disposition de l'un ou l'autre des biens susmentionnés;
  - 1.1.8.6 tout revenu, intérêt, profit, gain et accroissement de valeur et tout élément d'actif, droit et bénéfice de tout genre et de toute nature qui découle directement ou indirectement des sommes d'argent, des biens ou des éléments d'actif précités ou leur produit de disposition, qui s'y rapporte ou qui en accroît la valeur.
- 1.1.9 « **certificat de part** » Un certificat de part au sens qui lui est attribué au paragraphe 6.15.
- 1.1.10 « **clôture** » La clôture du placement.
- 1.1.11 « **Cominar** » Collectivement, Immeubles Cominar inc., Société en commandite Cominar et Société en nom collectif Cominar, qui sont contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et Société en commandite Desroches, qui est contrôlée par des membres de la direction de la société par actions et des sociétés de personnes précitées, ou l'une ou l'autre d'entre elles, selon le contexte.

- 1.1.12 « **comité d'audit** » Le comité constitué en vertu du paragraphe 9.3.
- 1.1.13 « **comité d'investissement** » Le comité constitué en vertu du paragraphe 9.2.
- 1.1.14 « **contrat de fiducie** » Le contrat de fiducie, tel qu'il est modifié, complété ou modifié et reformulé de temps à autre.
- 1.1.15 « **convention relative aux reçus de versement** » La convention relative aux reçus de versement et à la mise en gage prévue par le prospectus et décrite dans celui-ci.
- 1.1.16 « **dans les présentes** », « **des présentes** », « **par les présentes** » et « **en vertu des présentes** » Ces termes et les expressions similaires renvoient au présent contrat de fiducie, incluant chaque acte supplémentaire ou accessoire visant à donner effet au présent contrat de fiducie et non pas, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, à un article ou à un paragraphe en particulier ou à une autre partie de ceux-ci ou du contrat.
- 1.1.17 « **date de distribution** » Le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil (sauf le mois de janvier) ou une date voisine et le 31 décembre de chaque année civile, à compter du premier mois suivant le mois au cours duquel la clôture a lieu.
- 1.1.18 « **date de l'avis d'assemblée** » A le sens qui est attribué à ce terme au sous-alinéa 7.5.3.1.
- 1.1.19 « **dernier versement** » Le dernier versement au sens qui lui est attribué dans le prospectus.
- 1.1.20 « **éléments d'actif** » Des éléments d'actif au sens qui leur est attribué dans le prospectus.
- 1.1.21 « **famille Dallaire** » Jules Dallaire, son épouse, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.
- 1.1.22 « **fiduciaire** » En tout temps, une personne physique qui, conformément aux dispositions des présentes, est un fiduciaire de la Fiducie au moment en cause, incluant, sans s'y restreindre, chacun des premiers fiduciaires, tant et aussi longtemps qu'il demeure un fiduciaire; et « **fiduciaires** » désigne, en tout temps, toutes les personnes physiques qui sont des fiduciaires au moment en cause.
- 1.1.23 « **Fiducie** » Fonds de placement immobilier Cominar, dont la désignation en anglais est Cominar Real Estate Investment Trust, établi en vertu des présentes, qui constitue un patrimoine d'affectation.
- 1.1.24 « **filiale** » Une filiale au sens qui lui est attribué dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, en sa version modifiée de temps à autre.
- 1.1.25 « **gain en capital net réalisé de la Fiducie** » À l'égard de toute année, l'excédent, le cas échéant, du montant des gains en capital de la Fiducie pour l'année en cause sur la somme (i) du montant des pertes en capital de la Fiducie pour la même année et (ii) du montant de toute perte en capital nette de la Fiducie reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement des gains réalisés de la Fiducie.
- 1.1.26 « **hypothèque immobilière** » Une sûreté sur un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec.
- 1.1.27 « **immeubles** » Collectivement, les immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents décrits à la rubrique « Immeubles » du prospectus.

- 1.1.28 « **initiateur** » Une personne, à l'exclusion d'un placeur pour compte, qui fait une offre publique d'achat, incluant deux personnes ou plus qui, directement ou indirectement, selon le cas :
- 1.1.28.1 font une offre publique d'achat conjointement ou de concert;
- 1.1.28.2 ont l'intention d'exercer conjointement ou de concert les droits de vote rattachés aux parts visées par une offre publique d'achat.
- 1.1.29 « **jour ouvrable** » Tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour où les principales banques à charte situées à Montréal (Québec) ne sont pas ouvertes au cours des heures normales d'ouverture.
- 1.1.30 « **législation en valeurs mobilières** » Collectivement, les lois sur les valeurs mobilières applicables dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada, les règlements et règles pris en application de celles-ci ainsi que les instructions générales, instruments, décisions générales et décisions des commissions des valeurs mobilières canadiennes.
- 1.1.31 « **liens** » Des liens au sens qui leur est attribué dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, en sa version modifiée de temps à autre.
- 1.1.32 « **liste de base** » A le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 16.14.1.
- 1.1.33 « **membre de la famille immédiate** » À l'égard d'une relation avec une personne physique, un parent, un enfant, un frère ou une sœur de cette personne physique.
- 1.1.34 « **membre du groupe** » Un membre du groupe au sens qui lui est attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec); toutefois, le terme « société » figurant dans cette définition est réputé remplacé par le terme « personne » au sens qui lui est attribué dans le présent contrat de fiducie.
- 1.1.35 « **mortgage** » En vertu du droit applicable, un *mortgage*, une charge, une obligation, une débenture, un billet ou tout autre titre de créance qui, dans chaque cas, est directement ou indirectement garanti par un bien réel situé à l'extérieur de la province de Québec.
- 1.1.36 « **Normes internationales d'information financière** » ou « **IFRS** » Les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Committee telles qu'elles ont été adoptées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, dans leur version modifiée de temps à autre.
- 1.1.37 « **offre publique d'achat** » Une offre publique d'achat au sens qui lui est attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), en sa version modifiée de temps à autre.
- 1.1.38 « **part** » Une participation dans la Fiducie sous forme de part émise, de temps à autre, conformément aux dispositions des présentes, y compris, sans s'y restreindre, les parts constatées par reçus de versement et les parts émises à Cominar et, lorsque le contexte l'exige, les parts de la Fiducie émises en vertu d'un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la Fiducie ou du régime de réinvestissement des distributions (tel qu'il est défini dans le prospectus), et comprend une fraction de part de la Fiducie.
- 1.1.39 « **parts constatées par reçus de versement** » Les parts représentées par reçus de versement et offertes au public dans le cadre du placement.

- 1.1.40 « **parts émises à Cominar** » Les parts émises à Cominar au sens qui leur est attribué dans le prospectus.
- 1.1.41 « **personne** » Une personne physique, une société par actions, une société en commandite, une société en nom collectif, une compagnie à capital-actions, une société à responsabilité limitée, une coentreprise, une association, une compagnie, une fiducie, une banque, une société de fiducie, un fonds de retraite, une fiducie immobilière, une fiducie commerciale ou tout autre organisme, qu'il s'agisse ou non d'une entité juridique ainsi qu'un gouvernement, ses organismes et subdivisions politiques.
- 1.1.42 « **placement** » Le placement de reçus de versement en vertu du prospectus, au sens où l'entend sa rubrique « **Mode de placement** ».
- 1.1.43 « **plaignant** » A le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 10.2.1.
- 1.1.44 « **portefeuille** » Une participation de 100 % dans chacun des immeubles.
- 1.1.45 « **porteur de parts** » Une personne dont le nom figure dans le registre en tant que porteur de parts et comprend, aux fins des paragraphes 15.1, 15.2 et 15.4 uniquement, toute personne qui est propriétaire véritable d'une part.
- 1.1.46 « **porteur de parts proposant** » A le sens qui est attribué à ce terme au sous-alinéa 7.5.1.3.
- 1.1.47 « **porteur dissident** » Dans le cadre d'une offre publique d'achat visant toutes les parts sauf celles détenues par l'initiateur, un porteur de parts qui n'accepte pas l'offre, incluant le cessionnaire qui acquiert ces parts de ce porteur.
- 1.1.48 « **porteur visé** » Une personne à qui s'adresse une offre publique d'achat.
- 1.1.49 « **premiers fiduciaires** » Les personnes désignées comme premiers fiduciaires de la Fiducie qui étaient la partie de première part au présent contrat de fiducie, dans sa version du 8 mai 1998.
- 1.1.50 « **président du conseil** », « **président du conseil honoraire** », « **chef de la direction** », « **président** », « **chef de l'exploitation** », « **chef des opérations financières** », « **vice-président exécutif** », « **vice-président principal** », « **vice-président** » et « **secrétaire** » La ou les personnes qui, de temps à autre, occupent respectivement ces postes en conformité avec le paragraphe 3.9.
- 1.1.51 « **prêt relatif aux versements** » Le prêt relatif aux versements au sens qui lui est attribué dans le prospectus.
- 1.1.52 « **proposition** » A le sens qui est attribué à ce terme à l'alinéa 7.4.1.
- 1.1.53 « **prospectus** » Le prospectus définitif de la Fiducie daté du 8 mai 1998 ayant trait au placement de reçus de versement dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne, qui a été déposé auprès de la Commission des valeurs mobilières du Québec et auprès d'une ou de plusieurs autres commissions des valeurs mobilières ou autorités similaires au Canada, qui est également destiné à autoriser le placement des parts de Cominar et de certaines autres parts, tel qu'il peut être modifié par toute modification qui y est apportée.
- 1.1.54 « **reçu de versement** » Un reçu de versement au sens qui lui est attribué dans le prospectus.

- 1.1.55 « **registre** » Le registre qui doit être établi et tenu en vertu du paragraphe 6.16.
- 1.1.56 « **règlements des fiduciaires** » Les règlements adoptés par les fiduciaires en vertu du paragraphe 4.3.
- 1.1.57 « **rentier** » Un rentier d'un régime enregistré d'épargne-retraite, d'un fonds enregistré de revenu de retraite ou d'un régime de participation différée aux bénéficiaires, tels qu'ils sont définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), ou tout autre régime dont le porteur de parts est un fiduciaire ou un émetteur.
- 1.1.58 « **résident canadien** » Une personne physique qui est un résident du Canada aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).
- 1.1.59 « **résolution ordinaire** » A l'un ou l'autre des sens suivants :
- 1.1.59.1 résolution dont l'adoption est proposée à titre de résolution ordinaire lors d'une assemblée de porteurs de parts (y compris une reprise d'assemblée) dûment convoquée à cette fin et tenue conformément aux dispositions des présentes à laquelle le quorum est atteint et adoptée à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts qui ont voté sur cette résolution;
- 1.1.59.2 résolution écrite signée par tous les porteurs de parts qui auraient eu le droit de voter sur cette résolution à une assemblée des porteurs de parts.
- 1.1.60 « **résolution spéciale** » A l'un ou l'autre des sens suivants :
- 1.1.60.1 résolution dont l'adoption est proposée à titre de résolution spéciale lors d'une assemblée de porteurs de parts (y compris une reprise d'assemblée) dûment convoquée à cette fin et tenue conformément aux dispositions des présentes à laquelle le quorum est atteint et adoptée à la majorité d'au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les porteurs de parts qui ont voté sur cette résolution;
- 1.1.60.2 résolution écrite signée par tous les porteurs de parts qui auraient eu le droit de voter sur cette résolution à une assemblée des porteurs de parts.
- 1.1.61 « **revenu de récupération net de la Fiducie** » À l'égard de toute année, l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le revenu de la Fiducie aux fins de l'impôt sur le revenu pour l'année en cause à l'égard de la récupération des déductions pour amortissement sur le montant pouvant être déduit en vertu du paragraphe 20(16) de la *Loi de l'impôt* pour la même année.
- 1.1.62 « **valeur comptable brute** » En tout temps, la valeur comptable des éléments d'actif de la Fiducie, telle qu'elle figure dans son dernier bilan, plus l'amortissement cumulé qui y est inscrit (à l'exclusion du dernier versement en vertu des reçus de versement).

Paragraphe 1.2 Renvois aux mesures prises par la Fiducie ou aux droits de la Fiducie.

Pour plus de certitude, dans le présent contrat de fiducie, tout renvoi à une mesure devant être prise par la Fiducie ou aux droits de la Fiducie doit être interprété, aux fins des présentes, comme s'il s'agissait d'un renvoi à une mesure devant être prise par les fiduciaires pour le compte de la Fiducie ou par toute autre personne dûment autorisée à cette fin par les fiduciaires ou en vertu des dispositions des présentes, ou d'un renvoi aux droits des fiduciaires, en leur qualité de fiduciaires de la Fiducie, selon le cas.

Paragraphe 1.3 Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).

Dans le présent contrat de fiducie, tout renvoi à la « *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)* », à la « *Loi de l'impôt sur le revenu* » ou à la « *Loi de l'impôt* » renvoie à la *Loi de l'impôt sur le revenu*, Lois refondues du Canada 1985, chapitre I (5<sup>e</sup> supplément), et au règlement, en sa version modifiée de temps à autre, qui s'y applique. Tout renvoi fait dans les présentes à une disposition précise de la *Loi de l'impôt sur le revenu* renvoie à cette disposition telle qu'elle peut être renumérotée ou modifiée de temps à autre. Si des modifications proposées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* n'ont pas été promulguées ou proclamées en vigueur à la date à laquelle elles doivent entrer en vigueur ou avant, les fiduciaires peuvent tenir compte de ces modifications et appliquer les dispositions des présentes comme si ces modifications avaient été promulguées ou proclamées en vigueur. Tout renvoi à la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*, à la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou à la *Loi de l'impôt* renvoie également à toute disposition applicable et correspondante des lois fiscales d'une province ou d'un territoire du Canada.

## **ARTICLE 2**

### **LA FIDUCIE**

Paragraphe 2.1 Apport initial, acceptation et biens de la Fiducie.

Par les présentes, le constituant transfère irrévocablement aux fiduciaires, au moment de la signature du présent contrat de fiducie, l'apport initial aux fins d'établir la Fiducie. Les fiduciaires accusent, par les présentes, réception de l'apport initial et, en contrepartie, émettent au constituant une première part de la Fiducie. Par les présentes, le constituant se dessaisit intégralement, définitivement, sans condition et irrévocablement de l'apport initial et de tout autre bien qui doit faire partie des biens de la Fiducie ainsi que de tous les droits de propriété, de possession, d'usufruit, de jouissance ou d'administration des biens de la Fiducie; par les présentes, les fiduciaires acceptent l'apport initial et tous les autres biens ou éléments d'actif qui pourront devenir les biens de la Fiducie pour le compte et au bénéfice des porteurs de parts, sous réserve des modalités et dispositions des présentes (incluant les droits et pouvoirs discrétionnaires conférés aux fiduciaires), l'acceptation incluant non seulement la réception, présente ou future, des biens de la Fiducie mais également l'acceptation au bénéfice des porteurs de parts, conformément aux modalités des présentes, de tous les droits de propriété, de possession, d'usufruit, de jouissance et d'administration desdits biens de la Fiducie dont il est fait mention à la définition des biens de la Fiducie contenue aux présentes.

Paragraphe 2.2 Saisine.

Par les présentes, les fiduciaires exercent la saisine des biens de la Fiducie, en fidéicommiss, aux fins de recueillir, de détenir, d'utiliser et d'administrer ces biens, à titre de fiduciaires, pour le compte et au bénéfice des porteurs de parts, conformément aux modalités des présentes.

Paragraphe 2.3 Établissement de la Fiducie.

Par les présentes, les fiduciaires acceptent la Fiducie constituée par les présentes et conviennent de détenir les biens de la Fiducie qui leur sont transférés en fidéicommiss de temps à autre pour l'usage et au bénéfice des porteurs de parts, leurs cessionnaires autorisés et leurs représentants personnels devant la Fiducie et sous réserve des modalités et conditions ci-après stipulées, cette fiducie devant constituer la Fiducie en vertu des présentes. Les fiduciaires reconnaissent que la Fiducie résulte du présent contrat de fiducie par lequel le constituant transfère de son patrimoine à celui de la Fiducie, constituée par les présentes, l'apport initial qu'il affecte aux fins particulières stipulées dans les présentes, incluant, sans s'y restreindre, les fins stipulées au paragraphe 2.8, et chacun des fiduciaires accepte et convient de détenir et d'administrer ce patrimoine fiduciaire en conformité avec les dispositions des présentes. Le constituant et les fiduciaires confirment que le patrimoine de la Fiducie est, par les présentes, transféré, en fidéicommiss, et constitue un patrimoine d'affectation, autonome et distinct de celui du constituant, des fiduciaires ou des porteurs de parts. Le

constituant a désigné les premiers fiduciaires et a pourvu à leur mode de désignation et de remplacement. Sous réserve des dispositions des présentes, chacun des fiduciaires élus ou désignés en vertu du présent contrat de fiducie est investi des pouvoirs prévus aux présentes, incluant, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les pouvoirs de pleine administration prévus à l'article 1278 du *Code civil du Québec* (le « **Code civil** »). Dans la mesure prévue par le droit applicable, le constituant désigne, par les présentes, les porteurs de parts comme seuls bénéficiaires de la Fiducie. Les parts sont émises suivant les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie; le présent contrat de fiducie lie tous les porteurs de parts, qui, par le fait de leur acceptation des certificats représentant les parts, sont réputés liés par le présent contrat de fiducie.

Paragraphe 2.4 Nom.

La Fiducie sera connue et désignée, en français, sous le nom de Fonds de placement immobilier Cominar et, en anglais, sous le nom de Cominar Real Estate Investment Trust. Dans la mesure où cela est possible, licite et pratique, et sauf disposition contraire du présent contrat de fiducie, les fiduciaires doivent diriger les affaires de la Fiducie, détenir ses biens, signer tous les documents et agir en justice sous le nom français ou le nom anglais de la Fiducie.

Paragraphe 2.5 Emploi du nom.

Si les fiduciaires estiment que l'emploi du nom mentionné au paragraphe 2.4 n'est pas possible, licite ou pratique, la Fiducie peut, sous réserve des dispositions de l'article 1266 du Code civil, employer toute autre désignation ou adopter tout autre nom que les fiduciaires jugent approprié, et la Fiducie peut détenir les biens et diriger et exercer ses affaires sous cette autre désignation ou cet autre nom.

Paragraphe 2.6 Bureau.

Le siège social de la Fiducie est sis au 850-2820, boulevard Laurier, Québec (Québec) G1V 0C1, à moins que les fiduciaires n'en changent le lieu. La Fiducie peut ouvrir tout autre bureau ou établissement pour diriger ses affaires lorsque les fiduciaires le jugent, de temps à autre, nécessaire ou souhaitable.

Paragraphe 2.7 Nature de la Fiducie.

La Fiducie est une fiducie de placement à capital fixe qui n'est pas constituée en société. La Fiducie, les parts et ses biens sont régis par les règles générales du droit des fiducies énoncées dans le Code civil, sauf dans la mesure où ces règles générales du droit des fiducies sont, de temps à autre, modifiées, changées ou abrogées pour la Fiducie par :

2.7.1 des lois et règlements ou d'autres dispositions applicables;

2.7.2 les modalités, les conditions et les fiducies stipulées dans le présent contrat de fiducie.

L'intérêt et les droits généraux d'un porteur de parts de la Fiducie ne consistent qu'en celui de participer, en proportion des parts qu'il détient, aux distributions déclarées par les fiduciaires, comme le prévoit l'article 11, ainsi qu'aux distributions faites au terme de la Fiducie, comme le prévoit l'article 14. La Fiducie n'est pas une société en nom collectif, une société en commandite, un syndicat, une association, une coentreprise, une compagnie, une société par actions ni une compagnie à capital-actions, n'est pas censée ni réputée l'être et ne doit pas être traitée comme telle; les fiduciaires ou les porteurs de parts, individuellement ou collectivement, ne sauraient, à toutes fins utiles, être tenus responsables, en vertu des présentes, à titre d'associés ou de coentrepreneurs, ni être réputés tels de quelque façon que ce soit. Les fiduciaires ne sont pas des mandataires des porteurs de parts ni ne sont réputés l'être. Le seul lien existant entre, d'une part, les

porteurs de parts et, d'autre part, les fiduciaires, la Fiducie et les biens de la Fiducie est celui de bénéficiaires conformément au présent contrat de fiducie.

Paragraphe 2.8 Investissements de la Fiducie.

La Fiducie ne peut exercer que les activités prévues au sous-alinéa 108(2)b(ii) et à l'alinéa 132(6)b) de la *Loi de l'impôt* et doit investir principalement dans des biens immobiliers.

Paragraphe 2.9 Maîtrise et administration des biens de la Fiducie.

Les fiduciaires ont, à l'exclusion de quiconque, la maîtrise et l'administration des biens de la Fiducie et le droit d'en diriger les affaires, et les porteurs de parts n'ont aucun droit à cet égard, sauf les droits expressément prévus dans le présent contrat de fiducie; les porteurs de parts ne peuvent exiger le partage, la répartition, le versement sous forme de dividendes ou la distribution des biens de la Fiducie ou des autres éléments d'actif de la Fiducie, sauf dispositions expresses des présentes. Les parts constituent des biens mobiliers et ne confèrent à leurs porteurs que l'intérêt et les droits expressément stipulés au présent contrat de fiducie.

Paragraphe 2.10 Code civil.

Dans toute la mesure permise par les lois applicables, les dispositions suivantes s'appliquent (et lient le constituant, les fiduciaires et tous les porteurs de parts) :

- 2.10.1 en cas d'incompatibilité ou de contradiction entre les dispositions du présent contrat de fiducie et le Code civil, les dispositions du présent contrat de fiducie prévalent;
- 2.10.2 le constituant, ayant constitué la Fiducie, renonce, par les présentes, à ses droits en sa qualité de constituant (mais non en sa qualité de porteur de parts tant qu'il le demeure) en vertu des articles 1287 et 1297 du Code civil ou à tout droit (qui n'est pas reconnu par les parties aux présentes) d'être partie ou de participer aux modifications qui sont apportées au présent contrat de fiducie;
- 2.10.3 toute modification apportée au présent contrat de fiducie doit être conforme à l'article 13, le tout sans préjudice des droits reconnus à toute personne en vertu de l'article 1294 du Code civil; sauf dispositions contraires prévues à l'article 13, aucun porteur de parts n'a le droit d'être partie à cette modification ni d'y participer;
- 2.10.4 dans la mesure où ils sont incompatibles avec les dispositions du présent contrat de fiducie, les articles suivants du Code civil ne s'appliquent pas au présent contrat de fiducie, aux fiduciaires, au constituant, aux porteurs de parts, à l'administration de la Fiducie ni aux biens de la Fiducie : les articles 1275, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306 (sauf que les fiduciaires sont chargés de la pleine administration des biens de la Fiducie), 1310, 1311, 1312, 1321 (premier paragraphe), 1332, 1334, 1338, 1339 (étant expressément convenu que les investissements de la Fiducie seront faits uniquement en conformité avec le présent contrat de fiducie), 1340, 1341, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355 (deuxième paragraphe), 1356, 1357, 1358, 1360, 1361, 1363, 1364, 1365, 1366, 1368, 1369 et 1370;
- 2.10.5 les dispositions du présent contrat de fiducie s'appliquent malgré les dispositions de l'article 1337 du Code civil;
- 2.10.6 malgré toute autre disposition contraire du présent contrat de fiducie, la deuxième phrase de l'article 1322 du Code civil s'applique au constituant, aux fiduciaires et aux porteurs de parts et en leur faveur;



2.10.7 le constituant libère expressément les fiduciaires et les porteurs de parts de toute obligation de restituer les biens de la Fiducie, ou toute partie de ceux-ci, que ce soit le capital ou les revenus, au patrimoine et à la succession du constituant.

Paragraphe 2.11 Saisie du tribunal

Étant donné que les droits et les recours énoncés dans le présent contrat de fiducie ne sont pas prévus par la loi, les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts reconnaissent que les mentions dans le présent contrat de fiducie des droits des porteurs de parts qui peuvent être mis à exécution par un tribunal ou des recours auxquels peut faire droit un tribunal sont assujetties à la condition que le tribunal, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, reconnaisse sa compétence pour examiner toute procédure engagée par un porteur de parts qui l'a saisi aux termes du présent contrat de fiducie et pour rendre une décision à cet égard.

### **ARTICLE 3 FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION**

Paragraphe 3.1 Nombre.

La Fiducie doit compter un minimum de neuf et un maximum de 11 fiduciaires. Le nombre de fiduciaires peut être augmenté ou réduit de temps à autre, dans ces limites, par voie de résolution spéciale ou, si une résolution spéciale les y autorise, par les fiduciaires. Si le nombre de postes de fiduciaires est augmenté, les porteurs de parts ou les fiduciaires, si les porteurs de parts les y autorisent, doivent élire ou désigner, selon le cas, ces fiduciaires supplémentaires.

Paragraphe 3.2 Durée du mandat des fiduciaires et autres questions relatives aux fiduciaires.

Un fiduciaire peut être destitué de sa charge conformément aux dispositions du paragraphe 3.5. Les fiduciaires sont élus ou désignés pour un mandat qui prend fin à la levée de l'assemblée annuelle des porteurs de parts suivante ou lorsque leurs remplaçants respectifs sont élus ou désignés, et ils peuvent être réélus pour un nouveau mandat. À défaut pour l'assemblée des porteurs de parts d'élire le nombre minimum de fiduciaires requis par le présent contrat de fiducie en raison de l'inhabilité d'un candidat, les fiduciaires élus lors de l'assemblée peuvent exercer tous les pouvoirs des fiduciaires pourvu que le nombre de fiduciaires élus soit suffisant pour constituer le quorum.

Paragraphe 3.3 Inhabilité des fiduciaires.

Seule une personne physique peut être fiduciaire. Ne peuvent être fiduciaires de la Fiducie :

- 3.3.1 les particuliers de moins de dix-huit ans;
- 3.3.2 les personnes qui ne sont pas pleinement capables d'exercer leurs droits civils;
- 3.3.3 les faibles d'esprit qui ont été reconnus comme tels par un tribunal, même étranger;
- 3.3.4 les personnes visées par l'ouverture d'un régime de protection des personnes majeures;
- 3.3.5 les personnes qui ne sont pas des particuliers;
- 3.3.6 les personnes qui ont statut de failli.

Les fiduciaires doivent être en majorité des résidents canadiens.

Les fiduciaires ne sont pas tenus de détenir de parts. Toutefois, les fiduciaires doivent, en tout temps, compter au moins un fiduciaire qui n'est pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne qui détient une option d'achat de parts (un « **fiduciaire non-porteur de parts** »). Les fiduciaires doivent en majorité compter au moins cinq (5) ans d'expérience approfondie du secteur immobilier. Malgré toute disposition contraire des présentes, et dans toute la mesure permise par le droit applicable, toutes les mesures prises par les fiduciaires qui, par ailleurs, seraient conformes au présent contrat de fiducie sont valides malgré toute dérogation momentanée aux dispositions du présent paragraphe.

#### Paragraphe 3.4 Élection des fiduciaires.

Sous réserve des paragraphes 3.1, 3.3 et 3.6, les fiduciaires sont élus par voie de résolution ordinaire à la première assemblée des porteurs de parts et à chacune des assemblées annuelles suivantes à laquelle des fiduciaires doivent être élus. La désignation ou l'élection d'un fiduciaire (sauf une personne physique qui exerce la charge de fiduciaire immédiatement avant cette désignation ou élection) ne prend effet qu'à compter du moment où cette personne signe et livre à la Fiducie, avant ou après sa nomination ou son élection, une acceptation libellée pour l'essentiel en la forme suivante :

« Au : **Fonds de placement immobilier Cominar/  
Cominar Real Estate Investment Trust** (la « **Fiducie** »)

et aux : Fiduciaires de la Fiducie

Le soussigné accepte, par la présente, la charge de fiduciaire de la Fiducie et convient qu'à la plus éloignée des dates suivantes, à savoir la date de la présente acceptation ou la date de sa désignation ou de son élection à la charge de fiduciaire, il deviendra partie, à titre de fiduciaire, au contrat de fiducie daté du 31 mars 1998, en sa version modifiée de temps à autre, constituant la Fiducie.

Date : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[Signature]

\_\_\_\_\_  
[Nom en lettres moulées] »

Une personne devient un fiduciaire en vertu des présentes et est réputée être partie (à titre de fiduciaire) au présent contrat de fiducie, en sa version modifiée de temps à autre, à la plus éloignée des dates suivantes, à savoir la date de sa désignation ou de son élection en vertu des présentes ou celle de la signature d'une acceptation, libellée pour l'essentiel en la forme ci-dessus et de sa livraison à la Fiducie.

L'irrégularité entachant la désignation ou l'élection d'un fiduciaire ou l'inhabilité d'un fiduciaire à exercer sa charge n'a pas pour effet d'invalider les actes qu'il accomplit.

Paragraphe 3.5 Démission, destitution ou décès du fiduciaire.

Un fiduciaire peut démissionner de ses fonctions en tout temps par acte écrit signé de sa main et livré en main propre ou posté au président du conseil ou au secrétaire. Cette démission prend effet à la date de l'avis ou à toute autre date ultérieure précisée dans celui-ci; toutefois, si le nombre de fiduciaires restants devait être inférieur au nombre nécessaire pour constituer le quorum lors d'une réunion des fiduciaires en conséquence de la démission, celle-ci ne prend effet qu'à compter du moment où le remplaçant du fiduciaire démissionnaire est dûment désigné à titre de fiduciaire. Un fiduciaire peut être destitué en tout temps, que sa destitution soit motivée ou non, par voie de résolution ordinaire ou, si cette destitution est motivée, par voie de résolution adoptée à au moins la majorité des voix exprimées par les autres fiduciaires. La destitution d'un fiduciaire prend effet immédiatement après le vote ou l'adoption de la résolution susmentionnés et le fiduciaire ainsi destitué en est avisé par le secrétaire ou un autre membre de la direction de la Fiducie aussitôt après sa destitution. Dès la démission ou la destitution d'un fiduciaire, ou dès le moment où celui-ci cesse d'être fiduciaire, (i) il cesse de jouir des droits, privilèges et pouvoirs rattachés à la charge de fiduciaire en vertu des présentes, (ii) il est tenu de signer et de livrer tous les documents que les autres fiduciaires peuvent raisonnablement exiger pour la transmission de tout bien de la Fiducie qu'il détient à son nom, (iii) il est tenu de rendre compte aux autres fiduciaires, lorsque ceux-ci le lui demandent, de tous les biens qu'il détient à titre de fiduciaire et (iv) il doit démissionner de toutes ses fonctions de mandataire ou autres charges qu'il exerce pour le compte de la Fiducie, incluant, sans s'y restreindre, les fonctions d'administrateur ou de membre de la direction de toute société dont la Fiducie détient des titres (directement ou indirectement), et il est dès lors libéré de ses obligations de fiduciaire. En cas d'incapacité ou du décès d'un fiduciaire, son représentant légal doit signer en son nom tous les documents que les autres fiduciaires peuvent exiger en vertu du présent paragraphe 3.5 et de les leur livrer. Dès qu'un fiduciaire cesse d'exercer sa charge en vertu des présentes, ce fiduciaire cesse d'être partie (à titre de fiduciaire) au présent contrat de fiducie; toutefois, ce fiduciaire continue d'avoir droit au paiement de toutes les sommes qui lui sont dues par la Fiducie et aux indemnités prévues au paragraphe 15.1.

Paragraphe 3.6 Vacances.

Le décès, la démission, la faillite, l'interdiction ou toute autre incapacité du fiduciaire d'exercer sa charge entraîne la fin de son mandat et crée une vacance, qui n'emporte toutefois pas la nullité du présent contrat de fiducie ni la fin de la Fiducie. Tant que la vacance n'a pas été comblée, les autres fiduciaires (même si leur nombre est insuffisant pour constituer le quorum) continuent d'exercer les pouvoirs des fiduciaires en vertu des présentes. En cas de vacance, les porteurs de parts, par voie de résolution ordinaire, ou la majorité des fiduciaires qui demeurent en poste peuvent combler cette vacance. Le fiduciaire ainsi élu par les porteurs de parts ou désigné par les fiduciaires exerce sa charge pour la durée du mandat du fiduciaire qu'il remplace.

Paragraphe 3.7 Remplaçant et fiduciaires subséquents.

Toute personne dûment élue ou désignée au poste de fiduciaire après la date des présentes est habilitée, sans autre formalité, à exercer la charge de fiduciaire a, de plein droit, la maîtrise et l'administration exclusive de la Fiducie et les titres relatifs aux biens de la Fiducie peuvent être établis à son nom; elle est en outre investie de tous les autres droits des fiduciaires conférés par la loi et peut se prévaloir de tous les droits, privilèges, pouvoirs, obligations et immunités des fiduciaires en vertu des présentes. Le fiduciaire est investi de ces droits, que les documents de transfert ou de cession aient été ou non signés et livrés conformément au paragraphe 3.6 ou de toute autre manière.

Paragraphe 3.8 Rémunération et autres contreparties.

Les fiduciaires qui ne sont pas des employés de la Fiducie et auxquels la Fiducie ou les membres de son groupe ne versent aucun salaire sont habilités à recevoir, en contrepartie de leurs services rendus à titre de fiduciaires, telle rémunération raisonnable que les fiduciaires peuvent fixer de temps à autre, et ont droit au

remboursement des menues dépenses engagées dans l'exercice de leur charge. Ces fiduciaires sont également habilités à recevoir, directement ou indirectement, une rémunération en contrepartie des services rendus à la Fiducie en toute autre qualité. Ces services peuvent inclure, sans s'y restreindre, les services rendus à titre de membre de la direction de la Fiducie, de conseiller juridique, de comptable ou de membre de toute autre profession libérale, ou encore à titre de courtier, d'agent des transferts ou de preneur ferme, que ces services soient rendus par un fiduciaire ou par toute autre personne membre de son groupe. Les fiduciaires qui sont des employés de la Fiducie et auxquels la Fiducie ou les membres de son groupe versent un salaire n'ont droit à aucune rémunération en contrepartie de leurs services rendus à titre de fiduciaires, mais ils ont droit au remboursement par la Fiducie des menues dépenses engagées dans l'exercice de leur charge de fiduciaires.

Paragraphe 3.9 Membres de la direction de la Fiducie.

La Fiducie peut avoir un président du conseil, un président du conseil honoraire, un chef de la direction, un président, un chef de l'exploitation, un chef des opérations financières, un ou plusieurs vice-présidents exécutifs, un ou plusieurs vice-présidents principaux, un ou plusieurs vice-présidents et un secrétaire et tout autre membre de la direction que les fiduciaires peuvent désigner de temps à autre. Une même personne peut remplir une ou plusieurs de ces charges. Un membre de la direction de la Fiducie peut être un fiduciaire. Le président du conseil et le président du conseil honoraire, s'ils ne sont pas des fiduciaires, sont habilités à recevoir avis de toutes les réunions des fiduciaires et à y assister mais ils ne sont pas habilités à voter à ces réunions, sauf s'ils sont des fiduciaires. Il appartient aux fiduciaires de désigner et de destituer les membres de la direction de la Fiducie et de fixer leur rémunération.

## **ARTICLE 4**

### **POUVOIRS ET DEVOIRS DES FIDUCIAIRES**

Paragraphe 4.1 Pouvoirs généraux.

Sous réserve uniquement des restrictions particulières contenues dans le présent contrat de fiducie, incluant, sans s'y restreindre, les paragraphes 5.1 et 5.2 et sans autre forme d'autorisation et de contrôle des porteurs de parts, les fiduciaires ont pleins pouvoirs et mandat à l'égard de l'actif et des affaires de la Fiducie, dans la même mesure que s'ils étaient, de plein droit, propriétaires exclusifs de cet actif, et peuvent prendre toutes les mesures qu'ils jugent, à leur seule discrétion, nécessaires, accessoires ou souhaitables à la réalisation de l'objet de la Fiducie ou à la direction de ses affaires. Aux fins d'interprétation des dispositions du présent contrat de fiducie, celles-ci sont présumées donner plein effet aux pouvoirs et au mandat conférés aux fiduciaires. L'énumération des pouvoirs ou des mandats particuliers conférés par les présentes ne doit pas être interprétée comme ayant pour effet de restreindre les pouvoirs ou le mandat généraux ou tout autre pouvoir ou mandat particulier conférés par les présentes aux fiduciaires. Sauf dispositions expresses d'ordre public prévues par les lois, les fiduciaires, dans la direction des activités d'investissement de la Fiducie, ne sont assujettis aux dispositions légales d'aucun territoire ayant pour effet de restreindre ou visant à restreindre les investissements qu'ils peuvent faire.

Paragraphe 4.2 Pouvoirs et mandats particuliers.

Sous réserve des dispositions expresses contenues dans le présent contrat de fiducie, incluant sans s'y restreindre, les paragraphes 5.1 et 5.2, et outre les pouvoirs et les mandats conférés par le présent contrat de fiducie ou ceux dont les fiduciaires peuvent être investis en vertu de toute disposition légale ou règle de droit actuelle ou future, les fiduciaires sont investis, sans autre formalité ou consentement des porteurs de parts, des pouvoirs et des mandats suivants et peuvent les exercer, en tout temps et de temps à autre, à leur seule discrétion, suivant les modalités et conditions qu'ils jugent, de temps à autre, appropriées :

- 4.2.1 engager, investir et réinvestir les capitaux et autres fonds de la Fiducie dans des biens immobiliers et mobiliers de toute nature, qu'un investissement de fonds de fiducie dans de tels biens soit ou non autorisé par la loi, détenir et exercer tous les droits, pouvoirs et privilèges rattachés à la propriété des biens de la Fiducie, et accroître, en tout temps, le capital de la Fiducie au moyen de l'émission de parts supplémentaires pour toute contrepartie qu'ils jugent appropriée;
- 4.2.2 investir, acheter ou acquérir de toute autre manière, moyennant toute contrepartie versée en espèces ou en d'autres biens qu'ils estiment appropriée, ou l'émission de parts, de billets, de débentures, d'obligations ou autres titres de la Fiducie et détenir la totalité ou toute partie d'une participation dans des créances hypothécaires ou des *mortgages*. Dans le cadre d'un tel investissement, d'un tel achat ou d'une telle acquisition, les fiduciaires ont plein pouvoir pour faire l'acquisition d'une participation dans les loyers, les paiements de location ou tout autre revenu brut provenant de biens immobiliers, ou d'une participation dans les bénéfices en découlant ou dans le capital de la propriété de ces biens immobiliers;
- 4.2.3 vendre, louer, donner à bail, mettre en location, échanger, relouer, diviser, céder, hypothéquer, mettre en gage, donner en nantissement, grever, négocier, transmettre, transférer ou autrement aliéner la totalité ou une partie des biens de la Fiducie par actes, ou actes fiduciaires, actes de cession, contrats de vente, actes translatifs, contrats de location, actes d'hypothèque ou de *mortgage*, états de financement, contrats de sûreté et autres instruments établis à cette fin, signés et livrés, pour le compte et au nom de la Fiducie ou des fiduciaires, par un ou plusieurs fiduciaires ou par un membre de la direction, un employé ou un fondé de pouvoir dûment autorisé de la Fiducie;
- 4.2.4 conclure des baux et des contrats, contracter des obligations ou conclure toute autre convention pour une durée s'étendant au-delà du mandat des fiduciaires et de la durée possible de la Fiducie ou pour une durée plus courte;
- 4.2.5 emprunter des sommes à toute personne ou contracter une dette envers celle-ci; garantir, indemniser ou cautionner le paiement ou l'exécution de toute obligation d'un tiers; contracter toute autre obligation pour le compte de la Fiducie; céder, transmettre, transférer, grever d'une hypothèque, d'un *mortgage* ou d'une sûreté, subordonner, mettre en gage ou grever les biens de la Fiducie pour la garantie des opérations précitées;
- 4.2.6 prêter des sommes, avec ou sans garantie;
- 4.2.7 engager et payer sur les biens de la Fiducie les charges ou les dépenses et déboursier tous les fonds de la Fiducie qu'il est, de l'avis des fiduciaires, nécessaire, accessoire ou souhaitable d'engager, de payer ou de déboursier pour réaliser l'objet de la Fiducie ou diriger les affaires de la Fiducie, incluant, sans s'y restreindre, les impôts ou autres prélèvements, charges et cotisations de toute nature et tout genre que le gouvernement peut imposer aux fiduciaires à l'égard de la Fiducie ou des biens de la Fiducie ou qu'il peut prélever sur les biens de la Fiducie ou sur une partie de ceux-ci et pour toutes les fins prévues dans les présentes;
- 4.2.8 effectuer le dépôt, avec ou sans intérêt, de fonds de la Fiducie auprès de banques, de sociétés de fiducie et d'autres dépositaires, lesdits dépôts pouvant être retirés selon les modalités, de la manière et par une ou plusieurs personnes (incluant un ou plusieurs fiduciaires, membres de la direction, mandataires ou représentants) que les fiduciaires peuvent désigner;
- 4.2.9 détenir et exercer tous les droits, pouvoirs et privilèges rattachés à la propriété de la totalité ou d'une partie des hypothèques ou *mortgages* ou des titres émis ou créés par une personne ou ceux rattachés à une participation dans cette personne, qui font partie de l'actif de la Fiducie, et ce au

même titre que pourrait le faire une personne physique, et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, exercer tout droit de vote et donner tout consentement ou avis ou faire toute demande, ou renoncer à tout avis, en personne ou par procuration accordées, avec ou sans pouvoir de substitution, à une ou plusieurs personnes pour toute assemblée ou toute fin en général ou pour une assemblée ou une fin en particulier et pouvant inclure l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire;

- 4.2.10 élire, désigner, engager ou employer des membres de la direction de la Fiducie (y compris un président du conseil, un président du conseil honoraire, un chef de la direction, un président, un chef de l'exploitation, un chef des opérations financières, un ou plusieurs vice-présidents exécutifs, un ou plusieurs vice-présidents principaux, un ou plusieurs vice-présidents et un secrétaire et tout autre membre de la direction qu'ils peuvent désigner), les destituer ou les démettre à leur discrétion, définir leurs pouvoirs et leurs obligations, fixer la durée de leur mandat, à leur discrétion ou conformément aux règlements des fiduciaires; engager ou employer toute personne à titre de mandataire, de représentant, d'employé ou d'entrepreneur ou prestataire de services indépendant (incluant, sans s'y restreindre, des conseillers immobiliers, des conseillers en placement, des agents chargés de la tenue des registres, des preneurs fermes, des comptables, des conseillers juridiques, des agents immobiliers, des gestionnaires immobiliers, des évaluateurs, des courtiers, des architectes, des ingénieurs, des directeurs de travaux, des entrepreneurs généraux ou autres) à ce seul titre ou à plusieurs titres, et verser, pour le compte de la Fiducie, une rémunération en contrepartie de services rendus à un ou plusieurs titres par les personnes ainsi engagées ou employées; sauf dans la mesure où la loi l'interdit, déléguer tous les pouvoirs et devoirs des fiduciaires à un ou plusieurs fiduciaires, mandataires, représentants, membres de la direction, employés et entrepreneurs ou prestataires de services indépendants ou toute autre personne;
- 4.2.11 recouvrer les sommes d'argent dues à la société, intenter des actions pour les recouvrer et instituer des procédures, notamment des actions, des poursuites, des contestations, des réclamations ou des demandes, ou participer à tout litige touchant la Fiducie, son actif ou ses affaires, intervenir dans ces procédures, s'y joindre, les contester, conclure des compromis à leur égard, se désister ou concilier, par arbitrage ou autrement, conclure des accords à cet égard, peu importe que des procédures soient ou non instituées, ou que le droit soit ou non exigible ou revendiqué, et conclure des accords concernant l'arbitrage ou le règlement de tout différend éventuel;
- 4.2.12 renouveler toute obligation ou créance de la Fiducie ou en modifier les modalités, en décharger le créancier, conclure un compromis, en proroger l'échéance, la consolider ou l'annuler en totalité ou en partie;
- 4.2.13 contracter et payer, sur l'actif de la Fiducie, toute assurance visant à assurer l'actif de la Fiducie contre tout risque et à assurer la Fiducie ou l'un ou l'autre des fiduciaires, des porteurs de parts et des membres de la direction de la Fiducie contre toute responsabilité, quelle qu'en soit la nature, alléguée par toute personne et résultant de tout acte ou toute omission allégués à l'encontre de la Fiducie ou des fiduciaires, des porteurs de parts ou des membres de la direction ou autrement;
- 4.2.14 faire établir au nom des fiduciaires ou, dans la mesure permise par le droit applicable, au nom de la Fiducie ou d'un ou de plusieurs fiduciaires ou de toute autre personne, les titres de propriété des éléments d'actif de la Fiducie, suivant les modalités et en conférant à ces personnes les pouvoirs que les fiduciaires peuvent déterminer et en divulguant ou non les intérêts que la Fiducie ou les fiduciaires ont dans ces titres; toutefois, si un titre de propriété d'éléments d'actif de la Fiducie est détenu par une ou plusieurs personnes ou est établi au nom d'une ou de plusieurs personnes autres que la Fiducie tel qu'il est prévu ci-dessus, les fiduciaires doivent exiger de cette

ou ces personnes qu'elles signent un contrat de fiducie par lequel elles reconnaissent détenir, en fidéicomis, le titre de propriété de ces éléments d'actif au bénéfice de la Fiducie;

- 4.2.15 décider, de façon concluante, de l'affectation au capital, au revenu ou à tout autre poste approprié, des rentrées de fonds, des charges et des débours et biens de la Fiducie;
- 4.2.16 préparer, signer et déposer ou faire préparer, signer et déposer un prospectus, une notice d'offre ou autre document semblable, et toutes les modifications y afférentes, dans le cadre ou à l'occasion d'un placement de parts ou d'autres titres émis ou détenus par la Fiducie et payer les frais du placement ou les frais y afférents sur les biens de la Fiducie, que la Fiducie ou les personnes (le cas échéant) qui étaient des porteurs de parts immédiatement avant le placement en tirent ou en aient tiré ou non un avantage direct;
- 4.2.17 faire inscrire à la cote de toute bourse les parts ou autres titres de la Fiducie, ou en demander l'inscription, et prendre toute mesure qui, de l'avis des fiduciaires, est nécessaire ou souhaitable pour obtenir cette inscription à la cote et la maintenir;
- 4.2.18 fixer de temps à autre, de façon concluante, la valeur d'une partie ou de la totalité des biens de la Fiducie et, pour fixer cette valeur, prendre en considération toute information ou tout avis que les fiduciaires jugent, à leur discrétion, importants et fiables;
- 4.2.19 prendre toutes les mesures et exercer tous les pouvoirs délégués aux fiduciaires par toute personne qui détient des biens immobiliers en copropriété avec la Fiducie;
- 4.2.20 exercer tous les droits de la Fiducie ou des fiduciaires découlant de la convention relative aux reçus de versement;
- 4.2.21 prendre toutes les mesures accessoires à ce qui est énoncé précédemment, incluant, sans s'y restreindre, les mesures et les opérations autorisées par l'alinéa 5.2.1, et exercer tous les pouvoirs qu'il est nécessaire ou utile d'exercer afin de diriger les affaires de la Fiducie, de réaliser l'objet de la Fiducie et de donner effet aux dispositions du présent contrat de fiducie.

#### Paragraphe 4.3 Autres pouvoirs des fiduciaires.

Les fiduciaires disposent du pouvoir de prescrire toute forme prévue ou envisagée par le contrat de fiducie. Les fiduciaires peuvent formuler, adopter, modifier ou révoquer tout règlement contenant des dispositions visant la Fiducie, la direction de ses affaires, leurs droits ou pouvoirs et ceux des porteurs de parts ou des membres de la direction, qui ne sont pas incompatibles avec la loi et avec le présent contrat de fiducie. Les fiduciaires sont également habilités à prendre toutes les décisions et à faire toutes les désignations et tous les choix, raisonnables et compatibles avec le présent contrat de fiducie, qu'ils estiment nécessaires ou souhaitables aux fins de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution des clauses du présent contrat de fiducie ou de l'administration, de la gestion et de l'exploitation de la Fiducie. Sous réserve du sous-alinéa 9.7.1.8, les règlements adoptés, les décisions prises ainsi que les désignations ou les choix faits en vertu du présent paragraphe 4.3 sont définitifs et lient tous les intéressés.

#### Paragraphe 4.4 Norme de diligence.

Les fiduciaires, dans l'exercice de leurs pouvoirs et de leurs charges en vertu des présentes, sont tenus de remplir leur mandat avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts de la Fiducie et des porteurs de parts, avec le soin, la diligence et la compétence que démontrerait, dans les mêmes circonstances, une personne raisonnablement prudente. Chaque fiduciaire et membre de la direction de la Fiducie doit se conformer au présent contrat de fiducie et aux règlements, le cas échéant, de la Fiducie. Sauf s'il manque à

son devoir d'agir avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts de la Fiducie et des porteurs de parts, ou à son obligation d'agir avec le soin, la diligence et la compétence que démontrerait, dans les mêmes circonstances, une personne raisonnablement prudente, le fiduciaire n'engage pas sa responsabilité dans l'exercice de son mandat en vertu du présent contrat de fiducie. Les devoirs et la norme de diligence imposés aux fiduciaires, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus, sont similaires à ceux imposés aux administrateurs chargés de la pleine administration du bien d'autrui en vertu de l'article 1309 du Code civil, et ne sont pas plus étendus que ceux-ci. Sauf dispositions contraires de la loi, aucun fiduciaire n'a à fournir de caution ou de sûreté dans aucun territoire pour l'exécution des devoirs ou des obligations prévus aux présentes. Les fiduciaires ne sont pas tenus, en cette qualité, de consacrer tout leur temps aux affaires de la Fiducie.

Pour plus de certitude, dans la mesure où les fiduciaires ont contré par contrat ou délégué à un gestionnaire immobilier la prestation de certains services, ils sont réputés avoir respecté la norme de diligence susmentionnée.

#### Paragraphe 4.5 Déclaration des fiduciaires.

Toute personne traitant avec la Fiducie relativement à toute question ayant trait aux éléments d'actif de la Fiducie ou à tout droit, titre de propriété ou intérêt dans ceux-ci, ou ayant trait à la Fiducie ou à ses titres peut se fier à une attestation ou à une déclaration solennelle (incluant, sans restreindre la portée de ce qui précède, une attestation ou une déclaration solennelle relative à l'adoption d'une résolution des fiduciaires) signée par deux fiduciaires ou le secrétaire ou, sans restreindre la portée de ce qui précède, toute autre personne autorisée par les fiduciaires, ayant les qualités, le pouvoir et le mandat des fiduciaires, ou toute autre personne autorisée à agir pour le compte et au nom de la Fiducie. Nulle personne traitant avec les fiduciaires ne s'engage à voir à l'affectation des fonds ou des biens confiés aux fiduciaires ou dont ces derniers ont la maîtrise. La réception de sommes d'argent ou autre contrepartie par les fiduciaires ou pour son compte lie la Fiducie.

#### Paragraphe 4.6 Décisions des fiduciaires liant les intéressés.

Toutes les décisions prises de bonne foi par les fiduciaires au sujet de toute question ayant trait à la Fiducie, incluant, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, la conformité de tout investissement ou de toute disposition aux exigences du présent contrat de fiducie, sont définitives et obligatoires et lient la Fiducie et tous les porteurs de parts (et, lorsqu'un porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéficiaires ou une caisse ou un régime de retraite, tels qu'ils sont définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), ou tout autre fonds ou régime enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), les bénéficiaires du régime et les titulaires du régime anciens, actuels et futurs) et les parts de la Fiducie sont émises et vendues à la condition expresse que ces décisions lient les intéressés tel qu'il est stipulé ci-dessus.

#### Paragraphe 4.7 Conflit d'intérêts.

Lorsqu'un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie :

- 4.7.1 est partie à un contrat important ou une opération importante ou à un projet de contrat important ou d'opération importante avec la Fiducie (incluant un contrat ou une opération comportant l'acquisition ou la disposition d'un investissement dans un bien immobilier ou un accord de coentreprise);
- 4.7.2 est un administrateur ou un membre de la direction d'une personne qui est partie à un contrat important ou une opération importante ou à un projet de contrat important ou d'opération importante avec la Fiducie, ou détient une participation importante dans une telle personne;



- 4.7.3 le fiduciaire ou le membre de la direction de la Fiducie, selon le cas, doit divulguer par écrit aux fiduciaires la nature et l'étendue de son intérêt dans ce contrat ou cette opération ou demander qu'elles soient consignées dans le procès-verbal de la réunion des fiduciaires ou du comité d'investissement, selon le cas; cet intérêt doit être divulgué de la manière suivante :
- 4.7.4 dans le cas du fiduciaire, la nature et l'étendue de son intérêt dans un contrat ou une opération doivent être divulguées :
- 4.7.4.1 lors de la réunion des fiduciaires ou du comité d'investissement, selon le cas, à l'occasion de laquelle un projet de contrat ou d'opération est étudié;
- 4.7.4.2 si le fiduciaire n'est pas intéressé dans le projet de contrat ou d'opération au moment de cette réunion, à la première réunion qui suit le moment où il devient intéressé;
- 4.7.4.3 si le fiduciaire devient intéressé après la passation du contrat ou la conclusion de l'opération, à la première réunion qui suit le moment où il devient intéressé;
- 4.7.4.4 si une personne qui est intéressée dans un contrat ou une opération devient ultérieurement fiduciaire, à la première réunion qui suit le moment où elle devient fiduciaire;
- 4.7.5 dans le cas d'un membre de la direction de la Fiducie qui n'est pas un fiduciaire, celui-ci doit divulguer la nature et l'étendue de son intérêt dans un contrat ou une opération :
- 4.7.5.1 aussitôt que cette personne constate que le contrat ou l'opération ou le projet de contrat ou d'opération doit être soumis à l'étude ou a été étudié lors d'une réunion des fiduciaires ou du comité d'investissement;
- 4.7.5.2 si cette personne devient intéressée après la passation du contrat ou la conclusion de l'opération, aussitôt que cette personne devient intéressée;
- 4.7.5.3 si une personne qui est intéressée dans un contrat ou une opération devient ultérieurement un membre de la direction de la Fiducie qui n'est pas un fiduciaire, aussitôt qu'elle devient membre de la direction de la Fiducie;
- 4.7.6 malgré les alinéas 4.7.1 et 4.7.2, lorsque le présent paragraphe 4.7 s'applique à une personne relativement à un contrat important ou une opération importante ou à un projet de contrat important ou d'opération importante qui, dans le cours normal des activités de la Fiducie, ne requiert pas l'approbation des fiduciaires ou des porteurs de parts, cette personne est tenue de divulguer par écrit aux fiduciaires la nature et l'étendue de son intérêt ou de demander qu'elles soient consignées dans le procès-verbal de la réunion des fiduciaires ou du comité d'investissement, selon le cas, dès qu'elle constate son intérêt dans le contrat ou l'opération ou le projet de contrat ou d'opération;
- 4.7.7 un fiduciaire visé par le présent paragraphe 4.7 ne peut voter sur aucune résolution visant à approuver ledit contrat ou ladite opération à moins que le contrat ou l'opération :
- 4.7.7.1 n'ait trait principalement à sa rémunération à titre de fiduciaire, de membre de la direction, d'employé ou de mandataire de la Fiducie ou d'un membre du groupe de celle-ci;

- 4.7.7.2 n'ait trait à l'indemnisation prévue au paragraphe 15.1 ou à l'achat d'une police d'assurance responsabilité ainsi qu'il est autorisé en vertu des présentes;
- 4.7.8 aux fins des présentes, un avis général donné aux fiduciaires par un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie, au moyen duquel celui-ci divulgue qu'il doit être considéré, pour les raisons énoncées ci-après, comme étant intéressé dans un contrat passé ou une opération conclue avec une partie, constitue une déclaration d'intérêt suffisante à l'égard du contrat ou de l'opération :
- 4.7.8.1 le fiduciaire ou le membre de la direction est administrateur ou membre de la direction d'une partie ou agit en qualité similaire à l'égard de la partie;
- 4.7.8.2 le fiduciaire ou le membre de la direction a un intérêt important dans la partie;
- 4.7.8.3 un changement important s'est produit dans la nature de l'intérêt qu'a le fiduciaire ou le membre de la direction dans la partie;
- 4.7.9 si une assemblée des porteurs de parts est convoquée aux fins de confirmer ou d'approuver un contrat ou une opération faisant l'objet d'un avis général donné aux fiduciaires, l'avis et l'étendue de l'intérêt de cette personne dans le contrat ou l'opération divulgués par l'avis général doivent être suffisamment détaillés dans l'avis de convocation de ladite assemblée des porteurs de parts ou dans une circulaire de sollicitation de procurations devant être fournie en vertu du présent contrat de fiducie ou de la loi;
- 4.7.10 lorsqu'un contrat important est passé ou qu'une opération importante est conclue entre la Fiducie et un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie, ou entre la Fiducie et une autre personne dont un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie est un administrateur ou un membre de la direction ou dans laquelle il a un intérêt :
- 4.7.10.1 cette personne n'est pas tenue de rendre compte à la Fiducie ou aux porteurs de parts des bénéfiques ou des gains qu'elle réalise en raison du contrat ou de l'opération;
- 4.7.10.2 le contrat ou l'opération ne sont pas entachés de nullité ni susceptibles d'annulation;
- du seul fait de cette relation ou du fait que cette personne assiste ou que sa présence est prise en compte pour déterminer qu'il y a quorum à la réunion des fiduciaires ou du comité d'investissement à l'occasion de laquelle le contrat ou l'opération ont été autorisés si cette personne a divulgué son intérêt conformément au présent paragraphe 4.7 et que le contrat ou l'opération ont été approuvés par les fiduciaires ou les porteurs de parts et étaient raisonnables et équitables pour la Fiducie au moment où ils ont été approuvés;
- 4.7.11 malgré toute disposition du présent paragraphe 4.7, sans toutefois restreindre la portée générale de l'alinéa 4.7.9, un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie, agissant avec intégrité et de bonne foi, n'est pas tenu, du seul fait qu'il exerce sa charge ou occupe son poste, de rendre compte à la Fiducie ou aux porteurs de parts des bénéfiques et des gains qu'il réalise en raison d'un tel contrat ou d'une telle opération; le contrat ou l'opération, s'ils étaient raisonnables et équitables pour la Fiducie au moment où ils ont été approuvés, ne sont pas entachés de nullité ni susceptibles d'annulation lorsque :
- 4.7.11.1 le contrat ou l'opération est confirmé ou approuvé par voie de résolution spéciale;

- 4.7.11.2 la nature et l'étendue de l'intérêt de cette personne dans le contrat ou l'opération sont divulguées de façon raisonnablement détaillée dans l'avis de convocation de l'assemblée ou dans une circulaire de sollicitation de procurations devant être fournie en vertu du présent contrat de fiducie ou de la loi;
- 4.7.11.3 le contrat ou l'opération était raisonnable et équitable pour la Fiducie lors de son approbation ou de sa confirmation;
- 4.7.12 sous réserve des alinéas 4.7.9 et 4.7.11, lorsqu'un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie omet de divulguer son intérêt dans un contrat important ou une opération importante conformément au présent contrat de fiducie ou déroge de toute autre manière au présent paragraphe 4.7, les fiduciaires ou les porteurs de parts, outre les droits dont ils peuvent se prévaloir ou les recours qu'ils peuvent exercer en droit en cas de manquement d'un fiduciaire ou d'un membre de la direction, peuvent s'adresser à un tribunal pour obtenir l'annulation du contrat ou de l'opération ou ordonner à cette personne de rendre compte à la Fiducie des bénéfices ou des gains qu'elle a réalisés.

## **ARTICLE 5**

### **LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION**

Paragraphe 5.1 Lignes directrices en matière d'investissement.

L'actif de la Fiducie ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-après :

- 5.1.1 la Fiducie concentrera ses activités d'acquisition directes et indirectes sur des immeubles existants productifs de revenu qui sont des immobilisations de la Fiducie, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents et des actifs accessoires qui sont nécessaires pour la propriété de ces immeubles, pour leur utilisation ou leur exploitation;
- 5.1.2 malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, la Fiducie ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels : (i) les parts ne constitueraient plus des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement », d'une « fiducie de placement immobilier » ou d'une « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la Loi de l'impôt; (ii) les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéficiaires; (iii) la Fiducie serait tenue de payer l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt; ou (iv) la Fiducie devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites imposées aux placements;
- 5.1.3 la Fiducie peut, directement ou indirectement, investir dans une entente de coentreprise ou une entente similaire (y compris une copropriété, une société par actions, une société en nom collectif, une société en commandite et une société à responsabilité limitée) afin de détenir, directement ou indirectement, des participations principalement dans des biens immobiliers ou des participations ou des investissements qu'elle est par ailleurs autorisée à détenir, pourvu que cette entente renferme des modalités et conditions que les fiduciaires jugent raisonnables sur le plan commercial en ce qui concerne les restrictions au transfert, la liquidité de la Fiducie, les obligations à l'égard des dettes de tiers et la gestion de la participation, selon le cas;
- 5.1.4 à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada ou

de la Caisse centrale Desjardins, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 ou par la Caisse centrale Desjardins venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, ou d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement, ou, sauf dans la mesure permise par les lignes directrices en matière d'investissement et les principes d'exploitation de la Fiducie énoncés dans les présentes, la Fiducie ne peut détenir de titres d'une personne que dans la mesure où ces titres constitueraient, directement ou indirectement, un investissement ou une participation dans un bien immobilier ou dans une entité formée et exploitée, en totalité ou en partie aux fins d'exercer des activités accessoires à la propriété de biens immobiliers dont la Fiducie détient la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou qu'à toute autre fin relative aux activités de la Fiducie et, à la condition en outre que, malgré toute disposition du contrat de fiducie à l'effet contraire, la Fiducie puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier ou sociétés immobilières en exploitation;

- 5.1.5 sauf dans la mesure interdite par le contrat de fiducie, la Fiducie peut, directement ou indirectement, investir dans des participations (incluant des immeubles détenus en toute propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu situés au Canada et aux États-Unis qui sont des immobilisations de la Fiducie;
- 5.1.6 la Fiducie ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier qui est une immobilisation de la Fiducie;
- 5.1.7 la Fiducie ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation à moins que l'investissement ne résulte d'une opération ou de la poursuite d'un objectif (i) suivant lequel les produits proviennent principalement, directement ou indirectement, d'un bien immobilier ou (ii) qui, directement ou indirectement, porte principalement sur la propriété, l'entretien, l'aménagement, la location, la gestion ou l'exploitation d'un bien immobilier (dans chaque cas, à l'appréciation des fiduciaires);
- 5.1.8 la Fiducie peut, directement ou indirectement, avec l'autorisation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés à titre d'immobilisations destinés à l'aménagement et à la propriété ou à d'autres projets d'aménagement, dans chaque cas, aux fins : (i) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations de la Fiducie; ou (ii) de l'aménagement de nouvelles installations qui seront des immeubles productifs de revenu qui constitueront des immobilisations de la Fiducie, pourvu que la valeur globale des investissements de la Fiducie dans des terrains non viabilisés n'excède pas 5 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- 5.1.9 la Fiducie peut, directement ou indirectement, investir dans des hypothèques immobilières, des prêts hypothécaires ou des obligations hypothécaires (incluant, avec le consentement de la majorité des fiduciaires, des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) si :
  - 5.1.9.1 le bien immobilier qui les garantit est un bien immobilier productif de revenu qui respecte par ailleurs les lignes directrices générales en matière d'investissement de la Fiducie qui sont adoptées à l'occasion par les fiduciaires conformément au présent contrat de fiducie et les restrictions qui sont énoncées dans les présentes;
  - 5.1.9.2 le montant de l'hypothèque immobilière ou du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande du bien immobilier qui le garantit, et l'hypothèque immobilière ou le prêt hypothécaire est assorti d'un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,2;

- 5.1.9.3 l'hypothèque immobilière ou le prêt hypothécaire est une hypothèque immobilière ou un prêt hypothécaire de premier rang ou de second rang inscrit sur le titre du bien immobilier donné en garantie;
- 5.1.9.4 la valeur globale des investissements de la Fiducie dans ces hypothèques immobilières et ces prêts hypothécaires n'excédera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté;
- 5.1.10 la Fiducie peut investir dans des hypothèques ou des prêts hypothécaires dans l'intention d'utiliser les hypothèques immobilières ou les prêts hypothécaires acquis pour acquérir le contrôle d'un bien immeuble productif de revenu qui respecterait par ailleurs les lignes directrices en matière d'investissement de la Fiducie, pourvu que la valeur globale des investissements de la Fiducie dans ces hypothèques immobilières et ces prêts hypothécaires n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts, compte tenu de l'investissement projeté;
- 5.1.11 sous réserve de l'alinéa 5.1.2, la Fiducie peut, directement ou indirectement, investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par la Fiducie et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts de la Fiducie dans des placements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas 5.1.4, 5.1.5, 5.1.9 et 5.1.10 ou à l'alinéa 5.2.3.

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à la Fiducie sont réputés être ceux de la Fiducie sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans une entente de coentreprise. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche la Fiducie de détenir ou de céder une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies à la date de l'investissement par la Fiducie.

## Paragraphe 5.2 Principes d'exploitation.

Le contrat de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires de la Fiducie doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-après :

- 5.2.1 la Fiducie ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ni négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; aux fins des présentes, l'expression « couverture » a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne n° 39 adoptée par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle qu'elle est modifiée de temps à autre;
- 5.2.2 i) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par la Fiducie d'une hypothèque immobilière, et (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des membres de la direction, employés ou mandataires de la Fiducie, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une ou l'autre de ces

personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de la Fiducie ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la Fiducie n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle assume lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais elle fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- 5.2.3 la Fiducie ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou de superficies à une personne qui, avec les membres de son groupe et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste valeur marchande supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts de la Fiducie;
- 5.2.4 les restrictions énoncées à l'alinéa 5.2.3 ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une ou l'autre des entités ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
- 5.2.4.1 le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
- 5.2.4.2 une société, dont les obligations, débentures ou autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86(1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* en vigueur au 31 décembre 1991;
- 5.2.4.3 une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada.
- 5.2.5 le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, de la Fiducie ou d'une société ou autre entité appartenant, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, à la Fiducie ou en propriété conjointe à la Fiducie et à d'autres personnes, y compris en copropriété avec d'autres personnes;
- 5.2.6 la Fiducie ne peut contracter ni prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de la Fiducie était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute (65 % si des débentures convertibles de la Fiducie sont en cours, y compris la pleine valeur nominale des débentures convertibles). Si, à la suite d'une acquisition ou de la variation de la valeur comptable brute, le plafond de 60 % (ou de 65 % si des débentures convertibles de la Fiducie sont en cours, y compris la pleine valeur nominale des débentures convertibles) est dépassé, la Fiducie doit réduire sa dette ou émettre des parts supplémentaires ou prendre d'autres mesures afin de respecter ce plafond dans les 12 mois suivant la date à laquelle le plafond a été dépassé, sous réserve de prolongations raisonnables que les fiduciaires approuvent;
- 5.2.7 la Fiducie ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette ou une obligation prise en charge ou contractée par une entité dans laquelle la Fiducie détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou à l'égard d'une entité dans laquelle la Fiducie détient, directement ou indirectement, une participation ou un investissement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, directement ou indirectement, à la Fiducie et à des tiers, ou à l'égard d'un bien immobilier détenu en copropriété, directement ou indirectement par la Fiducie et par des tiers, dans le cas où cette dette, si elle était consentie directement par la Fiducie, ne constituerait

pas une contravention aux restrictions énoncées dans le présent paragraphe 5.2 et dans le paragraphe 5.1;

- 5.2.8 la Fiducie doit obtenir ou étudier une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'elle entend acquérir;
- 5.2.9 la Fiducie doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif de la Fiducie, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables;
- 5.2.10 la Fiducie doit obtenir ou étudier une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'elle veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, à tout égard important, la Fiducie doit obtenir ou étudier une telle vérification effectuée, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle à la Fiducie seront réputés être ceux de la Fiducie sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une coentreprise.

Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par la Fiducie.

Paragraphe 5.3 Questions réglementaires.

Si une autorité gouvernementale ou réglementaire ayant compétence sur la Fiducie ou sur toute partie des biens de la Fiducie adopte une loi, un règlement ou une exigence qui est en conflit avec l'une ou l'autre des restrictions en matière d'investissement de la Fiducie en vigueur au moment en cause, la restriction conflictuelle sera réputée, si les fiduciaires sur avis des conseillers juridiques de la Fiducie prennent une décision en ce sens, avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour éviter ce conflit et, malgré toutes dispositions contraires contenues dans les présentes, une telle résolution des fiduciaires ne requiert pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

Paragraphe 5.4 Acquisition du portefeuille.

À la clôture de l'acquisition des immeubles (telle qu'elle est définie dans le prospectus), les fiduciaires affecteront une portion du produit, déduction faite des frais du placement et de la rémunération des preneurs fermes (tels qu'ils sont définis dans le prospectus), provenant de la vente des parts constatées par reçus de versement en vertu du prospectus, pour verser à Cominar la portion en espèces du prix d'achat du portefeuille et des éléments d'actif.

## **ARTICLE 6 PARTS DE LA FIDUCIE**

Paragraphe 6.1 Parts.

Les participations véritables dans la Fiducie constituent une seule catégorie de parts, qui peuvent être représentées par des reçus de versement. La Fiducie peut émettre un nombre illimité de parts. Dès son

émission, chaque part est indéfectiblement dévolue à son porteur. Les fiduciaires peuvent, de temps à autre, fractionner ou regrouper les parts émises et en circulation.

Paragraphe 6.2 Rang des parts.

Chaque part représente une participation indivise dans la Fiducie, égale à toutes les autres parts en circulation; toutes les parts en circulation de temps à autre confèrent le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de la Fiducie et, en cas de dissolution de la Fiducie, au partage de l'actif net de la Fiducie après règlement de toutes ses obligations; aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport aux autres parts.

Paragraphe 6.3 Contrepartie des parts.

Sous réserve des deux dernières phrases du présent paragraphe 6.3, une part n'est pas entièrement réglée tant que sa contrepartie intégrale n'a pas été reçue par la Fiducie ou pour son compte. La contrepartie de toute part doit être réglée en espèces, en biens ou en services antérieurs dont la valeur ne doit pas être inférieure au juste équivalent de la somme en espèces que la Fiducie aurait reçue si la part avait été émise en contrepartie d'une somme en espèces. Pour calculer si un bien ou des services antérieurs représentent le juste équivalent d'une contrepartie payée en espèces, les fiduciaires peuvent tenir compte des frais et dépenses raisonnables d'organisation et de réorganisation ainsi que des paiements pour le bien et les services antérieurs dont la Fiducie devrait raisonnablement bénéficier. Les parts peuvent être émises et vendues par versements, leur propriété véritable étant alors représentée par des reçus de versement, mais elles ne peuvent autrement être susceptibles d'appels de versement. Si les parts sont émises et vendues par versements, la Fiducie peut accepter ces parts en garantie du règlement des versements impayés, incluant, sans toutefois s'y restreindre, une mise en gage telle qu'elle est prévue par la convention relative aux reçus de versement.

Paragraphe 6.4 Droits de préemption.

Les parts ne comportent aucun droit de préemption.

Paragraphe 6.5 Fractions de part.

Aucun certificat ne sera émis à l'égard d'une fraction de part à laquelle une personne peut avoir droit en conséquence d'une mesure prise par les fiduciaires en vertu des présentes. Les fractions de part, sauf dans la mesure où elles représentent au total une ou plusieurs parts entières, ne confèrent à leurs porteurs aucun droit de recevoir les avis de convocation des assemblées des porteurs de parts, ni d'assister ou de voter à ces assemblées. Sous réserve des dispositions qui précèdent, la fraction de part comporte des droits, restrictions, conditions et limitations se rattachant aux parts entières proportionnellement à une part entière.

Paragraphe 6.6 Titre de propriété des éléments d'actif de la Fiducie.

Le titre de propriété des éléments d'actif de la Fiducie et le droit de diriger ses affaires appartiennent en exclusivité aux fiduciaires, sous réserve des dispositions du présent contrat de fiducie, et les porteurs de parts n'y ont aucun autre intérêt que la participation dans la Fiducie qui leur est conférée par les parts émises en vertu des présentes, tel qu'il est décrit au paragraphe 2.7. Aucun porteur de parts n'a de droit de propriété sur les éléments d'actif de la Fiducie ni n'est réputé détenir un tel droit.

Paragraphe 6.7 Attribution et émission.

Les fiduciaires ont entière discrétion pour choisir le ou les moments de l'attribution et de l'émission de parts, le mode d'émission (incluant tout régime de réinvestissement dans de nouvelles parts des distributions faites



aux porteurs de parts par la Fiducie en vigueur de temps à autre), la contrepartie de l'émission ainsi que la ou les personnes ou la catégorie de personnes auxquelles l'émission est destinée. Si les parts sont émises, en totalité ou en partie, pour une contrepartie autre qu'en espèces, la résolution des fiduciaires prévoyant l'attribution et l'émission de ces parts doit faire état du juste équivalent en espèces de l'autre contrepartie reçue.

Paragraphe 6.8 Droits, bons de souscription et options.

Les fiduciaires peuvent créer et émettre des droits, des bons ou des options, permettant de souscrire des parts entièrement libérées, qui peuvent être exercés ou levés à un ou plusieurs prix de souscription ou de levée et à un ou plusieurs moments que les fiduciaires fixent. Les droits, bons de souscription ou options ainsi créés peuvent être émis moyennant telle contrepartie ou sans contrepartie, le tout tel que les fiduciaires le déterminent. Un droit, un bon de souscription ou une option ne constituent pas une part et son porteur n'est pas un porteur de parts. Dès que les fiduciaires approuvent un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres pour les fiduciaires, les membres de la direction ou les employés de la Fiducie, le comité de la rémunération peut, dès que l'autorité lui en est déléguée par les fiduciaires, octroyer des options selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans ce régime.

Paragraphe 6.9 Commissions et escomptes.

Les fiduciaires peuvent prévoir le paiement de commissions par la Fiducie ou accorder des escomptes à certaines personnes en contrepartie de la souscription ou de l'engagement de souscrire des parts, avec ou sans condition, ou de l'engagement de produire des souscriptions de parts, avec ou sans condition.

Paragraphe 6.10 Cessibilité.

Les parts sont entièrement cessibles et les fiduciaires ne doivent imposer aucune restriction à leur cession. Les fiduciaires doivent s'efforcer raisonnablement d'obtenir et de maintenir l'inscription des parts à la cote d'une ou de plusieurs bourses au Canada.

Paragraphe 6.11 Restriction à la propriété des non-résidents.

Les non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts en circulation au moment en cause, et les fiduciaires doivent informer 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 déclarations concernant les territoires où résident les propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu une telle déclaration, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres doit en informer les fiduciaires et, sur réception de leurs instructions, peut faire une annonce publique à cet effet et doit s'abstenir d'accepter toute demande de souscription de parts d'une personne, d'émettre des parts à une personne ou d'enregistrer à son nom un transfert de parts, à moins que cette personne ne produise une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres détermine que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, sur réception d'instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une garantie d'indemnisation convenable de ceux-ci, il peut expédier aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou de telle autre manière que l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres considère équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre précisé de parts ou fourni à l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada dans ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des

registres peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre les parts en question et, dans l'intervalle, il doit suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. En cas de vente, les porteurs visés cessent d'être porteurs de parts et leurs droits sont limités à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts.

Les règlements des fiduciaires peuvent inclure des dispositions pour la mise en œuvre de ces restrictions.

Paragraphe 6.12 Certificats.

Chaque porteur de parts ou son mandataire dûment autorisé a droit à un certificat portant un numéro de série d'identification à l'égard des parts qu'il détient, signé de la manière prescrite ci-après; toutefois, la Fiducie n'est pas tenue d'émettre plus d'un certificat à l'égard d'une ou de plusieurs parts détenues conjointement ou en commun par deux personnes ou plus et la délivrance d'un certificat à l'une d'entre elles est suffisante. Aucun certificat ne sera émis pour attester des fractions de part.

Paragraphe 6.13 Signature des certificats.

Les certificats représentant les parts doivent porter la signature manuscrite d'au moins un fiduciaire ou membre de la direction de la Fiducie en poste au moment de la signature; toutefois, si les fiduciaires ont nommé un agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts qui appose une contre-signature manuscrite sur ces certificats de parts, la signature des fiduciaires ou des membres de la direction de la Fiducie qui doit être apposée sur les certificats de parts peut être imprimée ou reproduite par tout autre moyen mécanique et les certificats portant une telle signature sont aussi valides que s'ils portaient une signature manuscrite. La Fiducie peut émettre un certificat portant une signature imprimée ou reproduite mécaniquement même si le signataire a cessé d'être un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie, et un tel certificat est aussi valide que si la personne en cause était un fiduciaire ou un membre de la direction de la Fiducie au moment de son émission.

Paragraphe 6.14 Frais d'émission de certificats.

Les fiduciaires peuvent exiger des frais raisonnables pour l'émission de chaque certificat.

Paragraphe 6.15 Forme du certificat.

Les certificats représentant les parts (parfois appelés les « **certificats de parts** ») doivent être dans la forme que les fiduciaires autorisent de temps à autre. Le texte définitif des certificats de parts doit être libellé à la fois en anglais et en français. Les certificats de parts peuvent être gravés, imprimés ou lithographiés, ou partiellement en une forme et partiellement en une autre, au choix des fiduciaires, et le certificat de parts émis à l'égard de l'apport initial (et tout certificat émis à un cessionnaire de cette part) peut être dactylographié.

Paragraphe 6.16 Tenue d'un registre des parts et de livres des transferts.

Les fiduciaires doivent tenir ou faire tenir, sous leur direction, un registre (le « **registre** ») dans lequel sont consignés les noms et adresses des porteurs de parts, le nombre respectif de parts qu'ils détiennent, les numéros des certificats représentant ces parts ainsi que les transferts desdites parts. Les fiduciaires peuvent désigner une ou plusieurs banques à charte ou sociétés de fiducie comme agents des transferts et agents chargés de la tenue des registres des parts, et peuvent prévoir le transfert des parts en un ou plusieurs endroits au Canada. Les agents des transferts et agents chargés de la tenue des registres ainsi désignés doivent tenir tous les registres et autres livres nécessaires (dans des cahiers reliés ou à feuilles mobiles ou dans un système de traitement mécanique ou électronique des données ou sur tout autre support d'information) afin de consigner les parts émises initialement ainsi que leur immatriculation et leur transfert.

Si les fiduciaires désignent un agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts, les parts ne sont valides que si elles portent la contre-signature manuscrite de l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres ou de son mandataire. Seules les personnes dont les parts sont inscrites au registre ont le droit de voter ou de recevoir les distributions ou d'exercer les autres droits des porteurs de parts.

Paragraphe 6.17 Inscription au registre.

Dès l'émission des parts, le nom du souscripteur ou de toute autre personne ayant droit à ces parts doit être sans délai consigné sur le registre comme porteur du nombre de parts émises à ce souscripteur ou cette autre personne, ou, si le souscripteur est déjà porteur de parts, le registre doit être modifié pour inclure ses parts supplémentaires.

Paragraphe 6.18 Transfert de parts.

Les parts constituent, à toutes les fins de la Fiducie et du présent contrat de fiducie, des biens mobiliers, que le porteur de parts peut transférer en tout temps et de temps à autre par endossement et délivrance des certificats représentant ces parts, sous réserve des modalités et des conditions prescrites par les fiduciaires de temps à autre. Aucun transfert ne sera consigné dans le registre, à moins que le cédant n'ait signé le formulaire de transfert, tel qu'il est reproduit sur le certificat de parts, et que le cessionnaire n'ait livré à l'agent des transferts ou à l'agent chargé de la tenue des registres un certificat de parts représentant les parts transférées. Sous réserve des dispositions qui précèdent, les transferts doivent être consignés dans le registre et un nouveau certificat représentant les parts ainsi transférées doit être émis au cessionnaire et, dans le cas du transfert d'une partie seulement des parts représentées par un certificat, un nouveau certificat représentant le reste des parts doit être émis au cédant.

Paragraphe 6.19 Ayants droit des porteurs de parts.

Toute personne qui a droit à des parts en conséquence du décès, de la faillite ou de l'incapacité d'un porteur de parts ou par effet de la loi doit être inscrite au registre comme porteur de ces parts et recevoir un nouveau certificat représentant ces parts sur production d'une preuve de ce droit satisfaisant les fiduciaires et livraison du certificat existant au fiduciaire ou à l'agent des transferts ou agent chargé de la tenue des registres de la Fiducie; toutefois, tant que cette inscription n'a pas eu lieu, le porteur inscrit continue d'être le porteur de ces parts et est réputé tel à toutes fins utiles, peu importe que la Fiducie, les fiduciaires ou l'agent des transferts ou agent chargé de la tenue des registres de la Fiducie aient reçu un avis officiel ou autre de ce décès, de cette faillite, de cette incapacité ou autre événement.

Paragraphe 6.20 Parts détenues conjointement ou en qualité de fiduciaire.

La Fiducie peut traiter deux personnes ou plus qui détiennent une part comme étant les propriétaires conjoints de la totalité de la participation dans cette part, à moins que la propriété ne soit expressément consignée d'une autre manière sur le registre de la Fiducie; aucune inscription ne doit cependant être faite sur le registre ou sur un certificat indiquant qu'une personne a droit de toute autre manière à une participation future, limitée ou éventuelle dans une part; toutefois, toute personne inscrite au registre comme porteur de parts peut, sous réserve des dispositions des présentes, être décrite dans le registre ou sur le certificat à titre de représentant et le libellé usuel peut être ajouté à la description du porteur pour définir la nature de son statut de représentant.

Paragraphe 6.21 Exécution des fiducies.

Les fiduciaires, les membres de la direction de la Fiducie, les porteurs de parts, les agents des transferts, agents chargés de la tenue des registres ou autres agents de la Fiducie ou des fiduciaires n'ont l'obligation de faire enquête sur aucune prétention selon laquelle un transfert d'une part ou d'un autre titre de la Fiducie

est ou serait illégal ou qu'une partie opposée est le propriétaire de la part ou de l'autre titre ou y détient une participation ou oppose une autre demande, n'ont l'obligation de veiller à l'exécution d'aucune fiducie, explicite ou implicite, ni d'aucune sûreté, d'aucune mise en gage ni d'aucun droit en équité auxquels des parts, d'autres titres ou toute participation dans ceux-ci sont ou peuvent être assujettis, ni de s'assurer que la vente ou le transfert de l'un quelconque de ces titres, parts, autres intérêts ou participations dans ceux-ci par leur porteur ou par ses représentants personnels sont autorisés par cette fiducie, cette sûreté, cette mise en gage ou ce droit, ni de reconnaître quiconque possède une participation dans ceux-ci, à l'exception de la personne inscrite à titre de porteur de parts.

#### Paragraphe 6.22 Certificats perdus.

Les fiduciaires peuvent autoriser l'émission d'un nouveau certificat représentant le même nombre de parts qu'un certificat de parts perdu, volé, détruit ou mutilé. Avant l'émission de ce nouveau certificat, les fiduciaires peuvent, à leur discrétion, exiger que le propriétaire du certificat perdu, volé, détruit ou mutilé, ou son représentant successoral, signe l'affidavit ou la déclaration solennelle qu'ils jugent nécessaires, établissant les faits relatifs à la perte, au vol, à la destruction ou à la mutilation, et fournisse à la Fiducie une caution pour « certificat perdu » ou une caution similaire d'un montant raisonnable que les fiduciaires fixent pour indemniser les fiduciaires, les agents des transferts et agents chargés de la tenue des registres. Les fiduciaires ont le pouvoir d'acquiescer, d'un ou de plusieurs assureurs, une ou plusieurs assurances globales des valeurs perdues à l'égard du remplacement de certificats perdus, volés, détruits ou mutilés. La Fiducie doit payer sur ses biens toutes les primes et autres sommes d'argent payables à cette fin, et les fiduciaires peuvent déterminer la contribution, le cas échéant, des assurés. S'ils acquiescent cette assurance globale des valeurs perdues, les fiduciaires peuvent autoriser et instruire (selon les modalités et conditions qu'ils imposent de temps à autre) l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts, le fiduciaire ou d'autres personnes couvertes par l'indemnisation constituée par cette caution de prendre toutes les mesures nécessaires pour remplacer les certificats perdus, volés, détruits ou mutilés, sans autre action ou approbation des fiduciaires.

#### Paragraphe 6.23 Décès d'un porteur de parts.

Le décès d'un porteur de parts pendant la durée de la Fiducie n'entraîne pas la dissolution de la Fiducie ni ne donne à ses représentants successoraux ou à ses héritiers le droit d'exiger une reddition de compte ou d'instituer d'action devant les tribunaux ou autrement contre d'autres porteurs de parts ou contre les fiduciaires, les membres de la direction de la Fiducie ou à l'égard des biens de la Fiducie, mais confère uniquement aux représentants successoraux ou aux héritiers du porteur de parts défunt le droit de demander et de recevoir, conformément aux dispositions du paragraphe 6.19, un nouveau certificat de parts à la place du certificat détenu par le porteur de parts défunt et, sur acceptation de ce nouveau certificat, les représentants successoraux ou les héritiers du porteur de parts défunt lui sont subrogés dans tous ses droits en vertu du présent contrat de fiducie.

#### Paragraphe 6.24 Paiements non réclamés.

Si les fiduciaires détiennent des montants devant être payés aux porteurs de parts en vertu de l'article 10 ou en vertu de toute autre disposition, parce que ces montants n'ont pas été réclamés ou ne peuvent être payés pour un motif quelconque, ni les fiduciaires ni aucun agent de décaissement des distributions n'ont l'obligation d'investir ou de réinvestir ce montant et ont uniquement l'obligation de détenir ce montant dans un compte courant ou un autre compte ne portant pas intérêt auprès d'une banque à charte ou d'une société de fiducie, en attendant que le paiement puisse être fait à cette personne ou aux personnes y ayant droit. Les fiduciaires doivent, dans la mesure où ils y sont tenus par la loi, et peuvent en tout temps avant d'y être tenus, verser la totalité ou une partie de ces montants à un tribunal de la province où la Fiducie a son siège social ou au curateur public (ou à un autre fonctionnaire ou organisme similaire du gouvernement) de

la province où la Fiducie a son siège social et le reçu qu'ils en obtiennent constitue pour les fiduciaires une quittance et une libération de leurs obligations.

Paragraphe 6.25 Rachat de parts.

La Fiducie peut acheter en vue d'annulation la totalité en tout temps ou une partie de temps à autre des parts en circulation, à un prix par part (ou fraction de part, s'il y a lieu) et selon des modalités déterminées par les fiduciaires en conformité avec les règlements, les lois, la réglementation ou les politiques en matière de valeurs mobilières ou les politiques de toute bourse compétente.

Paragraphe 6.26 Reçus de versement.

La Fiducie peut exercer tous les droits que lui confère toute convention relative aux reçus de versement en cas de non-paiement d'un versement par le porteur inscrit d'un reçu de versement, incluant plus particulièrement ses droits en vertu de l'article 3 de la convention relative aux reçus de versement. Les dispositions de l'article 3 de la convention relative aux reçus de versement sont par les présentes intégrées par renvoi dans les présentes. Pour plus de certitude, il est confirmé que : (i) les parts constatées par reçus de versement devant être mises en gage en vertu de la convention relative aux reçus de versement par les preneurs fermes (tels qu'ils sont définis dans le prospectus) demeureront des parts en circulation, malgré le fait que lesdites parts constatées par reçus de versement soient inscrites au nom du dépositaire (tel qu'il est défini dans la convention relative aux reçus de versement) comme porteur pour le compte de la Fiducie ou de son cessionnaire en sa capacité de créancier de ladite mise en gage; (ii) les parts constatées par reçus de versement ainsi que mises en gage sont, sous réserve des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, la propriété véritable des porteurs des reçus de versement; et (iii) la Fiducie, ou son cessionnaire, a le droit, en vertu de l'article 3 de la convention relative aux reçus de versement, entre autres choses, d'accepter ces parts constatées par reçus de versement en guise de paiement ou de négocier ces parts constatées par reçus de versement de la manière que les fiduciaires jugent à propos (incluant, sans restriction, leur vente), le tout sous réserve des dispositions de la convention relative aux reçus de versement, sans avoir l'obligation de les annuler, le tout malgré les dispositions du paragraphe 6.25.

Paragraphe 6.27 Offres publiques d'achat.

6.27.1 Si, dans les 120 jours suivant la date de son lancement, une offre publique d'achat est acceptée par les porteurs d'au moins 90 % des parts, sauf les parts détenues à la date du lancement de l'offre publique d'achat par l'initiateur, un membre du même groupe ou une personne ayant des liens avec l'initiateur ou pour leur compte, l'initiateur a le droit, en se conformant au présent paragraphe 6.27, d'acquérir les parts détenues par les porteurs dissidents.

6.27.2 L'initiateur peut acquérir les parts des porteurs dissidents en leur envoyant, par courrier recommandé, dans les 60 jours la date d'expiration de l'offre publique d'achat et, en tout état de cause, dans les 180 jours de la date de l'offre, un avis précisant à la fois :

6.27.2.1 que les porteurs détenant plus de 90 % des parts en cause ont accepté l'offre;

6.27.2.2 que l'initiateur est tenu de prendre livraison et de régler le prix des parts des porteurs ayant accepté l'offre, ou qu'il l'a déjà fait;

6.27.2.3 que les porteurs dissidents doivent décider :

6.27.2.3.1 soit de lui céder leurs parts selon les conditions offertes aux porteurs ayant accepté l'offre;

- 6.27.2.3.2 soit d'exiger le paiement de la juste valeur de leurs parts en conformité avec les alinéas 6.27.8 à 6.27.17, en le lui faisant savoir dans les 20 jours de la réception de l'avis;
  - 6.27.2.4 qu'à défaut de donner avis conformément à la division 6.27.2.3.2, ils sont réputés avoir choisi de lui céder leurs parts aux conditions faites aux porteurs ayant accepté l'offre;
  - 6.27.2.5 qu'ils doivent envoyer leurs parts en cause à la Fiducie dans les 20 jours de la réception de l'avis.
- 6.27.3 L'initiateur envoie à la Fiducie, simultanément, l'avis mentionné à l'alinéa 6.27.2 et, pour chaque part détenue par un porteur dissident, un avis d'opposition indiquant le nom et l'adresse de l'imitateur et le nom du porteur dissident.
- 6.27.4 Les porteurs dissidents doivent, dans les 20 jours de la réception de l'avis mentionné à l'alinéa 6.27.2, envoyer à la Fiducie les certificats des parts visées par l'offre.
- 6.27.5 Dans les 20 jours de l'envoi de l'avis mentionné à l'alinéa 6.27.2, l'initiateur doit remettre à la Fiducie des fonds ou toute autre contrepartie, qu'il aurait eu à remettre aux porteurs dissidents s'ils avaient accepté l'offre conformément à la division 6.27.2.3.1.
- 6.27.6 La Fiducie est réputée détenir en fiducie, pour le compte des porteurs dissidents, les fonds ou toute autre contrepartie reçus en vertu de l'alinéa 6.27.5; elle doit déposer les fonds à un compte distinct ouvert auprès d'une banque ou d'une autre personne morale bénéficiant de l'assurance de la Société d'assurance-dépôts du Canada (ou son remplaçant) ou de la Régie de l'assurance-dépôts du Québec (ou son remplaçant) et confier toute autre contrepartie à la garde d'une de ces institutions.
- 6.27.7 Dans les 30 jours de l'envoi de l'avis mentionné à l'alinéa 6.27.2, la Fiducie doit :
- 6.27.7.1 délivrer à l'initiateur les certificats des parts que détenaient les porteurs dissidents;
  - 6.27.7.2 remettre aux porteurs dissidents qui acceptent l'offre conformément à la division 6.27.2.3.1 et qui envoient leurs certificats de parts conformément à l'alinéa 6.27.4, les fonds ou toute autre contrepartie auxquels ils ont droit, sans tenir compte des fractions de parts dont le règlement peut toujours se faire en numéraire;
  - 6.27.7.3 envoyer aux porteurs dissidents qui ne sont pas conformés à l'alinéa 6.27.4, un avis les informant que :
    - 6.27.7.3.1 leurs parts ont été annulées;
    - 6.27.7.3.2 la Fiducie ou toute autre personne désignée détient pour eux en fiducie les fonds ou toute autre contrepartie auxquels ils ont droit;
    - 6.27.7.3.3 la Fiducie leur enverra, sous réserve des alinéas 6.27.8 à 6.27.17, les fonds ou toute autre contrepartie dès réception de leurs parts.
- 6.27.8 L'initiateur peut, dans les 20 jours de la remise prévue à la division 6.27.2.3.2, demander au tribunal de fixer la juste valeur des parts des porteurs dissidents qui souhaitent la recevoir conformément à l'alinéa 6.27.5.

- 6.27.9 Faute par l'initiateur de saisir le tribunal conformément à l'alinéa 6.27.8, les porteurs dissidents bénéficient d'un délai supplémentaire de 20 jours pour le faire.
- 6.27.10 Le porteur dissident, qui n'a pas saisi le tribunal conformément à l'alinéa 6.27.9 et dans le délai qui y est fixé, est censé avoir transféré ses parts à l'initiateur aux mêmes conditions que celui-ci a acquis celles des porteurs ayant accepté l'offre.
- 6.27.11 Les demandes prévues aux alinéas 6.27.8 ou 6.27.9 doivent être présentées au tribunal du ressort du siège social de la Fiducie ou de la résidence du porteur dissident, si celle-ci est fixée dans une province où la Fiducie exerce son activité commerciale.
- 6.27.12 Dans le cadre d'une demande visée aux alinéas 6.27.8 ou 6.27.9, les porteurs dissidents ne sont pas tenus de fournir caution pour les frais.
- 6.27.13 Sur demande présentée conformément aux alinéas 6.27.8 ou 6.27.9 :
- 6.27.13.1 tous les porteurs dissidents visés à la division 6.27.2.3.2, dont les parts n'ont pas été acquises par l'initiateur, sont mis en cause et liés par la décision du tribunal;
  - 6.27.13.2 l'initiateur avise chaque porteur dissident concerné de la date, du lieu et des conséquences de la demande, ainsi que de son droit de comparaître en personne ou par ministère d'avocat.
- 6.27.14 Avant de fixer la juste valeur des parts de tous les porteurs dissidents, le tribunal peut, sur demande présentée conformément aux alinéas 6.27.8 ou 6.27.9, décider s'il existe d'autres porteurs dissidents à mettre en cause.
- 6.27.15 Le tribunal peut charger des estimateurs experts de l'aider à fixer la juste valeur des parts des porteurs dissidents.
- 6.27.16 L'ordonnance définitive est rendue contre l'initiateur, en faveur de chaque porteur dissident, et indique la valeur des parts fixée par le tribunal.
- 6.27.17 À l'occasion des procédures prévues au présent paragraphe 6.27, le tribunal peut rendre toute ordonnance qu'il estime pertinente et, notamment :
- 6.27.17.1 fixer le montant ou numéraire ou toute autre contrepartie, à détenir en fiducie conformément à de l'alinéa 6.27.6;
  - 6.27.17.2 faire détenir le montant en numéraire ou autre contrepartie par une personne autre que la Fiducie;
  - 6.27.17.3 allouer, sur la somme à payer à chaque porteur dissident, des intérêts à un taux raisonnable pour la période comprise entre la date d'envoi des certificats de parts conformément à l'alinéa 6.27.4 et celle du paiement.

Paragraphe 6.28 Procuration.

Chaque porteur de parts constitue par les présentes les fiduciaires et chacun d'entre eux, ainsi que leurs successeurs et ayants droit, son fondé de pouvoir, avec plein pouvoir de substitution, pour agir pour son

compte, en son nom et à sa place, avec plein pouvoir et autorité et pour signer, sous son sceau ou autrement, accuser réception, livrer, déposer ou enregistrer, au besoin :

- 6.28.1 le présent contrat de fiducie, toute modification qui y est apportée et tout autre document requis ou souhaitable pour rendre la Fiducie admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, et maintenir ce statut;
- 6.28.2 tout effet, acte, contrat ou document relatif à la poursuite des activités et des affaires de la Fiducie tels qu'ils sont autorisés par le présent contrat de fiducie;
- 6.28.3 tous les documents de transmission, de transfert et autres requis dans le cadre de la dissolution ou de la liquidation de la Fiducie en conformité avec les modalités du présent contrat de fiducie;
- 6.28.4 tous et chacun des choix, décisions et désignations, faits conjointement avec des tierces parties ou autrement, en vertu de la Loi de l'impôt ou de toute autre loi sur les impôts ou autre législation similaire du Canada ou de tout autre territoire, à l'égard des affaires de la Fiducie ou de la participation d'un porteur de parts dans la Fiducie.

La procuration accordée par les présentes est, dans la mesure permise par les lois applicables, irrévocable et valide même par suite de la cession de la totalité ou d'une partie des participations du porteur de parts dans la Fiducie et elle lie les héritiers, les exécuteurs, les liquidateurs, les administrateurs et les autres représentants successoraux, remplaçants et ayants droit du porteur de parts et elle est faite à leur avantage.

## **ARTICLE 7**

### **ASSEMBLÉES DES PORTEURS DE PARTS**

#### Paragraphe 7.1 Assemblée annuelle.

On doit tenir une assemblée annuelle des porteurs de parts à la date, à l'heure et en un lieu prescrits par les fiduciaires, aux fins d'élire les fiduciaires, de nommer les auditeurs de la Fiducie et de délibérer de toute autre question soulevée par les fiduciaires ou pouvant être dûment soumise à l'assemblée. L'assemblée annuelle des porteurs de parts doit avoir lieu après l'envoi, aux porteurs de parts, du rapport annuel dont il est question au paragraphe 16.6, et en tout état de cause, dans les 180 jours suivant la fin de chaque exercice de la Fiducie. La Fiducie peut demander au tribunal de rendre une ordonnance prolongeant le délai de convocation d'une assemblée annuelle.

#### Paragraphe 7.2 Autres assemblées.

Les fiduciaires sont en tout temps habilités à convoquer des assemblées extraordinaires des porteurs de parts dont ils fixent la date, l'heure et le lieu. Les porteurs de parts qui détiennent au total 5 % au moins des parts en circulation de la Fiducie peuvent exiger des fiduciaires la convocation d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts aux fins énoncées dans leur requête. La requête doit donner suffisamment de détails concernant les points inscrits à l'ordre du jour de la future assemblée et doit être envoyée à chaque fiduciaire, au siège social de la Fiducie. Dès réception de la requête, les fiduciaires doivent convoquer une assemblée des porteurs de parts pour délibérer des points qui y sont énoncés, sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants : a) une date de référence a été fixée pour une assemblée des porteurs de parts et un avis de cette assemblée a été donné à chaque bourse du Canada à la cote de laquelle les parts sont inscrites; b) les fiduciaires ont convoqué une assemblée des porteurs de parts et donné un avis de cette assemblée conformément au paragraphe 7.3; ou c) en ce qui a trait aux points à l'ordre du jour énoncés dans la requête :



- 7.2.1 il apparaît nettement que les points énoncés ont pour objet principal soit de faire valoir, contre la Fiducie, les fiduciaires, les membres de la direction de la Fiducie ou les porteurs de parts, une réclamation personnelle ou d'obtenir d'eux la réparation d'un grief personnel, soit de servir des fins générales d'ordre économique, politique, racial, religieux, social ou analogue;
- 7.2.2 au cours des deux années précédant la réception de sa requête, le porteur de parts ou son fondé de pouvoir avait omis de présenter, à l'assemblée, un point énoncé dans une requête que, à sa demande, la Fiducie avait fait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations à l'occasion de cette assemblée;
- 7.2.3 à la demande du porteur de parts, une question à peu près identique figurant dans une circulaire de sollicitation de procurations (incluant une circulaire de sollicitation de procurations dissidente) a été soumise aux porteurs de parts et rejetée dans les deux années précédant la réception de la requête;
- 7.2.4 dans un but de publicité, il y a abus des droits que confère le paragraphe 7.2.

Faute par les fiduciaires de convoquer l'assemblée dans les 21 jours suivant la réception de la requête, tout porteur de parts signataire de celle-ci peut le faire conformément aux dispositions des paragraphes 7.3 et 7.9 et aux règlements des fiduciaires, avec les adaptations nécessaires. S'il n'y a pas de fiduciaires, les membres de la direction de la Fiducie doivent convoquer sans tarder une assemblée extraordinaire des porteurs de parts aux fins d'élire de nouveaux fiduciaires. Dans le présent contrat de fiducie, on doit entendre par « assemblée des porteurs de parts » aussi bien une assemblée annuelle que toute autre assemblée des porteurs de parts.

Paragraphe 7.3 Avis d'assemblées des porteurs de parts.

- 7.3.1 Les fiduciaires doivent poster ou remettre un avis de toutes les assemblées des porteurs de parts à chaque porteur de parts dont l'adresse figure sur le registre, à chaque fiduciaire et aux auditeurs de la Fiducie entre le 50<sup>e</sup> et le 21<sup>e</sup> jour qui précèdent l'assemblée.
- 7.3.2 Il n'est pas nécessaire d'envoyer un avis de convocation à l'assemblée aux porteurs de parts qui n'étaient pas inscrits dans les registres de la Fiducie ou de son agent des transferts à la date de référence pour l'assemblée, mais le défaut de recevoir l'avis de convocation ne prive pas le porteur de parts du droit de voter à l'assemblée.
- 7.3.3 Il suffit, pour donner avis de tout ajournement de moins de 30 jours d'une assemblée, d'en faire l'annonce lors de l'assemblée en question.
- 7.3.4 Avis de tout ajournement, en une ou en plusieurs fois, pour au moins 30 jours doit être donné comme pour une assemblée initiale.
- 7.3.5 Tous les points de l'ordre du jour des assemblées extraordinaires et des assemblées annuelles des porteurs de parts sont réputés être des questions spéciales; font exception à cette règle l'examen des états financiers et du rapport de l'auditeur, l'élection des fiduciaires et le renouvellement du mandat de l'auditeur en poste à l'assemblée annuelle.
- 7.3.6 L'avis de toute assemblée des porteurs de parts énonce les points de l'ordre du jour. Malgré la phrase qui précède, l'avis de l'assemblée des porteurs de parts à l'ordre du jour de laquelle des questions spéciales sont inscrites (i) énonce leur nature, avec suffisamment de détails pour permettre aux porteurs de parts de se former un jugement éclairé sur celles-ci, et (ii) reproduit le libellé de toute résolution spéciale devant être soumise à l'assemblée.

Paragraphe 7.4 Propositions des porteurs de parts.

- 7.4.1 Sous réserve des alinéas 7.4.2 et 7.4.3, un porteur inscrit ou un propriétaire véritable de parts peut (i) soumettre à la Fiducie un avis de toute question qu'il se propose de soulever à une assemblée annuelle des porteurs de parts (une « **proposition** ») et (ii) discuter à l'assemblée de toute question qui aurait pu faire l'objet d'une proposition de sa part.
- 7.4.2 Pour soumettre une proposition, toute personne doit :
- 7.4.2.1 soit avoir été, pendant au moins la période de six mois précédant immédiatement la date de présentation de la proposition, le porteur inscrit ou le propriétaire véritable (i) d'au moins 1 % du nombre total de parts en circulation, à la date de présentation de la proposition, ou (ii) de parts dont la juste valeur marchande, déterminée à la fermeture des bureaux la veille de la date de présentation de la proposition, est d'au moins 2 000 \$;
- 7.4.2.2 soit avoir eu l'appui de personnes qui, pendant au moins la période de six mois précédant immédiatement la date de présentation de la proposition, collectivement et avec ou sans elle, sont les porteurs inscrits ou les propriétaires véritables (i) d'au moins 1 % du nombre total de parts en circulation, à la date de présentation de la proposition, ou (ii) de parts dont la juste valeur marchande, déterminée à la fermeture des bureaux la veille de la date de présentation de la proposition, est d'au moins 2 000 \$.
- 7.4.3 La proposition doit être accompagnée des renseignements suivants : (i) le nom et l'adresse de son auteur et le nom et l'adresse des personnes qui l'appuient, s'il y a lieu; et (ii) le nombre de parts que l'auteur de la proposition et les personnes qui l'appuient, s'il y a lieu, détiennent ou dont ils sont propriétaires et la date d'acquisition des parts.
- 7.4.4 Si la Fiducie en fait la demande dans les 14 jours suivant la réception de la proposition, l'auteur de la proposition doit fournir, dans les 21 jours suivant la date de réception de la demande de la Fiducie ou, si la demande lui a été envoyée par la poste, dans les 21 jours suivant la date du cachet de la poste apposé sur l'enveloppe contenant la demande, la preuve qu'il remplit les conditions énoncées à l'alinéa 7.4.2.
- 7.4.5 La Fiducie doit faire figurer la proposition dans sa circulaire de sollicitation de procurations transmise relativement à son assemblée annuelle ou l'y annexer.
- 7.4.6 La Fiducie doit, à la demande de l'auteur de la proposition, joindre ou annexer à sa circulaire de sollicitation de procurations transmise relativement à son assemblée annuelle un exposé établi par celui-ci à l'appui de sa proposition, ainsi que ses nom et adresse. L'exposé et la proposition en question comportent au maximum 500 mots, exclusion faite de l'information prévue à l'alinéa 7.4.3.
- 7.4.7 La Fiducie n'est pas tenue de se conformer aux alinéas 7.4.5 et 7.4.6 dans l'un des cas suivants :
- 7.4.7.1 la proposition est soumise moins de 90 jours avant la date anniversaire de l'avis de la dernière assemblée annuelle envoyé aux porteurs de parts;
- 7.4.7.2 il apparaît nettement que (i) la proposition a pour objet principal de faire valoir, contre la Fiducie, les fiduciaires, les membres de la direction ou les porteurs de

parts ou d'autres titres de la Fiducie, une réclamation personnelle ou d'obtenir d'eux la réparation d'un grief personnel, ou que (ii) la proposition n'est pas liée de façon importante aux activités ou aux affaires de la Fiducie;

- 7.4.7.3 au cours de la période d'au plus deux ans précédant la réception de la proposition, l'auteur de la proposition ou son fondé de pouvoir avait omis de présenter, à une assemblée des porteurs de parts, une proposition que, à sa demande, la Fiducie avait fait figurer dans une circulaire de sollicitation de procurations relative à une assemblée des porteurs de parts;
- 7.4.7.4 une proposition à peu près identique figurant dans une circulaire de sollicitation de procurations relative à une assemblée des porteurs de parts a été présentée aux porteurs de parts à une assemblée tenue dans les cinq années précédant la réception de la proposition et la question couverte par la proposition n'a pas reçu l'appui requis. Aux fins des présentes, on entend par appui requis pour une proposition : (i) 3 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés, si la proposition n'a été présentée qu'à une seule assemblée annuelle des porteurs de parts; (ii) 6 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés à la dernière assemblée à laquelle la question a été soumise aux porteurs de parts, si la proposition a été présentée à deux assemblées annuelles des porteurs de parts; et (iii) 10 % du nombre total de parts dont les droits de vote ont été exercés à la dernière assemblée à laquelle la question a été soumise aux porteurs de parts, si la proposition a été présentée à trois assemblées annuelles des porteurs de parts ou plus;
- 7.4.7.5 dans un but de publicité, il y a abus des droits que confère le présent paragraphe 7.4;
- 7.4.8 Dans le cas où l'auteur d'une proposition ne demeure pas le porteur ou le propriétaire du nombre de parts visées à l'alinéa 7.4.2 jusqu'à la tenue de l'assemblée, la Fiducie peut refuser de faire figurer dans sa circulaire de sollicitation de procurations relative à cette assemblée ou d'y joindre toute autre proposition soumise par cette personne dans les deux ans suivant la date de l'assemblée.
- 7.4.9 Ni la Fiducie ni les personnes agissant en son nom n'engagent leur responsabilité envers les porteurs de parts ou toute autre personne en diffusant une proposition ou un énoncé en conformité avec le présent paragraphe 7.4.
- 7.4.10 Si la Fiducie refuse d'inclure une proposition dans sa circulaire de sollicitation de procurations, elle doit, dans les 21 jours suivant la réception de la proposition ou, si elle est postérieure, la réception de la preuve de propriété visée à l'alinéa 7.4.4, selon le cas, donner par écrit un avis motivé de son refus à l'auteur de la proposition.
- 7.4.11 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que, à la demande de l'auteur d'une proposition qui prétend que le refus exprimé par la Fiducie conformément à l'alinéa 7.4.7 lui cause un préjudice, un tribunal peut, par ordonnance, prendre toute mesure qu'il estime indiquée et notamment empêcher la tenue de l'assemblée à laquelle la proposition devait être présentée.
- 7.4.12 La Fiducie ou toute personne qui prétend qu'une proposition lui cause un préjudice peut demander au tribunal une ordonnance autorisant la Fiducie à ne pas joindre la proposition à la circulaire de sollicitation de procurations, et les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts

conviennent que le tribunal, s'il est convaincu que l'alinéa 7.4.7 s'applique, peut rendre toute ordonnance qu'il estime pertinente.

#### Paragraphe 7.5 Candidats aux postes de fiduciaire

- 7.5.1 Seules les personnes dont la candidature est proposée conformément à la procédure énoncée ci-après sont éligibles à titre de fiduciaires de la Fiducie. Les mises en candidature aux fins de l'élection au conseil des fiduciaires peuvent se faire à toute assemblée annuelle des porteurs de parts, ou à toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts si l'un des points à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire convoquée est l'élection de fiduciaires :
- 7.5.1.1 par le conseil des fiduciaires ou suivant ses directives, y compris au moyen d'un avis d'assemblée;
  - 7.5.1.2 par un ou plusieurs porteurs de parts, ou suivant leurs directives ou à leur demande, au moyen d'une requête présentée en conformité avec le présent article 7;
  - 7.5.1.3 par toute personne (un « **porteur de parts proposant** ») : (i) qui, à la fermeture des bureaux à la date de la remise de l'avis dont il est question ci-après dans le présent paragraphe 7.5 et à la date de référence arrêtée pour cet avis, est inscrite dans le registre en tant que porteur d'une ou de plusieurs parts conférant le droit de voter à l'assemblée, ou est propriétaire véritable de parts conférant le droit de voter à l'assemblée; et (ii) qui respecte les procédures d'avis énoncées ci-après dans le présent paragraphe 7.5.
- 7.5.2 En plus de respecter toute autre exigence applicable, le porteur de parts proposant doit remettre aux fiduciaires un avis écrit de toute mise en candidature dans le délai imparti et de la façon prévue par le présent contrat de fiducie. Toutefois, si l'avis est remis un jour qui n'est pas un jour ouvrable ou après 17 h (heure de Québec) un jour ouvrable, il sera réputé avoir été remis le jour ouvrable suivant.
- 7.5.3 Pour respecter le délai imparti, le porteur de parts proposant doit remettre son avis aux fiduciaires dans les délais suivants :
- 7.5.3.1 dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours avant la date de l'assemblée; toutefois, si l'assemblée annuelle des porteurs de parts doit avoir lieu moins de 50 jours après la date (la « **date de l'avis d'assemblée** ») de la première annonce publique de la date de l'assemblée, l'avis peut être remis au plus tard à la fermeture des bureaux le 10<sup>e</sup> jour suivant la date de l'avis d'assemblée;
  - 7.5.3.2 dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts (qui n'est pas également une assemblée annuelle) convoquée pour l'élection des fiduciaires (que l'assemblée ait ou non d'autres points à l'ordre du jour), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15<sup>e</sup> jour suivant la date de la première annonce publique de la date de l'assemblée.

- 7.5.4 Pour être en bonne et due forme, l'avis que le porteur de parts proposant remet aux fiduciaires doit contenir les renseignements suivants :
- 7.5.4.1 à l'égard de chaque personne dont le porteur de parts proposant propose la candidature à un poste de fiduciaire : (i) son nom, son âge, son adresse professionnelle et son adresse résidentielle; (ii) ses principales fonctions ou son principal emploi; (iii) la catégorie ou la série ainsi que le nombre de parts de la Fiducie qu'elle contrôle ou dont elle est propriétaire véritable ou inscrit à la date de référence pour l'assemblée des porteurs de parts (si cette date a alors été annoncée publiquement et est passée) et à la date de l'avis; et (iv) tout autre renseignement concernant la personne qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations dissidente relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable;
- 7.5.4.2 à l'égard du porteur de parts proposant qui remet l'avis, tous les détails concernant les procurations, les contrats, les conventions, les arrangements, les ententes ou les relations lui conférant le droit d'exercer les droits de vote rattachés à des parts de la Fiducie, ainsi que tout autre renseignement le concernant qui devrait figurer dans la circulaire de sollicitation de procurations dissidente relative à la sollicitation de procurations en vue de l'élection de fiduciaires conformément à la législation en valeurs mobilières applicable.
- 7.5.5 La Fiducie peut obliger tout candidat à un poste de fiduciaire indépendant à fournir les autres renseignements que la législation en valeurs mobilières exige pour déterminer l'éligibilité du candidat à un tel poste.
- 7.5.6 Seule la personne dont la candidature est présentée conformément aux dispositions du présent paragraphe 7.5 est éligible à un poste de fiduciaire de la Fiducie; toutefois, aucune disposition du présent paragraphe 7.5 n'est réputée empêcher un porteur de parts de discuter (séparément de la question des candidatures aux postes de fiduciaire), à une assemblée des porteurs de parts, de toute question à l'égard de laquelle il aurait eu le droit de soumettre un vote conformément aux modalités et conditions du présent contrat de fiducie. Le président de l'assemblée applicable a le pouvoir et le devoir de déterminer si la mise en candidature d'une personne a été faite conformément aux procédures énoncées dans les dispositions qui précèdent et, s'il établit que la mise en candidature ne respecte pas ces dispositions, il a le pouvoir et le devoir de déclarer qu'on ne doit pas tenir compte de cette mise en candidature irrégulière.
- 7.5.7 Aux fins du présent paragraphe 7.5, on entend par « **annonce publique** » de l'information figurant dans un communiqué transmis par un service pancanadien de nouvelles ou dans un document déposé publiquement par la Fiducie ou pour son compte sous son profil dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).
- 7.5.8 Malgré toute disposition qui précède, le conseil des fiduciaires peut renoncer à l'application de toute exigence prévue par le présent paragraphe 7.5.

Paragraphe 7.6 Quorum; président d'assemblée.

Lors d'une assemblée des porteurs de parts, le quorum est atteint quand au moins deux porteurs de parts ou fondés de pouvoir de porteurs de parts qui détiennent au total 25 % au moins du nombre total des parts en circulation sont présents. Le président du conseil, ou un fiduciaire désigné par les fiduciaires, doit présider toute assemblée des porteurs de parts. Si le quorum est atteint à l'ouverture d'une assemblée des porteurs

de parts, les porteurs de parts présents peuvent délibérer sur les points à l'ordre du jour de l'assemblée, même si le quorum n'est pas maintenu tout au long de l'assemblée. Si le quorum n'est pas atteint à l'ouverture d'une assemblée des porteurs de parts, les porteurs de parts présents peuvent délibérer sur l'ajournement de l'assemblée à une date, une heure et en un lieu précis, mais ne peuvent pas traiter d'autres questions.

Paragraphe 7.7 Vote.

Les porteurs de parts peuvent assister à toutes les assemblées des porteurs de parts, en personne ou par procuration, et y exercer leur droit de vote. Chaque part donne droit à une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts. Toute mesure que les porteurs de parts entendent prendre est, sauf disposition contraire du présent contrat de fiducie ou de la loi, autorisée si elle est approuvée par voie de résolution ordinaire. Le président d'assemblée ne dispose pas de voix prépondérante.

Paragraphe 7.8 Questions nécessitant le vote des porteurs de parts.

Aucune des mesures suivantes ne doit être prise sans avoir été dûment approuvée par les porteurs de parts lors d'une assemblée dûment convoquée et tenue :

- 7.8.1 sauf selon les dispositions des paragraphes 3.1, 3.3, 3.5 ou 3.6, l'élection, la désignation ou la destitution de fiduciaires;
- 7.8.2 sauf selon les dispositions du paragraphe 16.4, la désignation ou la destitution des auditeurs de la Fiducie;
- 7.8.3 toute modification du contrat de fiducie (sauf selon les dispositions des paragraphes 5.3 ou 13.1);
- 7.8.4 une augmentation ou une diminution par les porteurs de parts du nombre de fiduciaires conformément au paragraphe 3.1 (ou une autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires d'effectuer une telle augmentation ou diminution et, s'il y a lieu, de désigner des fiduciaires supplémentaires conformément au paragraphe 3.1 ou d'augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de 11 fiduciaires) ou de diminuer le nombre minimal de fiduciaires (à moins de neuf fiduciaires);
- 7.8.5 la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif de la Fiducie (autrement que dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif de la Fiducie approuvée par les fiduciaires);
- 7.8.6 le partage de tous les biens de la Fiducie conformément au paragraphe 14.2.

Sauf en ce qui a trait aux questions précisées ci-dessus au présent paragraphe 7.8 ou soumises au vote des porteurs de parts par les fiduciaires, aucun vote des porteurs de parts ne lie les fiduciaires. Les porteurs de parts ne peuvent notamment en aucun cas permettre que des porteurs de reçus de versement soient relevés de leur obligation de payer les montants dus à l'égard des parts que ces reçus de versement représentent. Cependant, aucune disposition du présent paragraphe 7.8 n'empêche les fiduciaires de soumettre au vote des porteurs de parts toute question qu'ils jugent approprié de leur soumettre.

Paragraphe 7.9 Dates de référence.

Aux fins de déterminer les porteurs de parts habiles à recevoir un avis de toute assemblée ou de toute reprise d'une assemblée et à y exercer leur droit de vote, ou habiles à recevoir toute distribution, ou à toute autre fin, les fiduciaires peuvent de temps à autre, sans donner d'avis aux porteurs de parts, clore les

registres de transfert pendant la période qu'ils fixent et qui ne doit pas dépasser 30 jours; qu'il y ait ou non clôture des registres de transfert, les fiduciaires peuvent fixer une date de référence qui tombe au plus 60 jours avant la date de toute assemblée des porteurs de parts ou d'une distribution ou de toute autre mesure, pour déterminer les porteurs de parts habiles à recevoir avis d'une assemblée ou de reprise d'une assemblée et à y exercer leur droit de vote, ou ayant qualité pour recevoir une telle distribution ou pour être traités comme porteurs de parts inscrits pour cette autre fin, selon le cas. Tout porteur de parts qui est un porteur de parts à la date de référence est habile à recevoir avis de cette assemblée ou de toute reprise de cette assemblée et à y exercer son droit de vote ou à recevoir cette distribution, même si, depuis la date de référence, il a aliéné ses parts, et aucun porteur de parts qui devient porteur de parts après cette date de référence n'est habile à recevoir un avis de cette assemblée ou de toute reprise de cette assemblée et à y exercer son droit de vote ou à recevoir cette distribution ou à être traité comme un porteur de parts inscrit pour cette autre fin.

#### Paragraphe 7.10 Procurations.

- 7.10.1 Le porteur de parts ou son fondé de pouvoir désigné sur le formulaire de procuration prescrit de temps à autre par les fiduciaires peut exercer tout droit de vote ou donner tout consentement requis ou permis en vertu du contrat de fiducie. Il n'est pas nécessaire que le fondé de pouvoir soit un porteur de parts.
- 7.10.2 Une procuration doit être signée par le porteur de parts ou par son représentant personnel muni d'une autorisation écrite.
- 7.10.3 Une procuration ne vaut que pour l'assemblée à l'égard de laquelle elle est remise et pour toute reprise de celle-ci.
- 7.10.4 Un porteur de parts peut révoquer une procuration en déposant un acte écrit signé par le porteur de parts ou par son représentant personnel muni d'une autorisation écrite : (i) au siège social de la Fiducie à tout moment jusqu'au dernier jour ouvrable, inclusivement, qui précède la date de l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci à laquelle la procuration doit être utilisée; ou (ii) auprès du président de l'assemblée, le jour de l'assemblée ou de toute reprise de celle-ci.

1.1.1 Les fiduciaires peuvent préciser, dans l'avis de convocation à une assemblée des porteurs de parts, une date limite, qui ne peut être antérieure de plus de quarante-huit (48) heures, à l'exclusion des samedis et des jours fériés, à la date de l'assemblée ou de la reprise de celle-ci en cas d'ajournement, pour le dépôt, auprès de la Fiducie ou de son mandataire, des procurations devant y être utilisées afin que les droits de vote s'y rattachant puissent être exercés. Dans tous les cas, la procuration doit avoir été reçue par la Fiducie ou son mandataire avant le début de l'assemblée pour que les droits de vote s'y rattachant puissent y être exercés.

1.1.2 Les fiduciaires peuvent solliciter des procurations des porteurs de parts ou de l'un d'entre eux à l'égard de toute question nécessitant ou permettant le vote, l'approbation ou le consentement des porteurs de parts.

#### Paragraphe 7.11 Résolution tenant lieu d'assemblée.

Une résolution écrite signée de tous les porteurs de parts habiles à voter en l'occurrence lors d'une assemblée des porteurs de parts a la même valeur que si elle avait été adoptée lors d'une assemblée des porteurs de parts.

Paragraphe 7.12 Demande de convocation d'une assemblée au tribunal

- 7.12.1 Un porteur de parts peut demander au tribunal la convocation et la tenue d'une assemblée des porteurs de parts conformément aux directives du tribunal dans l'un des cas suivants :
- 7.12.1.1 la convocation régulière de l'assemblée conformément au présent contrat de fiducie est pratiquement impossible;
  - 7.12.1.2 la tenue de l'assemblée conformément au présent contrat de fiducie est pratiquement impossible;
  - 7.12.1.3 le tribunal estime à propos d'ordonner la convocation et la tenue de l'assemblée dans les délais et de la manière qu'il indique dans ses directives pour tout autre motif.
- 7.12.2 Sans que soit restreinte la portée générale de l'alinéa 7.12.1, les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal peut, à l'occasion d'une assemblée convoquée et tenue en application du présent paragraphe 7.12, ordonner la modification ou la dispense du quorum exigé par le présent contrat de fiducie.
- 7.12.3 L'assemblée des porteurs de parts convoquée et tenue en application du présent paragraphe 7.12 est, à toutes fins, régulière.

## **ARTICLE 8 RÉUNIONS DES FIDUCIAIRES**

Paragraphe 8.1 Résolution tenant lieu de réunion.

Les fiduciaires peuvent expédier les affaires de la Fiducie en votant lors d'une réunion ou au moyen d'un consentement écrit ou d'une résolution écrite, signés de tous les fiduciaires. Un tel consentement ou une telle résolution peuvent être signés en plusieurs exemplaires.

Paragraphe 8.2 Avis de réunion.

Le président du conseil, le secrétaire ou un autre membre de la direction de la Fiducie ou deux fiduciaires peuvent convoquer de temps à autre des réunions des fiduciaires. Les réunions ordinaires des fiduciaires peuvent avoir lieu sans convocation ni avis, à une date et en un lieu fixés par les règlements des fiduciaires. Avis de la date et du lieu de toute autre réunion doit être posté ou autrement donné au moins 48 heures avant la réunion, mais tout fiduciaire peut y renoncer par écrit avant ou après la réunion. La présence d'un fiduciaire à une réunion constitue une renonciation à l'avis d'une telle réunion sauf si un fiduciaire assiste à une réunion dans le seul but de s'opposer à la délibération de tout point à l'ordre du jour en donnant comme raison que la réunion n'a pas été convoquée ou tenue conformément à la loi. Chaque comité des fiduciaires constitué par les fiduciaires peut adopter ses propres règles ou procédures pour la convocation, la conduite, l'ajournement et la réglementation de ses réunions, de la manière qu'il juge appropriée, et peut modifier ou abroger ces règles ou procédures de temps à autre, à condition, toutefois, que les règlements des fiduciaires ainsi que toutes ces règles et procédures ne soient pas incompatibles avec le présent contrat de fiducie.

Paragraphe 8.3 Quorum.

À toutes les réunions des fiduciaires ou de tout comité des fiduciaires, le quorum est atteint quand au moins la majorité des fiduciaires ou des membres de ce comité, selon le cas, sont présents en personne.



Paragraphe 8.4 Vote aux réunions.

Les questions examinées à toute réunion des fiduciaires doivent être tranchées à la majorité des voix exprimées. S'il y a égalité des voix, le président de la réunion, qui doit être le président du conseil, s'il est présent, ne dispose pas de voix prépondérante en plus de son vote initial, le cas échéant.

Paragraphe 8.5 Réunion par téléphone.

Tout fiduciaire peut participer à une réunion des fiduciaires ou de tout comité des fiduciaires par téléphone ou en utilisant tout autre appareil de communication au moyen duquel tous les participants à la réunion peuvent s'entendre les uns les autres, et un fiduciaire participant à une telle réunion est réputé, aux fins du contrat de fiducie, être présent en personne à la réunion.

## **ARTICLE 9 DÉLÉGATION DE POUVOIRS**

Paragraphe 9.1 Généralités.

Les fiduciaires peuvent constituer un ou plusieurs comités composés d'un certain nombre d'entre eux et, sous réserve du droit applicable et de toute disposition contraire des présentes, déléguer à ce ou ces comités toute partie de leurs pouvoirs. Les fiduciaires ont le pouvoir de confier tout mandat ayant trait à la Fiducie, ses éléments d'actif ou ses affaires à toute personne qu'ils désignent, qu'ils emploient ou dont ils retiennent les services par contrat. Les fiduciaires peuvent conférer ou déléguer à un gestionnaire immobilier toute autorité qu'ils jugent, à leur seule discrétion, nécessaire ou souhaitable, sous réserve du droit applicable, peu importe que cela soit conforme à l'usage. Sous réserve du paragraphe 8.4, les fiduciaires ont le pouvoir de fixer les modalités et la rémunération du gestionnaire immobilier ou de toute autre personne qu'ils emploient ou dont ils retiennent les services par contrat. Les fiduciaires ont le pouvoir d'accorder toute procuration requise dans le cadre d'un financement ou de la constitution d'une garantie.

Paragraphe 9.2 Comité d'investissement.

Les fiduciaires peuvent constituer un comité d'investissement (le « **comité d'investissement** ») composé d'un minimum de trois fiduciaires. Au moins les deux tiers des membres du comité d'investissement doivent posséder une solide expérience d'au moins cinq (5) ans du secteur de l'immobilier. Le mandat du comité d'investissement consiste à recommander aux fiduciaires l'approbation ou le rejet d'opérations projetées, incluant des acquisitions et des dispositions projetées d'investissements par la Fiducie et des emprunts (incluant la prise en charge ou l'octroi d'une hypothèque ou d'un *mortgage* par la Fiducie). Les fiduciaires peuvent déléguer au comité d'investissement le pouvoir d'approuver ou de rejeter des acquisitions, des dispositions ou des emprunts projetés, selon le cas; toutefois, les fiduciaires doivent approuver eux-mêmes une opération lorsque l'acquisition, la disposition ou l'emprunt, selon le cas, est d'un montant supérieur à 10 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts. Les questions mises en délibération lors des réunions du comité d'investissement sont tranchées à la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par consentement écrit signé par tous les membres du comité d'investissement. Tout membre du comité d'investissement peut convoquer une réunion de ce comité sur préavis d'au moins 48 heures. Si, pour un motif quelconque, un membre du comité d'investissement est inhabile à exercer son droit de vote ou à prendre part aux délibérations, les fiduciaires peuvent désigner un fiduciaire désintéressé qui n'est pas membre du comité d'investissement pour agir à titre de substitut. Malgré la constitution du comité d'investissement, les fiduciaires peuvent étudier et approuver toute question dont l'étude et l'approbation relèvent du comité d'investissement.

Paragraphe 9.3 Comité d'audit.

Les fiduciaires doivent constituer un comité d'audit (le « comité d'audit ») composé d'au moins trois fiduciaires. Le comité d'audit doit réviser les états financiers de la Fiducie et présenter son rapport sur ces états aux fiduciaires. Les auditeurs de la Fiducie sont habilités à recevoir avis de chaque réunion du comité d'audit, à y assister aux frais de la Fiducie et à y prendre la parole; si un membre du comité d'audit le demande, ils doivent assister à toute réunion du comité d'audit tenue durant leur mandat d'auditeurs. Les questions mises en délibération lors des réunions du comité d'audit sont tranchées à la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par consentement écrit signé par tous les membres du comité d'audit. Les auditeurs de la Fiducie ou un membre du comité d'audit peuvent convoquer une réunion sur préavis d'au moins 48 heures.

Paragraphe 9.4 Comité de la rémunération.

Les fiduciaires peuvent constituer un comité de la rémunération (le « comité de la rémunération ») composé d'au moins trois fiduciaires. Le mandat du comité de la rémunération consistera à réviser la rémunération de la direction de la Fiducie. Les questions mises en délibération au cours des réunions du comité de la rémunération sont tranchées à la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par consentement écrit signé par tous les membres du comité de la rémunération. Tout membre du comité de la rémunération peut convoquer une réunion du comité de la rémunération sur préavis d'au moins 48 heures. Si, pour un motif quelconque, un membre du comité de la rémunération est inhabile à exercer son droit de vote et à prendre part aux délibérations (aucun membre ne devant être considéré inhabile relativement à toute question dont il est fait mention à l'alinéa 4.7.7), les fiduciaires peuvent désigner un fiduciaire désintéressé qui n'est pas membre du comité de la rémunération pour agir à titre de substitut. Malgré la constitution du comité de la rémunération, les fiduciaires peuvent étudier et approuver toute question dont l'étude et l'approbation relèvent du comité de la rémunération.

Paragraphe 9.5 Comité des mises en candidature et de la gouvernance.

Les fiduciaires peuvent constituer un comité des mises en candidatures et de la gouvernance (le « comité des mises en candidatures et de la gouvernance ») composé d'au moins trois fiduciaires. Le mandat du comité des mises en candidatures et de la gouvernance consistera à réviser les pratiques de la Fiducie en matière de gouvernance. Les questions mises en délibération au cours des réunions du comité des mises en candidatures et de la gouvernance sont tranchées à la majorité des voix exprimées. Les décisions peuvent être prises par consentement écrit signé par tous les membres du comité des mises en candidatures et de la gouvernance. Tout membre du comité des mises en candidatures et de la gouvernance peut convoquer une réunion du comité des mises en candidatures et de la gouvernance sur préavis d'au moins 48 heures. Si, pour un motif quelconque, un membre du comité des mises en candidatures et de la gouvernance est inhabile à exercer son droit de vote et à prendre part aux délibérations (aucun membre ne devant être considéré inhabile relativement à toute question dont il est fait mention à l'alinéa 4.7.7), les fiduciaires peuvent désigner un fiduciaire désintéressé qui n'est pas membre du comité des mises en candidatures et de la gouvernance pour agir à titre de substitut. Malgré la constitution du comité des mises en candidatures et de la gouvernance, les fiduciaires peuvent étudier et approuver toute question dont l'étude et l'approbation relèvent du comité des mises en candidatures et de la gouvernance.

Paragraphe 9.6 Gestionnaire immobilier.

Les fiduciaires disposent d'un large pouvoir discrétionnaire aux fins d'autoriser un gestionnaire immobilier, sous réserve de l'autorité suprême des fiduciaires sur la direction et les affaires générales de la Fiducie, à gérer les biens immobiliers de la Fiducie, incluant l'exploitation, l'entretien, la location et la commercialisation desdits biens, à agir à titre de mandataire de la Fiducie et à signer des documents pour le compte de la Fiducie à cette fin.

Paragraphe 9.7 Pouvoirs qui ne peuvent être délégués.

- 9.7.1 9.7.1 Malgré toute disposition contraire du présent contrat de fiducie, les fiduciaires ne peuvent déléguer à un fiduciaire-gérant, à un comité de fiduciaires ou à un membre de la direction le pouvoir de faire ce qui suit :
- 9.7.1.1 soumettre aux porteurs de parts des questions qui requièrent l'approbation de ces derniers;
  - 9.7.1.2 combler les postes vacants des fiduciaires ou du vérificateur ou nommer des fiduciaires supplémentaires;
  - 9.7.1.3 émettre des parts, sauf en conformité avec l'autorisation des fiduciaires;
  - 9.7.1.4 déclarer des distributions;
  - 9.7.1.5 approuver les circulaires de sollicitation de procurations;
  - 9.7.1.6 approuver les circulaires d'offre publique d'achat ou celles des administrateurs;
  - 9.7.1.7 approuver les états financiers annuels de la Fiducie;
  - 9.7.1.8 adopter, modifier ou révoquer les règlements de la Fiducie, s'il y a lieu, ou modifier le présent contrat de fiducie.

**ARTICLE 10**  
**RECOURS DES PORTEURS DE PARTS**

Paragraphe 10.1 Droit à la dissidence.

- 10.1.1 Sous réserve du paragraphe 10.2 portant sur les recours en cas d'abus, les porteurs de parts peuvent faire valoir leur dissidence si la Fiducie décide, selon le cas :
- 10.1.1.1 d'effectuer une opération qui requiert l'approbation des porteurs de parts par voie de résolution spéciale aux termes du paragraphe 13.3, y compris, sans limitation, une vente ou une cession de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif de la Fiducie;
  - 10.1.1.2 d'effectuer une opération de fermeture ou d'éviction;
  - 10.1.1.3 de modifier le présent contrat de fiducie aux fins suivantes : (i) ajouter, modifier ou supprimer des dispositions limitant l'émission, le transfert ou le droit de propriété des parts, (ii) ajouter, modifier ou supprimer toute restriction aux activités de la Fiducie, (iii) étendre, modifier ou supprimer les droits, privilèges, restrictions ou conditions qui se rattachent aux parts de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident, (iv) accroître les droits ou privilèges des parts d'une autre catégorie, conférant des droits ou des privilèges égaux ou supérieurs à ceux des parts de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident, (v) créer une nouvelle catégorie de parts égales ou supérieures à celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident, (vi) rendre supérieures aux parts de la catégorie de parts détenues par le porteur de parts dissident, les parts d'une

autre catégorie conférant des droits ou des privilèges inférieurs, ou (vii) faire échanger la totalité ou une partie des parts d'une autre catégorie contre celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident ou créer un droit à cette fin.

- 10.1.2 Outre les autres droits qu'il peut avoir, le porteur de parts qui se conforme au présent paragraphe 10.1 est fondé, à l'entrée en vigueur des mesures approuvées par la résolution à propos de laquelle il a fait valoir sa dissidence, à se faire verser par la Fiducie la juste valeur des parts à l'égard desquelles il fait valoir sa dissidence, fixée à l'heure de fermeture des bureaux la veille de la date de la résolution.
- 10.1.3 Le porteur de parts dissident ne peut se prévaloir du présent paragraphe 10.1 que pour la totalité des parts qu'il détient pour le compte du propriétaire véritable et qui sont inscrites à son nom.
- 10.1.4 Le porteur de parts dissident doit envoyer par écrit à la Fiducie, avant ou pendant l'assemblée des porteurs de parts convoquée pour voter sur la résolution visée à l'alinéa 10.1.1, son opposition à cette résolution, sauf si la Fiducie ne lui a donné avis ni de l'objet de cette assemblée ni de son droit à la dissidence.
- 10.1.5 La Fiducie doit, dans les 10 jours suivant l'adoption de la résolution par les porteurs de parts, en aviser les porteurs de parts ayant maintenu leur opposition conformément à l'alinéa 10.1.4.
- 10.1.6 Le porteur de parts dissident doit, dans les 20 jours de la réception de l'avis prévu à l'alinéa 10.1.5 ou, à défaut, de la date où il prend connaissance de l'adoption de la résolution, envoyer un avis écrit à la Fiducie indiquant : (i) ses nom et adresse; (ii) le nombre de parts sur lesquelles est fondée sa dissidence; et (iii) une demande de versement de la juste valeur de ces parts.
- 10.1.7 Le porteur de parts dissident doit, dans les 30 jours de l'envoi de l'avis prévu à l'alinéa 10.1.6, envoyer à la Fiducie ou à son agent de transfert, les certificats des parts sur lesquelles est fondée sa dissidence.
- 10.1.8 Pour se prévaloir du présent paragraphe 10.1, le porteur de parts dissident doit se conformer à l'alinéa 10.1.6.
- 10.1.9 La Fiducie ou son agent de transfert doit immédiatement renvoyer au porteur de parts dissident les certificats, reçus conformément à l'alinéa 10.1.7, munis à l'endos d'une mention, dûment signée, attestant que le porteur de parts est un dissident conformément au présent paragraphe 10.1.
- 10.1.10 Dès l'envoi de l'avis visé à l'alinéa 10.1.7, le porteur de parts dissident perd tous ses droits, sauf celui de se faire rembourser la juste valeur de ses parts conformément au présent paragraphe 10.1; cependant, il recouvre ses droits rétroactivement à compter de la date d'envoi de l'avis si, selon le cas : (i) il retire l'avis avant que la Fiducie fasse l'offre visée à l'alinéa 10.1.11; (ii) la Fiducie n'ayant pas fait l'offre conformément à l'alinéa 10.1.11, il retire son avis; ou (iii) les fiduciaires annulent la résolution à l'égard de laquelle le porteur de parts fait valoir sa dissidence en vertu du présent paragraphe 10.1 et, dans la mesure applicable, résilient les conventions connexes ou renoncent à la vente, à la location ou à l'échange visés par la résolution.
- 10.1.11 La Fiducie doit, dans les sept jours de la date d'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution ou, si elle est postérieure, de celle de réception de l'avis visé à l'alinéa 10.1.6, envoyer aux porteurs de parts dissidents qui ont envoyé leur avis une offre écrite de remboursement de

leurs parts à leur juste valeur, avec une déclaration précisant le mode de calcul retenu par les fiduciaires;

- 10.1.12 Les offres prévues à l'alinéa 10.1.11 doivent être faites selon les mêmes modalités si elles visent des parts de la même catégorie ou série.
- 10.1.13 La Fiducie doit procéder au remboursement dans les 10 jours de l'acceptation de l'offre faite en vertu de l'alinéa 10.1.11; l'offre devient caduque si l'acceptation ne lui parvient pas dans les 30 jours de l'offre.
- 10.1.14 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent qu'à défaut par la Fiducie de faire l'offre prévue à l'alinéa 10.1.11, ou par le porteur de parts dissident de l'accepter, la Fiducie peut, dans les 50 jours de l'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution ou dans tel délai supplémentaire accordé par le tribunal, demander au tribunal de fixer la juste valeur des parts d'un porteur de parts dissident.
- 10.1.15 Faute par la Fiducie de saisir le tribunal conformément à l'alinéa 10.1.14, le porteur de parts dissident bénéficie, pour le faire, d'un délai supplémentaire de 20 jours ou du délai supplémentaire qui peut être accordé par le tribunal.
- 10.1.16 Dans le cadre d'une demande visée aux alinéas 10.1.14 ou 10.1.15, le porteur de parts dissident n'est pas tenu de fournir une caution pour les frais.
- 10.1.17 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que, sur demande présentée au tribunal en vertu des alinéas 10.1.14 ou 10.1.15 : (i) tous les porteurs de parts dissidents dont la Fiducie n'a pas acheté les parts doivent être joints comme parties à l'instance et sont liés par la décision du tribunal; et (ii) la Fiducie avise chaque porteur de parts dissident concerné de la date, du lieu et de la conséquence de la demande, ainsi que de son droit de comparaître en personne ou par ministère d'avocat.
- 10.1.18 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que, sur présentation de la demande prévue aux alinéas 10.1.14 ou 10.1.15, le tribunal peut décider s'il existe d'autres porteurs de parts dissidents à joindre comme parties à l'instance et doit fixer la juste valeur des parts de tous les porteurs de parts dissidents.
- 10.1.19 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal peut charger des estimateurs de l'aider à fixer la juste valeur des parts des porteurs de parts dissidents.
- 10.1.20 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que l'ordonnance définitive rendue par le tribunal dans le cadre de la procédure découlant d'une demande prévue aux alinéas 10.1.14 et 10.1.15 est rendue contre la Fiducie en faveur de chaque porteur de parts dissident et indique la valeur des parts fixée par le tribunal.
- 10.1.21 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal peut allouer sur la somme versée à chaque porteur de parts dissident des intérêts à un taux raisonnable pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur des mesures approuvées dans la résolution et celle du paiement.

## Paragraphe 10.2 Recours en cas d'abus.

- 10.2.1 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le porteur inscrit ou le propriétaire véritable de parts ou l'ancien porteur inscrit ou propriétaire véritable de parts

(collectivement, un « **plaignant** ») peut s'adresser au tribunal pour exercer un recours en vertu du présent paragraphe 10.2.

- 10.2.2 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal saisi d'une demande peut, par ordonnance, redresser la situation provoquée par la Fiducie ou l'une de ses filiales qui, à son avis, abuse des droits des porteurs de parts, ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts : (i) en raison de son comportement; (ii) par la façon dont elle conduit ses activités commerciales ou ses affaires; ou (iii) par la façon dont les fiduciaires de la Fiducie ou les administrateurs ou les fiduciaires de la filiale exercent ou ont exercé leurs pouvoirs.
- 10.2.3 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal peut, en donnant suite aux demandes du plaignant en vertu de l'alinéa 10.2.1, et sans que soit limitée la portée de l'alinéa 10.2.2, rendre les ordonnances provisoires ou définitives qu'il estime pertinentes pour, notamment :
- 10.2.3.1 empêcher le comportement contesté;
  - 10.2.3.2 nommer un séquestre ou un séquestre-gérant;
  - 10.2.3.3 régler les affaires de la Fiducie ou celles de la filiale en modifiant le présent contrat de fiducie ou les statuts ou les règlements de la filiale;
  - 10.2.3.4 prescrire l'émission ou l'échange de titres;
  - 10.2.3.5 nommer des fiduciaires de la Fiducie ou des administrateurs de la filiale soit pour remplacer tous les fiduciaires ou administrateurs en fonction ou certains d'entre eux, soit pour en augmenter le nombre;
  - 10.2.3.6 enjoindre à la Fiducie ou à toute autre personne d'acheter des titres d'un porteur;
  - 10.2.3.7 enjoindre à la Fiducie ou à toute autre personne de rembourser aux porteurs une partie des fonds qu'ils ont versés pour leurs titres;
  - 10.2.3.8 modifier les clauses d'une opération ou d'un contrat auxquels la Fiducie ou la filiale est partie ou les résilier, avec indemnisation de la Fiducie ou de la filiale ou des autres parties;
  - 10.2.3.9 enjoindre à la Fiducie ou à la filiale de lui fournir, ainsi qu'à tout intéressé, dans le délai prescrit, ses états financiers ou de rendre compte en telle autre forme qu'il peut fixer;
  - 10.2.3.10 indemniser les personnes qui ont subi un préjudice;
  - 10.2.3.11 prescrire la rectification des registres ou autres livres de la Fiducie ou de la filiale;
  - 10.2.3.12 prononcer la liquidation de la Fiducie;
  - 10.2.3.13 prescrire la tenue d'une enquête;
  - 10.2.3.14 soumettre en justice toute question litigieuse.

- 10.2.4 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que si, aux termes d'une ordonnance rendue en vertu du présent paragraphe 10.2, des modifications doivent être apportées au présent contrat de fiducie ou aux actes constitutifs d'une filiale : (i) les fiduciaires doivent demander à la Fiducie, à la filiale et à l'ensemble des administrateurs, fiduciaires et membres de la direction ainsi qu'aux autres responsables de la gestion de prendre toutes les mesures nécessaires pour respecter cette ordonnance; et (ii) toute autre modification du présent contrat de fiducie ou des actes constitutifs ne peut se faire qu'avec l'autorisation du tribunal, sous réserve de toute autre décision judiciaire.
- 10.2.5 Les porteurs de parts ne peuvent, à l'occasion d'une modification du contrat de fiducie ou des actes constitutifs faite conformément au présent paragraphe 10.2, faire valoir leur dissidence en vertu du présent contrat de fiducie ou d'une loi applicable.
- 10.2.6 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le plaignant peut, à son choix, demander au tribunal une ordonnance en vue de liquider la Fiducie ou de liquider ou dissoudre la filiale;
- 10.2.7 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que le tribunal peut rendre une telle ordonnance s'il constate le caractère équitable de cette mesure.

## **ARTICLE 11 DISTRIBUTIONS**

### Paragraphe 11.1 Distributions.

La Fiducie peut distribuer mensuellement aux porteurs de parts, à chaque date de distribution, le pourcentage du bénéfice distribuable pour chaque mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date, que les fiduciaires déterminent à leur appréciation. La Fiducie peut également faire aux porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés par la Fiducie et du revenu de récupération net de la Fiducie pour l'année se terminant à cette date et (ii) de tout excédent du bénéfice de la Fiducie aux fins de la Loi de l'impôt pour l'année se terminant à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, que les fiduciaires déterminent. Les distributions, le cas échéant, doivent être faites en espèces ou sous forme de parts en vertu de tout régime de réinvestissement des distributions ou de réinvestissement des distributions et d'achat de parts adopté par les fiduciaires en vertu du paragraphe 11.6. Les distributions, le cas échéant, sont faites en proportion des parts détenues par chacun des porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres fixée pour cette distribution. Les distributions, le cas échéant, sont faites aux porteurs de parts inscrits à une date devant être fixée par les fiduciaires conformément au paragraphe 7.9. Si le bénéfice est comptabilisé mais n'a pas encore donné lieu à une rentrée de fonds, les fiduciaires peuvent transférer provisoirement du compte de capital au sommaire des résultats de la Fiducie les sommes suffisantes pour faire les distributions qu'ils déterminent aux termes du présent paragraphe 11.1, le cas échéant.

### Paragraphe 11.2 Répartition.

Le bénéfice et les gains en capital nets imposables aux fins de la Loi de l'impôt seront répartis entre les porteurs de parts en proportion des distributions reçues par ceux-ci, sous réserve du pouvoir discrétionnaire des fiduciaires d'adopter une méthode de répartition qu'ils estiment raisonnable dans les circonstances.

### Paragraphe 11.3 Paiement des distributions.

Les distributions doivent être faites par chèque à l'ordre du porteur de parts ou par tout autre mode de paiement approuvé par les fiduciaires de temps à autre. Le paiement, s'il est fait par chèque, est réputé de

façon concluante avoir été fait dès la livraison d'un chèque en main propre au porteur de parts ou à son mandataire dûment autorisé par écrit ou dès l'envoi par courrier de première classe d'un chèque adressé au porteur de parts à l'adresse qui figure dans le registre, à moins que le chèque ne soit pas honoré. Les fiduciaires peuvent tirer un chèque de remplacement s'ils sont convaincus, sur présentation d'une preuve satisfaisante de la perte, d'une caution ou de tout autre document à cet effet qu'ils estiment, à leur discrétion, nécessaire, que le premier chèque n'a pas été reçu ou qu'il est perdu ou détruit.

Paragraphe 11.4 Questions d'ordre fiscal.

Pour plus de certitude, dans sa déclaration de revenus aux fins de l'impôt, la Fiducie peut déduire le montant maximum des déductions dont elle peut se prévaloir en vertu de la législation pertinente, incluant, mais sans s'y restreindre le montant maximal de la déduction pour amortissement.

Paragraphe 11.5 Attributions.

À l'égard de tout montant payé ou payable aux porteurs de parts, les fiduciaires doivent faire les choix, les calculs et les attributions aux fins de l'impôt qu'ils estiment raisonnables, incluant, sans s'y restreindre, les choix relatifs aux dividendes imposables reçus au cours de l'année par la Fiducie sur les actions de sociétés canadiennes imposables, aux gains en capital nets imposables réalisés par la Fiducie au cours de l'année et au revenu de provenance étrangère de la Fiducie pour l'année.

Paragraphe 11.6 Régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts.

Sous réserve de toute approbation réglementaire requise, les fiduciaires peuvent, à leur seule discrétion, mettre en place, en tout temps et de temps à autre, un ou plusieurs régimes de réinvestissement des distributions, régimes de réinvestissement des distributions et d'achat de parts ou régimes d'options d'achat de parts.

Paragraphe 11.7 Retenues d'impôt.

Les fiduciaires peuvent déduire des distributions payables au porteur de parts ou retenir sur celles-ci toute somme que la Fiducie est tenue, par la loi, de retenir sur les distributions de ce porteur de parts.

## **ARTICLE 12 FRAIS ET DÉPENSES**

Paragraphe 12.1 Dépenses.

La Fiducie doit payer toutes les dépenses engagées dans le cadre de l'administration et de la gestion de la Fiducie et de ses investissements, incluant, sans restriction, les honoraires des auditeurs, des avocats, des évaluateurs, des agents chargés de la tenue des registres et agent des transferts ainsi que des autres agents, des bourses, des experts-conseils et des conseillers professionnels dont les services sont retenus par la Fiducie ou pour son compte, ainsi que le coût de préparation des rapports ou de la communication des avis destinés aux porteurs de parts.

Paragraphe 12.2 Paiement de commissions relatives aux biens immobiliers et au courtage.

La Fiducie peut payer des commissions relatives aux biens immobiliers et au courtage aux taux qui se pratiquent au moment en cause à l'égard de l'acquisition et de l'aliénation de tout investissement. Ces commissions peuvent être versées à un gestionnaire immobilier ou à d'autres personnes.



Paragraphe 12.3 Frais de gestion immobilière, de location et de financement.

La Fiducie peut payer des frais de gestion immobilière, des frais de location et des frais de financement à l'égard de tout bien immobilier dont elle est propriétaire. Ces frais peuvent être payés à un gestionnaire immobilier ou à d'autres personnes.

**ARTICLE 13**  
**MODIFICATIONS AU CONTRAT DE FIDUCIE**

Paragraphe 13.1 Modifications apportées par les fiduciaires.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans autre avis, apporter certaines modifications au présent contrat de fiducie :

- 13.1.1 aux fins d'assurer le respect continu des lois, règlements, exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur la Fiducie, ou sur son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement », de « fiducie de placement immobilier » et de « placement enregistré » en vertu de la Loi de l'impôt ou sur le placement de ses parts;
- 13.1.2 qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- 13.1.3 qui éliminent les clauses conflictuelles ou incohérentes du contrat de fiducie ou apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;
- 13.1.4 qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour s'assurer que le contrat de fiducie est conforme à l'information divulguée dans le prospectus;
- 13.1.5 qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale de temps à autre, incluant, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications qui peuvent toucher la Fiducie, les porteurs de parts ou les rentiers en vertu d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur ou qui peuvent permettre à la Fiducie d'obtenir tout statut en vertu de la Loi de l'impôt dont la Fiducie ou les porteurs de parts pourraient bénéficier;
- 13.1.6 qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en conséquence de changements apportés aux normes comptables (notamment, les Normes internationales d'information financière) de temps à autre, susceptibles de toucher la Fiducie ou les fiduciaires, notamment pour s'assurer que les parts constituent des capitaux propres pour l'application des Normes internationales d'information financière au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et par la suite;
- 13.1.7 à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que la modification ne porte pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elle est nécessaire ou souhaitable;
- 13.1.8 qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à la Fiducie d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

Paragraphe 13.2 Modifications apportées par les porteurs de parts.

Sous réserve du paragraphe 13.3, le présent contrat de fiducie peut être modifié par voie de résolution ordinaire.

Paragraphe 13.3 Vote aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts.

Aucune des modifications suivantes n'entre en vigueur à moins qu'elle n'ait été approuvée par la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts dûment convoquée et tenue :

- 13.3.1 toute modification au présent paragraphe 13.3;
- 13.3.2 toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts en circulation de la Fiducie, à réduire le montant payable à leur égard lors de la dissolution de la Fiducie ou à réduire ou éliminer tout droit de vote rattaché à ces parts;
- 13.3.3 toute modification aux dispositions relatives à la durée ou à la dissolution de la Fiducie;
- 13.3.4 toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (pour qu'il s'établisse à plus de 11 fiduciaires) ou à diminuer le nombre minimal de fiduciaires (pour qu'il s'établisse à moins de neuf fiduciaires), toute augmentation ou diminution par les porteurs de parts du nombre de fiduciaires prévu au paragraphe 3.1 (ou toute autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires afin d'effectuer une telle augmentation ou diminution et, s'il y a lieu, de nommer des fiduciaires supplémentaires conformément au paragraphe 3.1);
- 13.3.5 toute modification relative aux pouvoirs, devoirs, obligations, responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;
- 13.3.6 toute vente ou cession de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif de la Fiducie (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif de la Fiducie qui est approuvée par les fiduciaires);
- 13.3.7 toute approbation en vertu de l'alinéa 7.8.6 ou du paragraphe 14.2;
- 13.3.8 toute modification au paragraphe 5.1 ou aux alinéas 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9 ou 5.2.10;

sauf toute modification prévue par les paragraphes 5.3 ou 13.1.

Paragraphe 13.4 Signature de la modification par les fiduciaires.

Si les porteurs de parts approuvent, par leur vote, une modification au présent contrat de fiducie qui, en vertu des dispositions du présent contrat de fiducie, oblige les fiduciaires à effectuer cette modification, les fiduciaires doivent signer les documents nécessaires pour effectuer cette modification.

Paragraphe 13.5 Ratification des modifications apportées au contrat de fiducie.

- 13.5.1 Les fiduciaires soumettent aux porteurs de parts à l'assemblée suivante des porteurs de parts toute modification apportée au contrat de fiducie qui n'a pas été approuvée par les porteurs de parts, et ceux-ci peuvent, par voie de résolution ordinaire, confirmer, rejeter ou modifier la modification du contrat de fiducie.

- 13.5.2 Une modification que les fiduciaires ont expressément le droit d'apporter au présent contrat de fiducie conformément aux modalités des présentes est en vigueur de la date de la résolution des fiduciaires approuvant la modification à la date à laquelle elle est confirmée, avec ou sans modification, ou rejetée par les porteurs de parts conformément à l'alinéa 13.5.1 ou à la date à laquelle elle cesse d'être en vigueur conformément à l'alinéa 13.5.3. Si la modification est confirmée, avec ou sans modification, elle continue d'être en vigueur dans la forme dans laquelle elle a été confirmée.
- 13.5.3 Si une modification apportée au présent contrat de fiducie est rejetée par les porteurs de parts ou si les fiduciaires ne soumettent pas une modification aux porteurs de parts conformément à l'alinéa 13.5.1, la modification cesse d'être en vigueur et toute résolution ultérieure des fiduciaires visant la modification du contrat de fiducie et ayant essentiellement le même objet ou effet ne peut entrer en vigueur qu'après sa confirmation, avec ou sans modification, par les porteurs de parts.
- 13.5.4 Les fiduciaires, la Fiducie et les porteurs de parts conviennent que tout porteur de parts peut s'adresser à un tribunal pour obtenir l'annulation d'une telle modification au motif qu'elle n'est pas prévue par les alinéas 13.1.1 à 13.1.8.

## **ARTICLE 14**

### **FIN DE LA FIDUCIE**

#### Paragraphe 14.1 Fin de la Fiducie.

La Fiducie est constituée à la date des présentes et demeurera en vigueur jusqu'à ce que les fiduciaires ne détiennent plus aucun bien de la Fiducie et qu'ils ne soient plus investis des pouvoirs et de la discrétion, explicites et implicites, conférés par la loi et par le présent contrat de fiducie.

#### Paragraphe 14.2 Distribution des biens de la Fiducie par vote des porteurs de parts.

Malgré les dispositions du paragraphe 14.1, si une résolution spéciale est adoptée et exige que les fiduciaires distribuent entre les porteurs de parts tous les biens de la Fiducie, les fiduciaires sont tenus et obligés de le faire.

#### Paragraphe 14.3 Effet du terme.

Au terme de la Fiducie ou dès que les porteurs de parts exigent que les biens de la Fiducie soient distribués tel qu'il est prévu au paragraphe 14.2, la Fiducie doit s'acquitter de ses dettes promptement, liquider son actif net et en distribuer le reliquat entre les porteurs de parts en proportion des parts qu'ils détiennent. Il appartient aux fiduciaires de décider, à leur seule discrétion, si la distribution doit être faite en espèces ou en nature ou en partie en l'un et en partie en l'autre.

#### Paragraphe 14.4 Procédure à suivre au terme de la Fiducie.

Dès qu'ils reçoivent instructions de commencer d'acquitter les dettes de la Fiducie et de procéder à sa liquidation, les fiduciaires doivent en aviser les porteurs de parts, en précisant le moment à compter duquel les porteurs de parts peuvent remettre leurs parts pour annulation et la date à laquelle le registre des porteurs de parts de la Fiducie sera clos.

Paragraphe 14.5 Pouvoirs des fiduciaires au terme de la Fiducie.

Après la date à laquelle ils reçoivent instructions d'acquitter les dettes de la Fiducie et de procéder à sa liquidation, les fiduciaires doivent cesser toute activité sauf aux fins de procéder à la liquidation des affaires de la Fiducie tel qu'il est prévu ci-après et, à cette fin, les fiduciaires continuent d'être investis des pouvoirs que leur confère le contrat de fiducie et peuvent continuer de les exercer.

Paragraphe 14.6 Autres avis aux porteurs de parts.

Si moins de la totalité des porteurs de parts ont remis leurs parts pour annulation dans les six mois qui suivent le moment précisé dans l'avis dont il est fait mention au paragraphe 14.4, les fiduciaires doivent de nouveau donner avis aux autres porteurs de parts de remettre leurs parts pour annulation; si, dans l'année qui suit cet avis, la totalité des parts n'ont pas été remises pour annulation, les parts non remises sont alors réputées annulées sans préjudice des droits des porteurs de ces parts de recevoir leur quote-part du reliquat des biens de la Fiducie; les fiduciaires peuvent entreprendre les démarches appropriées, ou en charger un mandataire, afin d'entrer en contact avec les porteurs de parts visés (en déduisant toutes les dépenses engagées pour ce faire des sommes susdites auxquelles ont droit les porteurs de parts) ou peuvent, à leur discrétion, déposer ces sommes auprès d'un tribunal ou du Curateur public (ou un autre organisme du gouvernement ou fonctionnaire compétent) contre quittance finale des fiduciaires.

Paragraphe 14.7 Responsabilité des fiduciaires après la vente et la conversion.

Les fiduciaires ne sont assujettis à aucune obligation d'investir le produit de la vente d'investissements ou d'autres éléments d'actif ou les sommes en espèces faisant partie des biens de la Fiducie après la date dont il est fait mention au paragraphe 14.4; après la vente, la seule obligation que le présent contrat de fiducie impose aux fiduciaires est de détenir ce produit en fidéicomis aux fins d'en faire la distribution conformément au paragraphe 14.3.

## **ARTICLE 15 RESPONSABILITÉ DES FIDUCIAIRES ET DES AUTRES PARTIES**

Paragraphe 15.1 Responsabilité et indemnisation des fiduciaires.

Les fiduciaires sont, en tout temps, indemnisés sur les biens de la Fiducie et exonérés de toute responsabilité à l'égard des dommages et pertes qu'ils subissent, des dettes qu'ils contractent, des réclamations qui leur sont faites ainsi que des actions, poursuites ou procédures de toute nature qui sont instituées contre eux, incluant les frais, charges et dépenses y afférents, et qui découlent de leur fait, de leur acquiescement ou de leur omission dans l'exécution de leur charge de fiduciaires, ainsi qu'à l'égard des autres responsabilités qui leur sont imputées, des dommages, pertes et dettes qu'ils subissent, des réclamations qui leur sont faites, des frais, charges et dépenses qu'ils engagent dans l'administration des affaires de la Fiducie. En outre, les fiduciaires ne sont pas responsables envers la Fiducie ni envers aucun porteur de parts ou rentier des pertes ou dommages de toute nature subis par la Fiducie, incluant la perte ou la diminution de la valeur de la Fiducie ou de son actif. Les dispositions précédentes du présent paragraphe 15.1 stipulées en faveur de chaque fiduciaire ne s'appliquent qu'aux conditions suivantes :

- 15.1.1 le fiduciaire a agi avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts de la Fiducie et des porteurs de parts et conformément aux dispositions de l'article 1309 du Code civil;
- 15.1.2 s'il est condamné à une peine pécuniaire dans le cadre de poursuites criminelles ou administratives, le fiduciaire avait des motifs raisonnables de croire qu'il avait agi en toute légitimité.

Les dispositions du présent paragraphe 15.1 relatives à l'indemnisation et à l'exonération de la responsabilité des fiduciaires s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, aux anciens fiduciaires et aux membres de la direction ou anciens membres de la direction de la Fiducie.

#### Paragraphe 15.2 Responsabilité des fiduciaires.

Sauf s'ils contreviennent aux dispositions des alinéas 15.1.1 et 15.1.2, les fiduciaires ne sont pas responsables envers la Fiducie, les porteurs de parts, les rentiers ni aucune autre personne, des actes, omissions, récépissés, négligences ou manquements de toute personne, entreprise ou société employée ou engagée par la Fiducie, ainsi qu'elle est autorisée à le faire en vertu des présentes, ni du fait d'être partie à un récépissé ou à une formalité, ni des pertes, dommages ou dépenses subis par la Fiducie en raison de l'insuffisance ou de la perte de valeur de tout titre appartenant à la Fiducie ou dans lequel des fonds de la Fiducie doivent être versés ou investis, ni des pertes ou dommages découlant de la faillite, de l'insolvabilité ou d'un acte délictueux de toute personne, entreprise ou société à laquelle sont confiés ou auprès de laquelle sont déposés des fonds, titres ou biens de la Fiducie, ni des pertes résultant d'une erreur de jugement ou d'une omission par inadvertance de leur part, ni des pertes, des dommages ou des accidents pouvant survenir dans l'exécution de leur charge en vertu des présentes.

#### Paragraphe 15.3 Avis d'experts.

Les fiduciaires peuvent agir sur la foi des états, rapports ou avis préparés par les auditeurs, les conseillers juridiques et autres conseillers professionnels de la Fiducie, ou sur la foi de leurs recommandations, et ils ne sont pas responsables ni ne peuvent être tenus responsables des pertes ou dommages résultant des mesures prises sur la foi de tels états, rapports ou avis.

#### Paragraphe 15.4 Responsabilité des porteurs de parts et d'autres parties.

15.4.1 Nul porteur de parts ou rentier en vertu d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur ne peut être tenu personnellement responsable, à ce titre, de la responsabilité délictuelle, contractuelle ou autre de toute personne en rapport avec les biens ou les affaires de la Fiducie, incluant, sans s'y restreindre, en satisfaction de toute obligation ou réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de la Fiducie ou des fiduciaires ou de toute obligation d'un porteur de parts ou d'un rentier d'indemniser un fiduciaire à l'égard de toute responsabilité personnelle qu'il assume à ce titre, et les biens personnels de ce porteur de part ou de ce rentier ne peuvent faire l'objet d'aucun recours en rapport avec une telle responsabilité, l'intention des présentes étant que seul l'actif de la Fiducie puisse faire l'objet de procédures de saisie et d'exécution en satisfaction d'une telle responsabilité. Chaque porteur de parts et chaque rentier en vertu d'un régime dont un porteur de part est le fiduciaire ou l'émetteur a droit au remboursement, sur l'actif de la Fiducie, de toute dette de la Fiducie qu'il acquitte. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, chaque porteur de parts ou rentier peut invoquer la deuxième phrase de l'article 1322 du Code civil à l'égard des obligations qui y sont prévues.

15.4.2 (i) Tout document écrit créant une obligation qui constitue ou qui inclut une hypothèque ou un *mortgage* créé par la Fiducie et (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation d'agir aux mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui, de l'avis des fiduciaires, constitue une obligation importante, doivent contenir une disposition ou une déclaration suivant laquelle l'obligation ainsi créée ne lie pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers en vertu d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur et aucun recours ne peut être exercé contre leurs biens personnels, mais que seuls les biens de la Fiducie ou une partie déterminée de ceux-ci puissent servir à acquitter une telle obligation. Si la Fiducie investit dans des biens immobiliers assujettis à des obligations

contractuelles existantes, incluant des obligations en vertu d'hypothèques ou de *mortgages*, les fiduciaires sont tenus de prendre toutes les mesures raisonnables afin de faire modifier ces obligations de manière à exonérer les personnes susmentionnées de toute responsabilité contractuelle. En outre, les fiduciaires doivent faire en sorte que les activités de la Fiducie soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre la Fiducie et, dans la mesure du possible et à des conditions qu'elle juge raisonnables, incluant le coût des primes, feront en sorte que la couverture de l'assurance souscrite par la Fiducie soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires. Toute responsabilité éventuelle des fiduciaires à l'égard de leurs obligations précitées ou de leur défaut de s'en acquitter sera régie par les dispositions des paragraphes 15.1, 15.2 et 15.3.

15.4.3 Sans que soit restreinte la portée générale de l'alinéa 15.4.1, aucun porteur de parts n'est en cette qualité tenu d'indemniser les fiduciaires ou une autre personne relativement aux obligations de la Fiducie.

15.4.4 Les droits revenant à un porteur de parts en vertu du présent paragraphe 15.4 et les limitations de la responsabilité d'un porteur de parts énoncées dans les présentes s'ajoutent, sans exclusion, à tout autre droit ou à toute autre limitation de responsabilité dont le porteur de parts peut légalement se prévaloir, notamment en vertu d'une loi ou d'un règlement. Aucune disposition des présentes ne restreint le droit des fiduciaires d'indemniser ou de rembourser un porteur de parts par prélèvement sur les actifs de la Fiducie dans toute situation appropriée qui n'est pas expressément prévue dans les présentes. Il est cependant entendu que les fiduciaires ne sont nullement obligés de rembourser aux porteurs de parts les impôts qui sont établis à leur égard du fait qu'ils ont la propriété de parts ou en conséquence de ce fait.

## **ARTICLE 16 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Paragraphe 16.1 Signature des documents.

Les fiduciaires ont le pouvoir de désigner de temps à autre, pour le compte de la Fiducie, un ou plusieurs fiduciaires ou une ou plusieurs personnes en vue de signer tous les documents en général ou certains documents en particulier. Les dispositions relatives à cette désignation peuvent être énoncées dans les règlements des fiduciaires.

Paragraphe 16.2 Procédure de notification.

Tout avis requis ou autorisé par les dispositions du présent contrat de fiducie et devant être remis à un porteur de parts, à un fiduciaire ou aux auditeurs de la Fiducie est réputé notifié de façon concluante s'il est livré en main propre ou expédié au porteur de parts par courrier affranchi de première classe à son adresse inscrite au registre ou expédié au fiduciaire ou aux auditeurs, selon le cas, à la dernière adresse fournie par ceux-ci au secrétaire de la Fiducie; toutefois, en cas d'interruption générale du service postal en raison d'une grève, d'un lock-out ou de toute autre cause, l'avis peut être publié à deux reprises dans le cahier « Report on Business » de l'édition nationale du *Globe and Mail* ou un cahier semblable d'un autre quotidien diffusé partout au Canada; si toutefois il n'y a pas de quotidien ayant une édition nationale, l'avis peut être publié deux fois dans le cahier des affaires d'un quotidien de la ville où est tenu le registre. Un avis ainsi donné est réputé l'avoir été le jour de sa livraison en main propre ou le lendemain de sa mise à la poste ou, s'il a été publié, le lendemain de sa deuxième publication dans le ou les quotidiens désignés. La preuve qu'un avis a été dûment adressé, affranchi et posté constitue une preuve suffisante de son envoi. L'avis donné à l'un ou

l'autre des porteurs conjoints de parts est réputé être une notification valablement faite aux autres porteurs conjoints. Un avis expédié par la poste ou laissé à l'adresse d'un porteur de parts conformément au présent paragraphe 16.2, malgré le décès ou la faillite de ce porteur de parts, que les fiduciaires aient été ou non avisés de ce décès ou de cette faillite, est réputé avoir été dûment donné et est réputé constituer une notification suffisante à toutes les personnes ayant un intérêt dans les parts en cause.

Paragraphe 16.3 Défaut de donner avis.

Le défaut accidentel ou l'omission involontaire des fiduciaires de donner un avis prévu aux présentes à un porteur de parts, à un fiduciaire ou aux auditeurs de la Fiducie, n'ont aucun effet sur la validité de la mesure visée par l'avis, son effet, sa prise d'effet ou le moment de sa prise d'effet, et les fiduciaires ne sont pas responsables d'un tel défaut envers les porteurs de parts.

Paragraphe 16.4 Auditeurs de la Fiducie.

Les auditeurs de la Fiducie sont désignés lors de chaque assemblée annuelle, mais, jusqu'à la première assemblée annuelle ils sont désignés par les fiduciaires. En cas de vacance au poste d'auditeurs de la Fiducie, les fiduciaires peuvent désigner un cabinet de comptables agréés habiles à exercer dans toutes les provinces du Canada pour combler cette vacance jusqu'à l'assemblée annuelle suivante des porteurs de parts. Les auditeurs de la Fiducie doivent présenter leur rapport sur les états financiers annuels de la Fiducie aux fiduciaires et aux porteurs de parts et doivent s'acquitter de tout autre mandat pouvant leur être dûment confié par les fiduciaires. Les auditeurs peuvent consulter tous les registres ayant trait aux affaires de la Fiducie. La rémunération des auditeurs est fixée par voie de résolution ordinaire ou, si elle n'est pas fixée par les porteurs de parts, elle peut l'être par les fiduciaires.

Paragraphe 16.5 Exercice.

L'exercice de la Fiducie se termine le 31 décembre de chaque année.

Paragraphe 16.6 Rapports aux porteurs de parts.

Dans les 140 jours de la fin de l'exercice, à compter de l'exercice 1998 (sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation), et au moins 21 jours avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts, les fiduciaires doivent faire parvenir à chaque porteur de parts un rapport, incluant les états financiers comparatifs vérifiés pour cet exercice, présenté conformément à la législation applicable. Dans les 60 jours qui suivent la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, les fiduciaires doivent faire parvenir à chaque porteur de parts des états financiers comparatifs non vérifiés pour la période terminée au moment en cause. Les fiduciaires doivent fournir aux porteurs de parts l'information requise conformément à leurs obligations prévues par la Loi de l'impôt et la législation provinciale équivalente.

Paragraphe 16.7 Biens de la Fiducie administrés séparément.

Les fiduciaires ne doivent pas confondre les biens administrés avec les autres biens qu'ils ont en leur possession.

Paragraphe 16.8 Détention de parts par les fiduciaires.

Sous réserve de la condition énoncée au paragraphe 3.3 suivant laquelle au moins un fiduciaire doit être un fiduciaire non-porteur de parts, tout fiduciaire ou toute personne ayant des liens avec un fiduciaire peut être un porteur de parts ou un rentier.

Paragraphe 16.9 Obligations des fiduciaires en vertu de la Loi de l'impôt.

Les fiduciaires doivent s'acquitter de toutes leurs obligations et responsabilités en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*; ni la Fiducie ni les fiduciaires ne sont responsables envers les porteurs de parts des actes des fiduciaires qui sont conformes à ces obligations ou responsabilités.

Paragraphe 16.10 Jour non ouvrable.

Si le jour prévu pour le calcul d'un montant ou l'exécution d'une mesure en vertu des présentes n'est pas un jour ouvrable, le montant doit être calculé ou la mesure doit être prise au plus tard à l'heure requise le premier jour suivant qui est un jour ouvrable. Le présent paragraphe 16.10 ne s'applique pas aux distributions qui doivent être faites en vertu des présentes le 31 décembre.

Paragraphe 16.11 Choix fiscal.

À l'égard de sa première année d'imposition, la Fiducie doit, dans les délais prescrits, choisir en vertu du paragraphe 132 (6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (en sa version modifiée) d'être réputée fiducie de fonds commun de placement pour l'ensemble de l'année.

La Fiducie doit également demander le statut de placement enregistré aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* conformément à la définition de « placement enregistré » contenue à l'article 204.4 de ladite loi.

Paragraphe 16.12 Registres de la Fiducie.

Les fiduciaires doivent tenir et conserver au siège social de la Fiducie, ou en tout autre lieu au Canada qu'ils désignent, des dossiers contenant (i) le contrat de fiducie; (ii) les procès-verbaux des assemblées et les résolutions des porteurs de parts; et (iii) le registre. La Fiducie doit également tenir et conserver des registres comptables adéquats et des registres contenant les procès-verbaux des réunions et les résolutions des fiduciaires et de leurs comités. Ces dossiers doivent être conservés au siège social de la Fiducie ou en tout autre lieu que les fiduciaires jugent approprié et doivent être accessibles en tout temps aux fiduciaires.

Paragraphe 16.13 Droit de consulter les documents.

16.13.1 Tout porteur de parts et tout autre porteur de titres de la Fiducie ainsi que leurs représentants personnels, et tout mandataire, expert-conseil ou créancier de la Fiducie ont le droit de prendre connaissance du contrat de fiducie, des règlements des fiduciaires, des procès-verbaux des assemblées et des résolutions des porteurs de parts, du registre et des autres documents ou registres que les fiduciaires décident de rendre accessibles à ces personnes pour consultation, durant les heures normales d'ouverture au siège social de la Fiducie, et ils peuvent en tirer gratuitement des extraits.

16.13.2 Les personnes visées à l'alinéa 16.13.1 qui souhaitent consulter le registre doivent d'abord en faire la demande à la Fiducie ou à son mandataire, et accompagner leur demande de l'affidavit prévu au paragraphe 16.15. À la réception de l'affidavit, la Fiducie ou son mandataire donne au demandeur l'accès au registre des valeurs mobilières pendant les heures normales d'ouverture, et, moyennant des frais raisonnables, leur fournit un extrait du registre des valeurs mobilières.

16.13.3 Les fiduciaires font établir par la Fiducie une liste alphabétique des porteurs de parts habiles à recevoir l'avis d'assemblée indiquant le nombre de parts détenues par chacun, au plus tard 10 jours après la date de référence servant à déterminer quels porteurs de parts peuvent recevoir l'avis et voter. Un porteur de parts peut consulter la liste pendant les heures normales d'ouverture au siège social de la Fiducie ou à l'endroit où celle-ci tient son registre central des valeurs



mobilières, de même qu'à l'endroit où se tient l'assemblée des porteurs de parts pour laquelle la liste a été établie.

Paragraphe 16.14 Information mise à la disposition des porteurs de parts et des autres porteurs de titres

- 16.14.1 Moyennant le paiement de frais raisonnables et l'envoi à la Fiducie ou à son mandataire de l'affidavit requis conformément au paragraphe 16.15, les porteurs de parts et les autres porteurs de titres de la Fiducie ainsi que leurs représentants personnels respectifs peuvent demander à la Fiducie ou son mandataire de fournir, dans les 10 jours suivant la réception de l'affidavit, une liste (dans le présent paragraphe 16.14, la « **liste de base** »), établie à une date qui précède d'au plus 10 jours la réception de l'affidavit, contenant les noms des porteurs de parts, le nombre de parts que chacun détient et l'adresse de chacun inscrite aux registres de la Fiducie.
- 16.14.2 La personne qui demande que la Fiducie lui fournisse une liste de base peut, en précisant dans l'affidavit visé à l'alinéa 16.14.1 qu'elle a besoin d'obtenir des listes complémentaires, demander à la Fiducie ou à son mandataire, moyennant le paiement de frais raisonnables, de lui fournir des listes complémentaires indiquant tout changement quant aux noms ou aux adresses des porteurs de parts et au nombre de parts que chacun détient par rapport à ceux qui figurent dans la liste de base, et ce, pour chaque jour ouvrable suivant la date d'établissement de la liste de base.
- 16.14.3 La Fiducie ou son mandataire fournit la liste complémentaire demandée aux termes de l'alinéa 16.14.2 : (i) à la date à laquelle la liste de base est fournie, si l'information concerne des changements qui se sont produits avant cette date; et (ii) le jour ouvrable suivant le jour auquel se rapporte la liste complémentaire, si l'information concerne des changements qui se sont produits à la date à laquelle la liste de base est fournie ou après cette date.
- 16.14.4 La personne qui demande que la Fiducie lui fournisse une liste de base ou une liste complémentaire peut aussi lui demander d'inclure dans la liste le nom et l'adresse de tout titulaire connu d'une option ou d'un droit permettant d'acquérir des parts.

Paragraphe 16.15 Affidavits.

L'affidavit requis aux termes du paragraphe 16.13 ou du paragraphe 16.14 énonce : (i) le nom et l'adresse du demandeur; (ii) le nom et l'adresse aux fins de signification, si le demandeur est une personne morale; et, s'il y a lieu, (iii) le fait que l'information tirée du registre qui est obtenue en vertu de l'alinéa 16.13.1 ou que la liste de base et toute liste complémentaire obtenues en vertu de l'alinéa 16.13.3, selon le cas, ne seront pas utilisées autrement que de la manière permise aux termes du paragraphe 16.16.

Paragraphe 16.16 Utilisation de l'information.

Nul ne peut utiliser la liste des porteurs de parts ou l'information tirée du registre obtenue en vertu du paragraphe 16.13 ou du paragraphe 16.14 autrement que pour : (i) influencer le vote des porteurs de parts de la Fiducie; (ii) offrir d'acquérir des titres de la Fiducie; ou (iii) toute autre fin liée aux affaires de la Fiducie.

Paragraphe 16.17 Signature et portée de la version reformulée du contrat de fiducie.

Sous réserve de l'article 13, une version reformulée du contrat de Fiducie, contenant les modalités du présent contrat de fiducie, telles qu'elles sont modifiées depuis sa signature, peut être signée par les fiduciaires en tout temps ou de temps à autre et cette version reformulée du contrat de fiducie ainsi signée a force obligatoire et il peut y être fait renvoi en lieu et place du contrat de fiducie ainsi modifié; toutefois, la signature de la version reformulée du contrat n'est pas réputée emporter la fin de la Fiducie ou la résiliation du présent contrat de fiducie.

Paragraphe 16.18 Refontes.

Un ou plusieurs des fiduciaires ou le secrétaire peuvent préparer des exemplaires du contrat de fiducie refondu, en sa version modifiée ou modifiée et reformulée de temps à autre, et peuvent les certifier conformes à l'original du contrat de fiducie refondu, en sa version modifiée ou modifiée et reformulée.

Paragraphe 16.19 Exemplaires.

Le présent contrat de fiducie peut être reproduit en plusieurs exemplaires dont chacun, une fois signé, a la même valeur juridique que l'original; ces exemplaires constitueront, ensemble, un seul et même document, dont un tel exemplaire constituera une preuve suffisante.

Paragraphe 16.20 Divisibilité du contrat.

Les dispositions du présent contrat de fiducie sont susceptibles de disjonction; toute disposition des présentes qui est incompatible avec le droit applicable est réputée n'avoir jamais fait partie du présent contrat de Fiducie et ne pas toucher ou invalider ses autres dispositions. Si une disposition du présent contrat de fiducie est jugée invalide ou non exécutoire dans un territoire, l'invalidité ou le caractère non exécutoire ne vise que la disposition en cause et uniquement dans ce territoire et n'a pas pour effet de rendre invalide ou non exécutoire cette disposition dans tout autre territoire ni aucune autre disposition du présent contrat de fiducie dans quelque territoire que ce soit. Malgré les dispositions du paragraphe 2.10, mais sans restreindre la portée générale du présent paragraphe 16.20, dans la mesure où une disposition des présentes déroge aux dispositions d'ordre public contenues dans le Code civil, cette disposition est alors séparée du présent contrat, tel qu'il est prévu ci-dessus, sans que cela ne porte atteinte aux autres dispositions des présentes; si le présent contrat de fiducie omet une disposition d'ordre public contenue dans le Code civil, cette disposition s'applique néanmoins aux présentes, sans nullement porter atteinte aux autres dispositions des présentes ne dérogeant pas à cette disposition d'ordre public.

Paragraphe 16.21 Caractère indicatif des titres et préambule.

Les titres précédant les articles et les paragraphes des présentes n'ont pour but que d'en faciliter la consultation et ne doivent pas être pris en considération dans l'interprétation du présent contrat de fiducie. Le préambule et les attendus des présentes (et toutes les définitions qui y sont données) font partie intégrante du présent contrat de fiducie.

Paragraphe 16.22 Ayants droit et cessionnaires.

Les dispositions du présent contrat de fiducie lient les parties et leurs héritiers, leurs liquidateurs, leurs administrateurs, leurs représentants personnels, leurs ayants droit et leurs cessionnaires et sont faites en leur faveur.

Paragraphe 16.23 Respect des délais.

Le respect des délais est une condition essentielle du présent contrat de Fiducie. Le seul écoulement du temps prévu pour exécuter les modalités du présent contrat de fiducie constitue le débiteur en demeure conformément aux articles 1594 à 1600 du Code civil.

Paragraphe 16.24 Lois régissant le contrat.

Le présent contrat de fiducie doit être interprété conformément aux lois de la province de Québec et est régi par celles-ci. Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat de fiducie ou autrement

relève de la juridiction exclusive des tribunaux de la province de Québec et chacun des fiduciaires reconnaît irrévocablement par les présentes la juridiction exclusive des tribunaux de cette province, que les porteurs de parts sont également réputés reconnaître irrévocablement par les présentes.

Paragraphe 16.25 Disposition transitoire.

Malgré toute autre disposition des présentes, l'approbation du comité d'investissement n'est pas requise, et les dispositions des paragraphes 4.7 et 9.2 ne sont pas applicables ou n'ont pas force obligatoire, à l'égard de la conclusion des contrats ou des opérations d'importance ou des projets de contrats ou d'opérations d'importance mentionnés à la rubrique « Contrats importants » du prospectus.

**EN FOI DE QUOI**, chacune des parties a apposé sa signature aux présentes le 16 mai 2018.

Témoignage

Alban D'Amours

Témoignage

Luc Bachand

Témoignage

Paul Campbell

Témoignage

Sylvain Cossette

Témoignage

Claude Dussault

Témoignage

Heather Kirk

Témoignage

Johanne M. Lépine

Témoignage

Michel Thérout

Témoignage

René Tremblay

**3466736 CANADA INC.**, à titre d'intervenant

Par :

Témoignage

Nom :

Titre :